

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Société **CHARLOTTE CREATION COIFFURE**, société à responsabilité limitée au capital de 55.000 €, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 502 961 303, dont le siège social est sis 14, Place Saint Louis, Jardin des Ecoles à GARCHES (92380), représentée par Madame Marie Charlotte NIVALT laquelle agit en qualité de Gérante.

Annexe n°1 : K-bis SARL CHARLOTTE CREATION COIFFURE

Ci-après désignée "LE CEDANT".

ET :

La société **DHIFAOU COIFFURE**, Société par actions Simplifiée au capital de 25.000 €, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 907 853 550, dont le siège social est sis 14, Place Saint Louis, Jardin des Écoles à GARCHES (92380), représentée par Monsieur CARON selon pouvoir ci-annexé de Monsieur Aymen DHIFAOU lequel agit en qualité de Président.

Annexe n°2 : K-bis SAS DHIFAOU COIFFURE

Annexe n°3 : Pouvoir de Monsieur Aymen DHIFAOU au profit de Monsieur CARON

Ci-après désignés "LE CESSIONNAIRE".

Ci-après ensemble « LES PARTIES »

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

DECLARATIONS FORMELLES DE VOLONTE COMMUNE DES PARTIES

Par la présente, le Cédant cède, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit habituelles en pareille matière, au Cessionnaire, qui l'accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit.

yc

I – LE CÉDANT DECLARE :

I.1 - Sur la consistance du fonds de commerce :

Être propriétaire d'un fonds de commerce de SALON DE COIFFURE, sis et exploité 14, Place Saint Louis à GARCHES (92380), pour lequel la société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 502 961 303, identifiée au SIRET sous le numéro 502 961 303 00018, code Naf 9602A, comprenant :

- l'enseigne, le pas de porte, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés,
- le droit à l'installation téléphonique dont le numéro d'appel est le 01.47.41.32.30 sous réserve de l'accord de l'opérateur téléphonique ;
- le droit au bail des lieux où il s'exploite,
- le matériel, le mobilier servant à son exploitation dont l'inventaire dressé contradictoirement entre les parties et approuvé par elles a été annexé à la promesse de cession,
- les marchandises qui le garnissent ce jour, selon liste annexée aux présentes.

Tel au surplus que ledit fonds existe, se poursuit et comporte en toutes circonstances et dépendances sans aucune exception ni réserve, le CESSIONNAIRE déclarant en connaître tous les éléments pour l'avoir visité préalablement aux présentes.

I. 2 - Sur l'origine de propriété :

Le fonds de commerce présentement cédé appartient au CEDANT après que Madame Marie Charlotte NIVALT l'ait apporté au capital de la société pour l'avoir elle-même acquis de Madame Christiane JAEGLE, suivant acte notarié en date à GARCHES du 29 septembre 2005, enregistré au SIE de SAINT-CLOUD, le 6 octobre 2005, bordereau 2005/366, case n° 5.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATORZE MILLE EUROS (14.000 €), se décomposant comme suit :

- aux éléments incorporels pour 10.870 €,
- aux éléments corporels pour 3.130 €.

I.3 - Sur le droit au bail et l'exploitant :

Le droit au bail des lieux résulte d'un bail commercial sous seing privé en date à GARCHES du 1^{er} octobre 2017, aux termes duquel [REDACTED] a donné à bail à la société CHARLOTTE CREATION COIFFURE, divers locaux suivant les caractéristiques essentielles ci-après rapportées.

Il est précisé ici que le BAILLEUR a consenti la signature d'un nouveau bail au profit du CESSIONNAIRE, à effet au 1^{er} janvier 2022, pour une durée de 3, 6, et 9 années, lequel se terminera ainsi le 31 décembre 2030.



Désignation :

Les locaux ci-après désignés dépendent d'un immeuble situé à GARCHES (92380), 14 Place Saint Louis comprenant :

- Rez-de-chaussée :

Local commercial d'une superficie de 28.01 m² comprenant une pièce principale, un coin WC et un point d'eau.

- Destination des lieux :

Salon de coiffure mixte, maquillage, manucure et relooking.

- Durée :

9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} octobre 2017 pour se terminer le 30 septembre 2026.

Il convient de noter que compte tenu du nouveau bail commercial signé, à effet au 1^{er} janvier 2022, la durée du nouveau bail expirera le 31 décembre 2030.

- Loyer :

Le loyer initial a été fixé à la somme de 7.860 € HC par an.

Il est actuellement d'un montant de 8.460 € HC après indexation.

Il est payable mensuellement et d'avance. Le loyer est majoré de la TVA au taux en vigueur de 20%

- Pour la partie commerciale :

La révision du loyer intervient tous les ans en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux.

Dépôt de garantie :

Le dépôt de garantie initial était fixé à la somme de 655 €.

Il fait l'objet d'un remboursement du BAILLEUR au CEDANT ce jour, de sorte que le CESSIONNAIRE verse la somme de 705 euros à ce titre entre les mains du Bailleur.

Le dépôt de garantie initial n'ayant pas été indexé au gré des indexations du loyer, le nouveau dépôt de garantie réactualisé correspond en effet à la somme de 705 €.

