

31 MAI 2022

CESSION DE FONDS KS IMMOBILIER / Théophile DAILLIEZ

GL / CMDP /

100399614

D'AUTRE PART

CESSIONNAIRE à concurrence de la totalité.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée [REDACTED] est représentée à l'acte par [REDACTED], en sa qualité de gérante et seule associée, en vertu du procès-verbal d'assemblée générale en date du 24 novembre 2021, demeuré ci-annexé.

- La Société dénommée DAILLIEZ IMMOBILIER est représentée à l'acte par Monsieur Théophile-Arnault DAILLIEZ, en sa qualité de président et unique associé, de la société.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la cession de fonds, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

Le **CEDANT** seul :

- Qu'il a la libre disposition du fonds vendu.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencement ou installation compris dans le fonds présentement cédé.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- Extrait K bis.
- Certificat non faillite.

Concernant la société DAILLIEZ IMMOBILIER

- Extrait K bis.
- Certificat non faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le **CESSIONNAIRE** de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés, et si nécessaire au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le **CESSIONNAIRE** est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de **CESSIONNAIRES** dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux, même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants. En cas de pluralité de **CESSIONNAIRES** exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur personne physique, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le **CEDANT** cède au **CESSIONNAIRE** qui accepte, le fonds dont la désignation suit :

DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce ayant pour activité les opérations de marchands de biens mobiliers et immobiliers, la négociation de tout bien de nature mobilière ou immobilière sis à LE PLESSIS ROBINSON (92350) 13 avenue Léon Blum, lui appartenant, connu sous le nom commercial "ERA", et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, sous le numéro 750 145 278, ce fonds comprenant :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le droit pour le **CESSIONNAIRE** de se dire successeur du **CEDANT** et l'obligation pour ce dernier de présenter le **CESSIONNAIRE** à ses clients et aux personnes avec lesquelles il a des relations, notamment les prestataires de services et fournisseurs, concernant l'exploitation du fonds,
- Les archives, liste dossiers et correspondances des clients,
- Le bénéfice de tous les contrats cessibles conclus au jour de la cession, pour l'exploitation dudit fonds de commerce,
- Les agencements, installations et équipements (y compris ceux incorporés dans les locaux d'exploitation à titre d'immobilisation par destination qui pourraient lui appartenir), des matériels, mobiliers professionnels et biens affectés à l'exploitation du fonds de commerce cédé tels qu'ils existent à ce jour, le **CESSIONNAIRE** déclare parfaitement les connaître, les droits à transfert et utilisation des lignes téléphoniques (01.46.30.60.60. / 01.46.30.60.61. / 01.46.30.60.62. / 06.65.34.68.98), mail (ksimmobilier@erafrance.com) / nom de domaine : eraplessis.fr, site internet : <https://www.era-immobilier-le-plessis-robinson-cite-jardins.fr/>
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à LE PLESSIS ROBINSON (92350) 13 avenue Léon Blum, où le fonds est exploité.
- Le matériel et le mobilier servant à l'exploitation.
Le tout décrit et estimé article par article dans un état ci-annexé après avoir été certifié sincère et véritable par les parties.
Il y a lieu d'ajouter à cet état, le vidéo-projecteur.

Tel que le fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec tous ses éléments sans exception ni réserve, le **CESSIONNAIRE** déclarant bien le connaître pour avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur.

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Il est ici précisé que le fonds objet des présentes constitue pour le **CEDANT** un établissement principal, et il déclare ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds appartient au **CEDANT**, pour l'avoir acquis de la SARL VILREAL IMMOBILIER suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 31 mai 2012, enregistré à ISSY-LES-MOULINEAUX, le 5 juin 2012, bordereau n°2012/834 Case n°6.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR), s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE SOIXANTE-SEIZE EUROS ET VINGT CENTIMES (185 076,20 EUR) ;
- au matériel pour QUATORZE MILLE NEUF CENT VINGT-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (14 923,80 EUR).