Cessions :

La clause cession et sous location est ainsi rédigée mais sans effet du fait du nouveau bail :

« *CESSION DE DROIT AU BAIL – CESSIION DE FONDS DE COMMERCE : s'engager dans l'acte de cession du fonds de commerce et du droit au bail à rester garant à titre solidaire des PRENEURS successifs pendant toute la durée du bail, pour le paiement du loyer et l'exécution de ses conditions.*

En cas de cession du droit au bail uniquement, le ou les PRENEURS seront solidaires du loyer et de ses conditions pendant trois ans à compter de la cession.

Un exemplaire original de la cession devra être remis gratuitement au BAILLEUR dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition. »

yc

Le CEDANT déclare :

Qu'il ne fait l'objet d'aucune instance judiciaire prud'homale ou autres, tant en défense qu'en demande,

Qu'aucun ancien salarié n'est lié par une clause de non-concurrence et susceptible en conséquence de percevoir une contrepartie financière,

Que l'entreprise n'a pas à respecter une quelconque priorité de réembauchage ensuite d'un licenciement pour motif économique ou adhésion à une convention de reclassement personnalisée,

Qu'il n'est dû aucun arriéré de salaires, primes, heures supplémentaires ou autres et n'avoir reçu aucune réclamation d'aucun salarié à ce titre.

Il a communiqué avant la réalisation des présentes, comme prévu dans la promesse de vente, les pièces suivantes :

- Le livre d'entrées et sorties du personnel (ci-après annexé) **Annexe n° 4**
- Les certificats d'adhésion à la médecine du travail pour l'année 2021 et la dernière fiche d'aptitude pour chaque salarié.

Les renonciations desdits salariés sur l'information faite dans le cadre de la cession de l'entreprise sont ci-après annexées.

Annexe n° 5

Il s'est engagé et a respecté son engagement de ne pas embaucher de nouveaux salariés, et de ne pas modifier les conditions des contrats de travail le liant aux employés dudit fonds sans avoir au préalable recueilli l'autorisation expresse et par écrit du CESSIONNAIRE.

Que l'activité présentement exercée dans les lieux l'est depuis plus de trois ans.

Que le fonds de commerce n'a pas été donné en location-gérance et qu'il n'a été consenti à quiconque antérieurement à ce jour aucune promesse de vente pouvant faire échec à la cession présentement conférée.

Qu'il en a la libre disposition et la pleine propriété.

Que le matériel, le mobilier et l'outillage cédé est sa propriété et qu'aucun des éléments n'a été prêté, loué, déposé par un tiers, à titre onéreux ou seulement gracieux à l'exception d'un contrat de distribution conclu avec la société La Bioesthétique Marcel Contier du 18 octobre 2018 portant sur la distribution de produits capillaires et épidermes pour une durée indéterminée qui a été communiqué en annexe de la promesse de cession de fonds de commerce.

pc

Qu'il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autres tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds ou sa cession.

Qu'il n'existe, avec tous tiers, aucun litige portant notamment sur l'occupation des locaux donnés à bail de nature à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds ou sa cession.

Qu'au titre du bail, le CEDANT a toujours régulièrement satisfait à toutes les charges, clauses et conditions du bail et qu'il est notamment à jour des paiements des loyers et des accessoires jusqu'à la date du dernier terme exigible.

Qu'il n'occupe aucun local supplémentaire pour les besoins de son exploitation, non compris dans le périmètre du bail commercial, compris dans la présente cession.

Qu'il n'a jamais exercé dans les lieux d'autres activités que celles autorisées par le contrat de location.

Que tous les travaux qu'il a pu faire réaliser ont bien été autorisés et approuvés par le bailleur pour autant que l'accord de ce dernier ait été nécessaire ou prévu au bail.

Qu'il n'a contrevenu de façon générale audit bail non plus qu'à la législation sur les baux commerciaux.

Qu'il n'a commis aucun acte ni infraction quelconque susceptible de permettre au bailleur des lieux de résilier le bail, de refuser son renouvellement, sans avoir à payer d'indemnités d'éviction prévue par la loi.

Qu'il n'existe actuellement aucune difficulté et aucun contentieux ni procédure quelconque avec le bailleur.

Qu'il ne lui a été délivré à ce jour aucune sommation de payer ou d'exécuter l'une quelconque des clauses, charges et conditions de la location visant ou non la clause résolutoire non plus qu'aucun congé ou dénonciation du droit au bail.

Qu'il n'a consenti à quiconque aucun droit, même relatif au bail.

Qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet un achat de marchandises ou une prestation de service en dehors des services publics ou concédés, ni aucun contrat écrit avec le personnel employé.

Qu'il ne fait l'objet d'aucune instance judiciaire, prud'homale ou autres tant en demande qu'en défense.

Qu'il n'a jamais été poursuivi, non plus qu'aucun propriétaire exploitant du fonds ou responsable administratif de son exploitation, pour infraction à la réglementation économique, des mœurs, des stupéfiants, ou autres.

Que ledit fonds ne fait l'objet d'aucune mesure de déclassement et qu'il ne lui a été notifié aucun avis d'exécution de travaux, ni de mise en conformité des installations électriques existantes.

Qu'il a bien établi le document unique d'évaluation des risques professionnels issu des dispositions de l'article R 4121-1 du Code du Travail.

Que le matériel, le mobilier et l'outillage sont en état de fonctionnement.

YV 5

cal

Qu'il a fait par ailleurs procéder au contrôle, des extincteurs.

Que, pour ce qui concerne l'installation électrique, le CEDANT n'a pas fait faire de contrôle, ce que le CESSIONNAIRE accepte.

Qu'à sa connaissance, l'immeuble où il est exploité n'est pas intéressé par une opération de voirie, ni compris dans un ilot insalubre frappé d'un arrêté de péril ou d'une mesure d'interdiction d'habiter situer dans une ZAD, ZUP, ZAC, dans un secteur de rénovation, ni réservé pour un service public ou un espace libre.

Qu'un certificat d'Urbanisme a été établi par la Mairie de GARCHES le 27 décembre 2021 ci-après annexé.

Annexe n° 6

Qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude d'urbanisme pouvant affecter l'immeuble dans lequel s'exploite ledit fonds de commerce.

Que le rédacteur des présentes a informé les parties des dispositions de la loi du 8 juin 1999 (n° 99-741) relative à la lutte contre les termites dont découlent les obligations suivantes :

- L'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie, le cas échéant, la présence de termites dans l'immeuble,
- L'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée dans la négative, de rappeler cette obligation au locataire.

Le CEDANT déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration et qu'il n'a pas décelé de présence de termites dans l'immeuble.

Que rien, dans sa capacité juridique, ni dans la situation du fonds, ne s'oppose à la cession de ce jour, ni à la paisible jouissance par l'acquéreur.

Qu'à sa connaissance, l'environnement concurrentiel n'a pas été modifié et qu'il n'a connaissance d'aucun projet tendant à la création d'un fonds de quelque nature que ce soit qui soit susceptible de concurrencer directement ou indirectement le fonds de commerce cédé.

INFORMATION ARTICLE L.145-40-1 DU CODE DE COMMERCE

Les rédacteurs du présent acte rappellent au CEDANT et au CESSIONNAIRE les dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce issues de la Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 - art. 13 (V) qui énoncent que :

« Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.



Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil ».

Les Parties, après avoir été informées des dispositions précitées, déclarent qu'elles font établir ce jour un état des lieux d'entrée compte tenu du nouveau bail, lequel servira d'état des lieux de sortie et est joint en annexe des présentes.

Annexe n° 7

Il est fait sans le concours du rédacteur du présent acte, lequel est déchargé en conséquence de toute responsabilité de ce chef.

I.4 - Sur les comptes avec le Bailleur :

Le CEDANT déclare qu'il n'a existé aucun litige avec le Bailleur portant sur le retard dans le paiement de loyers et de charges.

Le CEDANT s'engage à assumer, sur le prix de cession consigné, toutes sommes qui seraient définitivement dues au titre de sa gestion, au Bailleur.

Le Bailleur est informé de la présente cession et signe un nouveau bail ce jour, à effet au 1^{er} janvier 2022, au profit du cessionnaire.

I.5 – Sur les privilèges grevant le fonds de commerce

Il ressort d'un état tiré au greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE en date du 30 décembre 2021 ci-annexé :

Annexe n° 8

Qu'il n'existe aucune inscription de privilège de nantissement, de crédit-bail ou autres sur le fonds de commerce considéré à ce jour.

Qu'il s'oblige à rapporter à ses frais les éventuelles mainlevées et certificats de radiation dans un délai de trois mois du jour de la présente réalisation définitive, en cas d'opposition.

I.6 – Sur les résultats d'exploitation :

L'exercice comptable commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre.

Suivant les documents comptables établis par le Cabinet IN EXTENSO ILE DE FRANCE, société d'expertise comptable, située 63 ter avenue Edouard Vaillant – 92517 BOULOGNE BILLANCOURT, il apparaît les chiffres suivants :



ANNEES	CA HT	RESULTAT D'EXPLOITATION	RESULTAT
Exercice 2018	142.796 €	-27.941 €	-27.958 €
Exercice 2019	121.125 €	-19.937 €	-17.473 €
Exercice 2020	93.027 €	2.139 €	2.133 €

Le chiffre d'affaires du 1^{er} janvier 2021 au 30 novembre 2021 est de 88.151 € HT, selon attestation du Cabinet IN EXTENSO en date du 8 décembre 2021, ci-après annexée et dont le détail est le suivant :

Annexe n° 9

Périodes	CA HT
Janvier 2021	7.873 €
Février 2021	8.244 €
Mars 2021	6.993 €
Avril 2021	7.730 €
Mai 2021	7.695 €
Juin 2021	8.681 €
Juillet 2021	8.640 €
Août 2021	6.363 €
Septembre 2021	9.792 €
Octobre 2021	8.631 €
Novembre 2021	7.509 €
TOTAL HT	88.151 €

Le CESSIONNAIRE reconnaît que l'absence de communication de résultats d'exploitation et des bénéfices propres au fonds de commerce cédé pour l'exercice 2021 n'est pas une information déterminante de son souhait d'acquiescer, ni de la fixation du prix de cession, lequel a été déterminé au regard du lieu de situation, du montant du chiffre d'affaires du fonds de commerce cédé, de l'état général des installations, agencements et équipements.