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

ENONCIATION DU BAIL

Le **CEDANT** déclare que les locaux dans lesquels le fonds objet des présentes est exploité, sont donnés à bail par L'OFFICE PUBLIC DEPARTEMENTAL D'H.L.M. DES HAUTS-DE-SEINE, aux termes d'un acte sous seing privé en date à LEVALLOIS-PERRET du 12 décembre 2006, et ce pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 2007 pour se terminer le 31 décembre 2015.

Ledit bail commercial a fait l'objet d'un renouvellement suivant lettre recommandée avec accusé de réception en date du 2 juillet 2015 contenant congé pour le 31 décembre 2015 avec offre de renouvellement à compter de cette même date, aux mêmes clauses et conditions que le bail d'origine.

Une copie du bail et de son renouvellement sont demeurrées ci-annexées.

DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

Local n°6043 sis 13 avenue Léon Blum au PLESSIS ROBINSON (92350), d'une superficie en RDC de 73,85m² environ et en sous-sol de 50,28m² environ.

L'ensemble cadastré section R n°164, pour une contenance de 6ha 30a 25ca.

Une copie du plan cadastral est demeurée ci-annexée.

LOYER

Depuis le 1^{er} janvier 2022, le loyer annuel principal relatif au local a été modifié en application de la clause de révision prévue à cet effet dans le bail commercial, voir courrier du bailleur, ci-annexé.

Le montant actuel du loyer annuel est de 13 745,97 € hors taxes, soit 16 495,16 € toutes taxes comprises.

Précision est ici faite qu'avant le 1^{er} janvier 2022, le loyer annuel hors taxes était de 13 091,40 €.

Le montant actuel du loyer mensuel est de MILLE CENT QUARANTE-CINQ EUROS ET QUARANTE-NEUF CENTIMES (1 145,49 EUR) hors taxes, soit 1 374,58 € toutes taxes comprises, payable à terme échu.

Le loyer trimestriel est de 3 436,47 € hors taxes, soit 4 123,76 € toutes taxes comprises.

Le montant trimestriel des charges communes s'élève à 223,25 €.

La taxe d'ordure ménagère est de 48,09 € (trimestriel) et l'eau froide d'un montant de 50,40 € (trimestriel).

Ce loyer est révisable en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction établi par l'INSEE.

Il est ici précisé que le loyer est payé par trimestre.

Le CEDANT déclare avoir payé le loyer du 1^{er} trimestre 2022 (période janvier à mars).

Précision est ici faite que le loyer du 2^{ème} trimestre (période avril à juin) sera réglé par la Société DAILLIEZ IMMOBILIER en juillet prochain, qui s'y engage expressément.

Le CEDANT rembourse, ce jour, en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, au CESSIONNAIRE, la somme de 2 915,12 € correspondant au loyer (charges comprises) des mois d'avril et mai.

Dépôt de garantie : 6 545,70 €.

Le CESSIONNAIRE rembourse ce jour au CEDANT, en dehors de la comptabilité de [REDACTED] la somme de 6 545,70 € au titre du dépôt de garantie.

REPARATIONS ET CHARGES

Les clauses du bail relatives aux réparations et charges sont ci-après littéralement rapportées :

« 13 °) les locaux étant livrés dans leur état actuel, le preneur devra effectuer tous les travaux d'aménagement nécessaires et notamment ceux afférents à la devanture et à la fermeture des locaux, au revêtement du sol, aux installations diverses y compris celles de chauffage etc ; les travaux devront être exécutés sous le contrôle des représentants techniques du bailleur ou de l'architecte de l'immeuble après approbation par ces derniers, des plans et devis afférents à ces travaux, et dans les délais notifiés alors par le bailleur, et ce, sous peine de résiliation immédiate du bail ;

Tout travaux intéressant le gros-œuvre du bâtiment comme tous aménagements extérieurs ou intérieurs importants (perçement de mur, cloison ou de plancher, changement de chauffage central, etc) ne pourront avoir lieu ou être modifiés sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ;

14°) les travaux nécessaires à l'installation relative à l'alimentation en eau du local, sont soumis à l'autorisation expresse, écrite et préalable du bailleur ; le preneur devra prévenir le bailleur de l'achèvement des travaux pour permettre à ce dernier de faire poser un compteur ; le preneur prendra toutes dispositions pour permettre le relevé de ce compteur par le bailleur ou par tout agent que celui-ci désignera à cet effet ;