I. 7 – Contrats en cours :

Le CEDANT déclare qu'il a contracté un Contrat BIOTHETICIEN AGREE (colorations capillaires) qui est repris par le CESSIONNAIRE.

I.8 – Sur les conditions d'exploitations :

Jours de fermeture : dimanche.

Heures d'ouverture : lundi 10h – 15h30 ; mardi et mercredi 9h – 18h ; jeudi 9h – 20h ; vendredi 9h – 19h ; samedi 8h30 – 15h.

[Signature]

Congés annuels : 1 semaine en hiver et 4 semaines en été en alternance.

I.9 – Diagnostics Technique

Le CEDANT fournit au CESSIONNAIRE les rapports et/ou diagnostics suivants :

- Amiante : diagnostic d'amiante ou de présence d'amiante dans les locaux où est exploité le fonds de commerce avec ses annexes et dépendances.
- DPE : permettant de lutter contre l'effet de serre.
- Attestation de surfaces privatives.

Ces diagnostics se trouvent ci-après annexés.

Annexe n° 10

- Accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite :

Il n'existe pas d'attestation ni de dérogation concernant l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite. L'exploitant n'est pas sous le coup d'une injonction d'aucune autorité administrative.

Le CEDANT déclare que le local, compte tenu de sa surface et de la taille de sa porte, est aux normes à ce titre et décharge le rédacteur des présentes à ce sujet.

QU'EN RESUME, RIEN DANS SA SITUATION JURIDIQUE NE S'OPPOSE A LA LIBRE DISPOSITION DU FONDS VENDU ET A LA JOUISSANCE PAISIBLE DE CE DERNIER PAR L'ACQUEREUR.

II – LE CESSIONNAIRE DECLARE :

Prendre le fonds et l'ensemble des éléments qui le constituent ou en dépendent (mobilier, agencements, matériels et équipements installations électriques, gaz etc..), dans l'état où le tout se trouve ce jour, sans pouvoir réclamer quoi que ce soit au CEDANT pour quelque cause que ce soit : vétusté, défectuosité, s'agissant d'une vente en l'état ;

Exécuter toutes les charges et conditions du bail et payer à leurs dates exactes les loyers et charges tels que fixés dans le contrat de location et ses avenants ;

Faire son affaire personnelle du paiement de tous impôts, taxes, contributions, droits, redevances et autres de son exploitation ;

Reprendre en l'état de ses droits et avantages quelconques, le personnel attaché au fonds dont la liste et les caractéristiques sont indiqués ci-après ;

Rembourser les primes, cotisations, taxes, Contribution Foncière des Entreprises, droit et redevances que le CEDANT aurait pu payer d'avance, et dont partie pour ce motif lui serait imputable selon l'usage et de participer à cet effet à tout compte prorata ;

Continuer, à dater de la transmission du fonds de commerce, les abonnements aux différents services publics ou concédés ;

Poursuivre les contrats d'assurance ou de présenter le jour de la signature de la vente une attestation d'une nouvelle compagnie assurant les lieux ;

Annexe n° 11

Satisfaire à toutes les obligations de Ville et de Police ;

Souscrire les engagements et faire les déclarations prévues par l'article 257 bis du CGI à l'effet de bénéficier de l'exonération de la taxation des biens mobiliers et d'investissement compris dans le fonds ;

Payer enfin tous les frais, droits et émoluments des présentes et des actes prévus pour les réaliser.

Qu'il n'est pas en contravention avec la loi relative à l'exercice d'une activité commerciale et que, notamment, il n'est frappé par aucune des incapacités, interdictions ou déchéances d'exercer le commerce.

Qu'il ne fait par ailleurs l'objet d'aucune interdiction d'émettre des chèques, d'aucun fichage FICP.

Qu'il n'a jamais été condamné pour infraction à la police des mœurs ou autres, tant à titre principal qu'à titre accessoire, ni fait l'objet d'une telle procédure.

Qu'il a vu ou visité les lieux où le fonds est exploité.

Qu'il s'est plus spécialement intéressé aux matériel, mobilier, outillage, agencement, aménagement et installation qui s'y trouvent ou les équipent, et qu'il a vérifié que l'ensemble était en état de marche et de fonctionnement apparent.

Qu'il a pris connaissance des comptes des trois dernières années et qu'il les juge suffisants pour information.

Qu'il a une parfaite connaissance de la réglementation, notamment en matière d'hygiène et sécurité relative aux établissements de salon de coiffure et qu'il déclare prendre en conséquence à sa charge toutes les mises en conformité du matériel ou des installations qui seraient exigées, s'agissant d'une vente en l'état.

Qu'il est informé de la réglementation en vigueur relative au salon de coiffure, notamment en ce qu'elle dispose que chaque établissement d'une entreprise de coiffure doit être placé sous le contrôle effectif et permanent d'une personne qualifiée, titulaire du brevet professionnel (BP) ou du brevet de maîtrise (BM).

Qu'il fait son affaire personnelle de l'embauche d'un salarié disposant du brevet professionnel (BP) ou du brevet de maîtrise (BM) et décharge le rédacteur du présent acte de toutes conséquences à ce sujet.

Qu'il s'est plus particulièrement informé des conditions d'exploitation du fonds, de son environnement commercial et concurrentiel.

Qu'il a, sur la présence de termites, pris connaissance de la réglementation et de la déclaration du CEDANT, et fait son affaire personnelle, sans recours contre le CEDANT, de la présence éventuelle de termites et autres insectes xylophages, se réservant un éventuel recours contre le bailleur.



III - Les deux parties déclarent :

Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de redressement judiciaire, liquidation judiciaire, cessation des paiements, ni faillite personnelle.

Qu'elles jouissent de tous leurs droits civils qu'elles sont habilitées à contracter et ne font l'objet d'aucune décision de sauvegarde de justice.

Que leur Etat Civil est bien celui indiqué en tête des présentes.

Qu'elles signent le présent acte de leur plein gré.

Qu'elles en ont débattu et arrêté chacune des conditions, tant générales que particulières.

Que celui-ci exprime bien leur commune intention et leur volonté réciproque.

Qu'elles entendent en assumer seules toutes les conséquences sans recours contre quiconque et plus spécialement le rédacteur des présentes, lequel n'a agi que sur leurs dires et affirmations respectifs, à l'effet de conférer à leur accord un caractère écrit.

Ces déclarations étant faites, les Parties ont arrêté ce qui suit :

CONVENTIONS

I – ENGAGEMENTS DES PARTIES :

Le CÉDANT par les présentes :

➤ Vend au CESSIONNAIRE son fonds de commerce de « CHARLOTTE CREATION COIFFURE » connu sous l'enseigne « CHARLOTTE », sis 14, Place Saint-Louis, Jardin des école – 92380 GARCHES, sans réserve, aux charges et conditions ci-après déterminées.

➤ Qu'il n'exercera aucune concurrence au présent fonds de commerce durant 2 années, sur la commune de GARCHES.

Le CESSIONNAIRE par les présentes :

➤ Acquiert ledit fonds de commerce, tel qu'il est plus amplement désigné ci-dessus, avec tous les éléments qui le composent, aux charges et conditions ci-après déterminées.

➤ Acquiert ce jour les biens dans l'état où ils se trouvent sans prétendre à aucune diminution du prix, ni à aucune indemnité pour quelque cause que ce soit, les connaissant pour les avoir vus et visités.

Le présent engagement synallagmatique est accepté de part et d'autre.



II – PROPRIETE – JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE est propriétaire du fonds de commerce à compter du 1^{er} janvier 2022.

Il en a la jouissance le même jour.

Il est subrogé dans tous les droits du CEDANT.

III – PRIX :

III.1 - Du fonds de commerce-

La présente cession est consentie et acceptée au prix principal et irréductible de **SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000 €)** se décomposant comme suit :

- Éléments incorporels pour : 50.000 euros.

- Éléments corporels pour : 25.000 euros.

Sur ce prix, il a été remis par le CESSIONNAIRE, au moment de la promesse de vente, à Maître Adeline TISON, Avocat à la Cour, 9 rue Anatole de La Forge, 75017 PARIS, désigné séquestre amiable, un chèque d'un montant de **SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (7.500 €)** qui a été déposé sur le compte CARPA de celle-ci, à titre d'indemnité d'immobilisation et d'avance sur le prix de cession.

Cette somme s'impute, à due concurrence, sur le prix de la vente.

Le solde est payé ce jour par chèque de banque.

Le prix est donc payé comptant de la manière suivante :

- à hauteur de la somme de 7.500 € (sept mille cinq cents euros) versée par le CESSIONNAIRE le 25 octobre 2021 lors de la signature de la promesse de cession, cette somme ayant été consignée par le Séquestre désigné ci-dessous ;

- à hauteur de la somme de 67.500 € (soixante-sept mille cinq cents euros) comptant ce jour, par chèque de banque à l'ordre du compte CARPA du Séquestre ci-dessous désigné.

III.2 - Des marchandises – stock

Le stock est repris ce jour sur la base d'un état arrêté au 31 décembre 2021, ci-après annexé.

Annexe n° 12

Ce stock est payé directement ce jour par le CESSIONNAIRE au CEDANT, lequel établit une facture qu'il remet au CESSIONNAIRE. Les parties font leur affaire personnelle de ce sujet et décharge le rédacteur des présentes à ce titre.



IV – SEQUESTRE :

Jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible, le prix de cession sera dans sa totalité déposé et séquestré entre les mains de Maître Adeline TISON, Avocat, Séquestre amiable, sis cabinet ROOM Avocats, 9 rue Anatole de la Forge 75017 Paris.