15°) le preneur fera exécuter sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou d'un représentant technique du bailleur, les frais et honoraires étant à la charge du preneur, les travaux qui y seraient autorisés ;

16°) il ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur au titre des aménagements embellissements et améliorations de toute nature qui auraient été accomplis dans les lieux loués, lesquels deviendront la propriété du bailleur au fur et à mesure de leur exécution, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger que les locaux soient restitués dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance ;

17°) il ne fera pas supporter aux planchers de charges excessives ;

18°) il devra effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives qu'elle qu'en soit la nature, et notamment en considération de l'activité exercée dans les lieux, effectuer les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, de sécurité incendie, d'aménagement des accès et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public, pour le cas où cette réglementation serait applicable ;

19°) le bailleur prendra à sa charge les grosses réparations telles que prévues par l'article 606 du Code Civil ;

20°) le preneur souffrira sans indemnité ni diminution du loyer de toutes les réparations grosses ou menues ainsi que tous les travaux qui pourraient être exécutés dans les lieux loués, dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins pendant le cours du bail, quelles qu'en soient la nature et la durée, même si ces travaux dureraient plus de quarante jours, et supportera dans les mêmes conditions tous travaux d'amélioration, transformations, constructions nouvelles ou surélévation que le bailleur jugerait convenable de faire exécuter dans l'immeuble pendant le cours du bail ; il déposera et entreposera en tout endroit de son choix, si cela est nécessaire à la conduite du chantier, tout meuble et objet mobilier, marchandises, agencement, décoration, enseigne, installation quelconque dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur ou quelconque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, les gros travaux, sans que la présente énumération soit limitative ;

21°) le preneur prendra les lieux loués dans l'état où il se trouvent lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir réclamer à aucune époque du bail au bailleur aucune espèce de réparations ;

22°) il devra entretenir les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes, et les rendre tels à la fin du bail ; il veillera à l'entretien complet de la devanture, laquelle devra toujours être convenablement peinte et dans une tonalité autorisée par le bailleur, à l'entretien et au graissage des fermetures métalliques, à la réfection ou au remplacement des toitures ou châssis vitrés et des verrières ; il prendra à sa charge toutes les réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle ou d'effraction, de vol, etc. ;

23°) il devra faire ramoner les cheminées s'il y a lieu, à ses frais, par le fumiste de l'immeuble toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an comme en fin de jouissance ; il ne pourra utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur, l'usage de chauffage à combustion lente étant prohibé ;

24°) les réparations qui seraient motivées par des causes étrangères à la marche normale du compteur d'eau comme la gelée, l'incendie, les chocs, etc... y compris les cas où le plomb de scellement aurait été brisé, seront à la charge du preneur »

CESSION, SOUS-LOCATION, DESTINATION

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

« Le preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie des locaux, ne pourra donner le fonds exploité dans les lieux en location-gérance, il ne pourra y domicilier une quelconque personne physique ou morale, sans l'accord exprès et par écrit du bailleur ; il ne pourra céder son droit au présent bail qu'en totalité et à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds considéré comme un tout indivisible en restant, en ce cas, garant et répondant solidairement avec les cessionnaires successifs, eux-mêmes solidairement tenus avec le cédant et entre eux, quant bien même ils auraient quitté les lieux, du paiement des loyers et de l'exécution des charges, clauses et conditions du présent bail pendant sa durée et à la condition que le bailleur ait autorisé expressément et par écrit la cession dont un exemplaire de l'acte lui sera remis sans frais, pour lui servir de titre à l'égard des cessionnaires qui devront s'engager à son égard et imposer à leur successeur la même condition, sous peine de résiliation du présent bail ; le preneur ne pourra procéder à aucun apport ou cession sans être à jour de ses obligations financières à l'égard du bailleur ;

Dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif, il devra être procédé à la signification au bailleur par application de l'article 1690 du Code Civil ; »

Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions de bail.

Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.

Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail.

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

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir pris entière connaissance du bail et des locaux où est exploité le fonds, étant en possession d'une copie du bail dès avant ce jour, il dispense le notaire soussigné de le relater.