Celle-ci doit conserver les fonds jusqu'à ce qu'ils deviennent disponibles au profit du Vendeur après accomplissement des formalités prévues par les dispositions relatives au nantissement du fonds de commerce et de la déclaration de la cession aux services fiscaux compétents.

En outre, le CEDANT ne peut se faire remettre les fonds séquestrés qu'après :

1 - livraison par lui-même, au CESSIONNAIRE, du fonds de commerce objet des présentes, libre de jouissance, sans préjudice de tous dommages et intérêts pouvant être dus au CESSIONNAIRE pour le cas où la livraison ne serait pas effectuée ce jour,

2 - radiation des inscriptions qui sont et pourraient être relevées par les états délivrés, à la demande du Vendeur, par Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce de PARIS, et grevant le fonds de commerce cédé,

3 - paiement et mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées à la suite de la présente cession,

4 - paiement de tous impôts directs et indirects, y compris les impôts sur plus-values pouvant être dus à la suite de la présente vente,

5 - règlement de toutes sommes pouvant être dues à l'URSSAF, aux Caisses d'Assurances Maladie et Vieillesse des commerçants, aux ASSEDIC, et d'une manière générale, à tous organismes chargés de la perception de taxes fiscales et parafiscales,

6 - paiement de toutes sommes pouvant être dues par le Vendeur au titre des loyers et charges des locaux où est exploité le fonds présentement vendu, ou au titre des salaires et de leurs accessoires.

Le tout de manière à ce que le CESSIONNAIRE ne soit l'objet d'aucune poursuite et ne subisse aucun trouble dans son exploitation du fait des créanciers du CEDANT.

Le séquestre sera déchargé de sa mission à l'expiration des délais d'opposition et autres délais, hors la présence des Parties selon les conditions susvisées :

- soit par la remise au Vendeur de toutes les sommes séquestrées ou ce qu'il en subsistera après règlement des créanciers,

- soit par le dépôt de toutes 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 :

- à la Caisse des dépôts et consignations

- ou entre les mains d'un séquestre répartiteur

Et ce, dans les termes de l'article L.143-21 du Code de Commerce.



Le séquestre devra informer le Conseil de l'Acquéreur de la remise des sommes séquestrées et du bon accomplissement de sa mission.

Les frais et honoraires du séquestre, TVA en sus, sont payés ce jour par le CEDANT.

V – CONDITIONS :

La vente a lieu, ainsi que les Parties s'y engagent, sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, notamment sous celles suivantes :

V.1- Concernant le CÉDANT-

Le CÉDANT déclare :

1° - Signer tous avenants de transfert des contrats pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone et police existant actuellement et notamment prêter son concours pour le droit à l'abonnement téléphonique.

2° - Supporter tous loyers, charges, impôts, taxes et contributions de toute nature concernant le fonds cédé se rattachant à la période antérieure à la signature des présentes.

3° - S'interdire de s'intéresser directement ou indirectement par voie de création, gestion ou de toute autre manière, même comme mandataire, employé, ou à titre gracieux, à aucun fonds de commerce susceptible de faire concurrence en tout ou partie au fonds présentement vendu, ou même d'y être employé dans la commune de GARCHES et pendant une durée de 2 années à compter de la date de cession.

4° - Libérer ou faire libérer les locaux où est exploité le fonds cédé ce jour.

5° - Remettre au CESSIONNAIRE, conformément à l'article L.141-2 modifié du Code de commerce, ce jour, le relevé des chiffres d'affaires HT mensuels pour la période s'étendant du début de l'exercice social en cours jusqu'au mois précédent la date de transfert de propriété du fonds.

6° - N'avoir procédé à aucune embauche de personnel et assumer la charge des salaires, congés payés, accessoires, autres avantages, et toutes indemnités qui seraient dû du fait de la cessation des contrats de travail non cédés, dus au salarié pour l'exécution de son contrat de travail, jusqu'à ce jour.

Qu'il remboursera ainsi au CESSIONNAIRE, ou payera directement aux salariés intéressés :

- Le prorata des congés payés avec les charges y afférentes, en ce qui concerne la période courue jusqu'à ce jour,
- Toutes sommes dues au personnel et impayées à ce jour, et qui seraient réclamées par l'un des salariés au cessionnaire, en application de l'article L.1224-1 du Code du Travail,

Qu'il remboursera au CESSIONNAIRE, au titre du droit individuel à la formation (DIF), devenu le compte professionnel de formation depuis le 1^{er} janvier 2015, le prorata de l'allocation qui sera versée aux salariés au titre du DIF dès que cette allocation sera exigible, et sur présentation des justificatifs.

Qu'il garantira le CESSIONNAIRE de toutes éventuelles condamnations consécutives à des actions prud'homales fondées sur l'exécution des contrats de travail, pour une période antérieure à ce jour, ainsi que de tous frais et honoraires y compris d'avocats générés par lesdites procédures.

CN



7° - Avoir entretenu les locaux en bon état de réparation et d'entretien pendant toute la durée des présentes et qu'aucun événement important les concernant n'est intervenu.

8° - N'avoir fait aucuns travaux et avoir conservé le fonds en l'état.

9° - Que le matériel est resté dans l'état de marche constaté lors de la signature de la promesse synallagmatique.

10° - Mettre à disposition du CESSIONNAIRE pendant trois ans à compter de ce jour tous les livres de comptabilité relative à son exploitation.

11° - Résilier à ses frais tout contrat de fournitures, de marchandises ou d'abonnement (autres que l'électricité, le gaz, le téléphone) qui pourraient exister nonobstant ces déclarations et que le Cessionnaire ne souhaiterait pas reprendre.

12° - Supporter les frais de séquestre, mainlevée, radiation, consignation et répartition du prix, ces frais résultants de son exploitation.

13° - Garantir dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code Civil l'exactitude des mentions concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, le bail et les chiffres d'affaires et bénéfices commerciaux.

14° - Purger les inscriptions dans le délai de 2 mois à compter de la signature des présentes. Les biens ne doivent être grevés d'aucune servitude, en particulier d'urbanisme, tendant à en réduire la valeur.

15° - Fournir à ses frais au CESSIONNAIRE les rapports et/ou diagnostics suivants, ci-après annexés, si nécessaire :

Dossier technique amiante (DTA), concernant les locaux où est exploité le fonds de commerce, avec ses annexes et dépendances,

Rapport de repérage de parasites (insectes xylophages),

Diagnostic relatif à la présence éventuelle de plomb dans les canalisations et peintures, ainsi que de termites,

État des risques naturels et technologiques, en application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement,

Diagnostic de performance énergétique, conformément aux articles L. 134-1 à L.143 -5 du Code de la construction et de l'habitation.

Note de renseignement d'urbanisme ne révélant à l'égard de l'immeuble dans lequel s'exploite le fonds vendu aucune mesure d'expropriation ou d'alignement, ni aucune servitude importante ne permettant pas l'exploitation rationnelle dudit fonds.

Concernant la lutte contre les termites, le rédacteur informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites, issue de la loi du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

YC

cal

- Obligation faite à l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.
- Obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature que ce soit d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

16° - S'être assuré de l'absence de préemption de la Mairie qui a voté la mise en place d'un périmètre de sauvegarde en matière de fonds de commerce, mais qui a répondu, par courrier en date du 29 novembre 2021, ne pas vouloir exercer ce droit, conformément au courrier ci-annexé.

Annexe n° 13

V.2- Concernant le CESSIONNAIRE -

Le CESSIONNAIRE, par les présentes :

1° - Supporte, à compter de ce jour, tous loyers, charges, impôts, taxes et contributions de toute nature concernant le fonds cédé se rattachant à la période postérieure à l'entrée en jouissance.

2° - Acquitte à compter de ce jour, au prorata du temps couru, les impôts, contributions, taxes, droites et autres charges de toutes natures, auxquels l'exploitation du fonds vendu peut et pourra donner lieu.

3° - Poursuit à ses frais les assurances concernant le fonds de commerce et les abonnements souscrits auprès des différentes compagnies et sociétés de services fournissant notamment l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone.

4° - Reçoit, à partir de ce jour, toute la correspondance adressée au siège du fonds vendu, même au nom du CEDANT, et s'engage à lui transmettre toute correspondance personnelle sans délai.

5° - Satisfait, à compter de ce jour, à toutes les obligations de ville et de police ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives auxquelles l'exploitation du fonds de commerce peut et pourra être assujettie.

VI - REALISATION

Le présent acte de cession est établi par Me Adeline TISON, Avocat à la Cour, Cabinet ROOM Avocats, domicilié à PARIS (75017), 9 rue Anatole de la Forge, chargée par les Parties de sa rédaction.

VII – FORMALITES

VII.1 - Publicité

Le CEDANT s'engage à faire remplir, dans les délais légaux, les formalités prescrites par la loi du 10 septembre 1909 et toutes lois subséquentes, à ses frais, à savoir la publication de la présente cession dans une Journal d'Annonces Légales et au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales.

Ainsi, la présente cession devra être publiée au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales. Elle devra être notifiée à Monsieur le greffier du Tribunal de commerce compétent qui assurera la publication au BODACC.

Si, par suite des formalités de publicité, il survient des oppositions dans le délai de dix jours de la dernière des insertions ci-dessus, ou s'il se révèle des inscriptions de privilèges ou autres, le CÉDANT en rapportera les mainlevées et certificats de radiation, dans les deux mois de la dénonciation amiable qui lui sera faite au domicile élu.

VII.2 – Radiation et immatriculation

Les formalités de radiation, dans le délai d'un mois de la cessation totale d'activité, en ce qui concerne le CÉDANT, et celles d'immatriculation, dans le délai de quinze jours du commencement de l'activité commerciale, en ce qui concerne le CESSIONNAIRE devront être effectuées au Registre du Commerce et des Sociétés.