NOTIFICATION AU BAILLEUR

Afin qu'elle lui soit opposable, la présente cession a été portée à la connaissance du **BAILLEUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Suivant correspondance en date du 25 mai 2022, ci-après annexée, **BAILLEUR** a déclaré ne pas être opposé à ladite cession du fonds de commerce.

Une copie dudit acte sera adressée au **BAILLEUR** par lettre recommandée.

OBLIGATION DE SOLIDARITE

Le bail comporte une clause de garantie solidaire.

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

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

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire du fonds cédé à compter de ce jour et en a la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce même jour.

Il est précisé que le **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 **CEDANT** dans ses relations avec les tiers.

PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000,00 EUR),
- au matériel pour VINGT MILLE EUROS (20 000,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

Lequel prix est payé comptant, sous condition de séquestre, à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial, par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît, en consent quittance et déclare se désister de tous droits

de privilège et d'action résolutoire même pour sûreté des charges pouvant résulter des présentes.

DONT QUITTANCE

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 **CEDANT** à la remise du prix.

PRET PAR ACTE SEPRE – DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

Le **CESSIONNAIRE** déclare que la somme qu'il vient ainsi de payer lui provient du montant du prêt qui lui a été consenti par le CREDIT LYONNAIS, société anonyme au capital de 2.037.713.591 euros, dont le siège social est situé, 18 rue de la République, LYON (69002) par acte séparé reçu par Gilles LERAY, le 31 mai 2022.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris envers la **BANQUE** dans l'acte de prêt.

Conformément aux stipulations de l'acte de prêt et la demande de la **BANQUE**, les inscriptions suivantes seront prises :

NANTISSEMENT

En outre, afin de garantir le paiement de toutes les sommes dues par le **CESSIONNAIRE** au CREDIT LYONNAIS, le **CESSIONNAIRE** affecte à titre de nantissement en premier rang à hauteur de DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230 000,00 EUR) en principal, des intérêts garantis par la loi, frais et commissions, accessoires, pénalités de retard et indemnités conventionnelle évalués pour les besoin de l'insription évalués à trente-quatre mille cinq cents euros (34.500,00 €) soit un total de DEUX CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (264 500,00 €) au profit de la **BANQUE** le fonds de commerce qui vient d'être acquis avec son concours financier, conformément aux articles L 142-1 et suivants du Code de commerce.

INSCRIPTIONS

L'inscription de nantissement au profit du prêteur, devra être prise dans les trente jours de la signature à peine de nullité au Greffe du tribunal de NANTERRE.

IMPUTATION

Il est ici indiqué que la fraction du prix payée comptant s'impute en priorité à due concurrence sur le prix des éléments incorporels, ensuite sur le prix du matériel et, s'il y a lieu, sur celui des marchandises.

BLOCAGE DU PRIX

Le prix est bloqué durant toute la période d'opposition des tiers et solidarité fiscale, ainsi que durant la période de purge des inscriptions.

Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales.	+ 15 jours de la cession.
- Article L 141-14 du Code de commerce : former opposition au paiement du prix au domicile élu.	+ 10 jours suivant la dernière en date des publications.

Délai lié à la solidarité fiscale

Il résulte des dispositions du premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts que le **CESSIONNAIRE** d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou minière, peut être rendu responsable avec le **CEDANT** du paiement de certains impôts directs, à concurrence de la valeur du fonds et pendant un temps déterminé.

Cette responsabilité contraint, en pratique, le **CESSIONNAIRE** à ne pas verser immédiatement au **CEDANT** le prix de vente du fonds afin de réserver ce paiement au Trésor si le comptable des finances publiques lui en fait la demande.

La solidarité établie par le premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts s'applique exclusivement aux impôts directs visés par ce texte : outre les cotisations d'impôt sur le revenu du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** est responsable de l'impôt sur les sociétés et de la taxe d'apprentissage, restant dus par le **CEDANT**, conformément au troisième alinéa de cet article, qui étend la solidarité « dans les mêmes conditions en ce qui concerne l'impôt sur les sociétés et la taxe d'apprentissage ».