VII.3 – Avis aux administrations fiscales

- a) Conformément aux dispositions de l'article 201 du Code Général des Impôts, la présente cession sera notifiée à l'Administration des Contributions Directes dans le délai de soixante jours de la publication dans un journal d'annonces légales.
- b) La présente cession sera également notifiée à l'Administration des Contributions Indirectes, dans les trente jours de la cessation d'exploitation du CÉDANT.
- c) Le CESSIONNAIRE devra également souscrire une déclaration d'existence, dans les quinze jours du commencement de ses opérations, à raison de son assujettissement à la TVA.

Toutes ces formalités étant faites par les soins du Centre de Formalités.

Enfin, il est rappelé au CEDANT que, conformément, aux dispositions de l'article 89 du Code général des Impôts, et dans le délai indiqué ci-dessus tel que prévu à l'article 201 du même code, une déclaration visant les rémunérations payées au personnel depuis le 1er janvier devra être adressée, s'il y a lieu, à l'Administration des Contributions Directes.

VII.4 – Enregistrement

L'acte définitif de cession est enregistré moyennant le versement par le CESSIONNAIRE au TRESOR PUBLIC d'un chèque de banque qu'il remettra au rédacteur de l'acte définitif correspondant aux droits de mutation applicables en la matière, soit la somme de **1.560 €** (Mille cinq cent soixante euros).

VIII – AFFIRMATION DE SINCERITE

Chacune des Parties affirment sous les peines de l'article 1837 du Code Général des impôts que l'acte exprime l'intégralité du prix et reconnaissent avoir été informées par le rédacteur, des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation et de ce que l'administration bénéficie d'un droit de préemption sur le fonds au cas où elle estimerait le prix insuffisant.



IX - FRAIS, DROITS ET HONORAIRES

Les frais et honoraires des présentes sont à la charge du CESSIONNAIRE et sont soldés ce jour par versement d'une somme de 2.000 euros HT, soit 2.400 euros TTC.

X - DECHARGE

Les Parties reconnaissent et déclarent qu'elles ont débattu et convenu entre elles, le prix ci-dessus stipulé ainsi que les charges et conditions de la présente cession et que le rédacteur des présentes n'est pas intervenu dans les accords qui précèdent.

Elles lui donnent décharge entière et définitive et considèrent que sa mission a constitué uniquement à reproduire fidèlement les conventions des parties.

Elles le déchargent de toute responsabilité à cet égard.

XII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu :

- Pour les Parties : en leur domicile et siège social respectifs indiqués en tête des présentes,
- Pour les oppositions au fonds cédé pour la validité et, pour la correspondance, à l'adresse du Séquestre, Maître Adeline TISON, cabinet ROOM AVOCATS, 9 rue Anatole de la Forge, 75017 PARIS.

Et pour tous les litiges qui pourraient survenir au sujet de cette promesse de vente et de ses conséquences, les parties font attribution de juridiction au Tribunal de commerce de NANTERRE.

XIII – DELAIS

Les soussignés conviennent mutuellement que tous les délais ci-dessus stipulés sont strictement de rigueur et qu'à leur expiration les conventions qui précèdent produiront leur plein et entier effet, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure préalable.

Annexes remises lors de la signature de la promesse de cession :

- 1 Pouvoir accordé à Monsieur CARON
- 2 Liste du matériel,
- 3 Etat des nantissements
- 4 Bilans 2019 & 2020
- 5 Bail commercial du 17 octobre 2021
- 6 Contrats de travail et bulletins de salaires en cours
- 7 Contrats de fourniture BIOSHETICIEN AGREE.

Annexes remises ce jour :

- 1 K-bis SARL CHARLOTTE CREATION COIFFURE
- 2 K-bis SAS DHIFAQUI COIFFURE



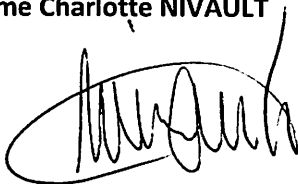
- 3 Pouvoir de Monsieur DHIFAOUI au profit de Monsieur CARON du mois de décembre 2021
- 4 Livre d'entrée et de sortie du personnel
- 5 Informations et renoncations des salariés à l'acquisition du fonds de commerce
- 6 Certificat d'Urbanisme de la Mairie de GARCHES en date du 27 décembre 2021
- 7 État des lieux du 31 décembre 2021
- 8 État des inscriptions et des nantissements au 30 décembre 2021
- 9 Attestation de l'Expert-Comptable des chiffres d'affaires mensuels pour l'année 2021 arrêté au 31 novembre 2021 en date du 8 décembre 2021
- 10 Diagnostics environnementaux
- 11 Contrat d'assurance
- 12 Etat du stock cédé en date du 31 décembre 2021
- 13 Courrier de la Mairie de GARCHES indiquant ne pas appliquer son droit de préemption sur le fonds de commerce cédé en date du 29 novembre 2021.

FAIT À PARIS,

EN QUATRE EXEMPLAIRES ORIGINAUX détenus par chacune des parties et par le Conseil rédacteur des présentes, et un pour l'enregistrement,

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN, LE 31 Décembre

Société CHARLOTTE COIFFURE CREATION
Madame Charlotte NIVALT



Société DHIFAOUI COIFFURE
Monsieur Aymen DHIFAOUI