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).	Dans les 15 jours de la cession.
- Déclaration de vente à l'administration fiscale (article 201-1 du Code général des impôts) : à établir par le notaire.	Dans les 45 jours de la publication dans le support d'annonces légales
- Déclaration des bénéfices réels accompagnée d'un résumé du compte de résultats à l'administration fiscale (à effectuer par le cabinet comptable).	Dans les 60 jours de la publication dans le support d'annonces légales. Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale.
Nota : La période de solidarité fiscale peut-être réduite de quatre-vingt-dix jours à trente jours si trois conditions cumulatives sont respectées : - l'avis de cession du fonds de commerce a été adressé à l'administration fiscale dans les 45 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ; - la déclaration de résultats a été déposée dans les temps, c'est-à-dire dans les 60 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ; - au dernier jour du mois qui précède la vente, le vendeur est à jour de ses obligations fiscales déclaratives et de paiement.	

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le **CEDANT** remet la totalité du prix versé au notaire soussigné qui accepte.

Le notaire soussigné détiendra cette somme afin de garantir le **CESSIONNAIRE** des créanciers du **CEDANT**.

En tout état de cause, le prix ne pourra être versé au **CEDANT** que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition, de solidarité fiscale et de la période de purge des inscriptions, sur justificatif par le **CEDANT** :

- de la radiation des inscriptions qui pourraient grever le fonds ;
- de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité ;
- du paiement des créanciers inscrits, opposants ou saisissants.

Le tout de manière que le **CESSIONNAIRE** ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du **CEDANT** et ne subisse aucun trouble dans son

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

Au cas où le montant des sommes dues tant en vertu des inscriptions existantes et des oppositions régulièrement faites qu'en vertu des sommes pouvant être dues au trésor public et au bailleur dépasserait le montant de la somme séquestrée, et à défaut d'accord amiable entre les créanciers obtenu dans le délai de cent cinq jours 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.

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

Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des dépôts et consignations la somme dont il est constitué séquestre, et ce dans le cadre de l'accomplissement de la procédure visée aux articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile.

Le séquestre est, dès maintenant, autorisé à remettre au **CEDANT**, 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 sont à la charge exclusive du **CEDANT**.

Il est fait observer qu'aux termes des dispositions des articles R 211-4 et R 211-5 du Code des procédures civiles d'exécution, le séquestre devra indiquer sans délai à l'huissier de justice qui pratique entre ses mains une saisie-attribution ou une saisie conservatoire des créances de sommes d'argent, l'étendue de ses obligations à l'égard du débiteur saisi, et s'il y a lieu, les cessions de créances, délégations, saisies antérieures ou oppositions. À défaut et en l'absence de motif légitime, il pourra être condamné à payer les sommes en question au créancier sans préjudice de son recours contre le débiteur. Il en sera de même en cas de réception d'une saisie administrative à tiers détenteur.

CHARGES ET CONDITIONS

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

A la charge du cessionnaire :

État des lieux - impôts et charges

Le **CESSIONNAIRE** prendra le fonds avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant dans l'état où le tout se trouve actuellement sans recours contre le **CEDANT** pour quelque cause que ce soit.

*A ce sujet, le **CEDANT** déclare avoir effectué divers travaux au cours des mois de décembre 2020 et janvier 2021.*

Ces travaux consistent en :

- la démolition d'une moitié de cloison pour y intégrer une verrière,*
- ainsi que la création d'un bar de travail derrière la verrière.*

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts et taxes et, notamment, la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale si elle est due, et autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est et pourra être assujéti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

Droit de terrasse - information

Si le **CEDANT** bénéficie dans le cadre de l'exploitation du fonds d'un droit de terrasse sur le domaine public, celui-ci est annulé de plein droit par la cession, par suite le **CESSIONNAIRE** devra alors faire son affaire personnelle de l'obtention d'une nouvelle autorisation.

Abonnements

Il fera son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements souscrits par le **CEDANT**, notamment, s'ils existent, pour le service de l'eau, du gaz, et de l'électricité, de manière que le **CEDANT** ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Assurance-incendie

En application des dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances, le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance contre les risques d'incendie couvrant le fonds. En cas de continuation, il en paiera les primes à leur échéance et profitera des primes payées d'avance par le **CEDANT**. En cas de résiliation, il supportera, seul, les indemnités qui pourraient être dues de ce fait aux compagnies d'assurance intéressées, sous déduction du prorata de primes restituables par les compagnies.

A la charge du cédant :

Garantie d'éviction

Le **CEDANT** ne sera pas exonéré de la garantie d'éviction si l'éviction résulte de sa faute ou de sa fraude. L'éviction pourra toujours se résoudre par des dommages et intérêts ou restitution du prix, au choix du **CESSIONNAIRE**.

Enonciations obligatoires

Le **CEDANT** s'oblige à garantir, conformément aux articles 1644 et 1645 du Code civil, l'entière exactitude des énonciations du présent acte relatives à l'origine de propriété, aux charges et inscriptions grevant le fonds, aux chiffres d'affaires et résultats d'exploitation.

Le **CEDANT** s'interdit de demander la mutation de la ligne téléphonique, adresse courriel, ainsi que ligne de télécopie desservant les locaux où est exploité le fonds et utilisées pour son exploitation, il s'engage à en faciliter le transfert au profit du **CESSIONNAIRE**, les frais de transfert étant supportés par ce dernier.

INTERDICTION DE SE RETABLIR ET D'ETABLIR

À titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le **CESSIONNAIRE** n'aurait pas contracté, le **CEDANT** s'interdit la faculté :

- de créer, acquérir, exploiter, prendre à bail ou faire valoir, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, aucun fonds similaire en tout ou partie au présent fonds ;
- de donner à bail pour une activité identique à l'activité principale objet de la cession ;
- de s'intéresser directement ou indirectement ou par personne interposée, et même en tant qu'associé ou actionnaire de droit ou de fait, même à titre de simple commanditaire, ou de gérant, dirigeant social, salarié ou préposé, fût-ce à titre accessoire, aux activités suivantes, pour une durée d'un an à compter de la dite de la cession, et dans la limite des villes ci-après nommées :

*Négociatrice (salarié ou indépendant) en immobilier résidentiel (habitations/secteur du particulier),

*Manager en immobilier résidentiel (habitations/secteur du particulier),

*Directrice en immobilier résidentiel (habitations/secteur du particulier),

*Gérante ou Présidente d'une société qui aura pour activité l'immobilier résidentiel (habitations/secteur du particulier),

*Assistante ou secrétaire en immobilier résidentiel (habitations/secteur du particulier),

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance aux villes suivantes : LE PLESSIS ROBINSON / CHATENAY MALABRY / FONTENAY AUX ROSES / BOURG LA REINE / SCEAUX / ANTONY / CLAMART / VERRIERES LE BUISSON et IGNUY et ce pendant UNE ANNEE.

En cas d'infraction, le **CEDANT** et également son représentant, Madame [REDACTED], seront de plein droit redevables d'une indemnité forfaitaire de **MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR)** par jour de contravention ; le **CESSIONNAIRE** se réservant en outre le droit de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

Les parties déclarent à ce sujet :

- le **CEDANT** : qu'aucune convention n'est intervenue entre lui et un précédent propriétaire du fonds dont il s'agit au sujet de l'interdiction de se rétablir ;
- le **CESSIONNAIRE** : qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds.

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.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le **CEDANT** a remis ce jour au **CESSIONNAIRE**, la liste des mandats de vente en cours qui lui sont cédés.

Une copie desdits mandats est demeurée ci-annexée.

Précision est ici faite que les avenants aux mandats ont été remis ce jour en main propre au **CESSIONNAIRE**, ainsi déclaré.

Toutefois, sont expressément exclus du périmètre de la cession tous les mandats ayant donné lieu, antérieurement à la date de cession définitive du fonds de commerce, à la signature d'un compromis de vente / promesse de vente et pour lesquels l'acte authentique de vente sera signé ultérieurement à la cession définitive du fonds de commerce.

Les commissions issues des compromis de vente / promesse de vente signés avant la cession du fonds de commerce et pour lesquels l'acte authentique de vente sera signé ultérieurement à la cession de fonds de commerce resteront acquises au **CEDANT**.

Les mandats ayant donné lieu à la signature d'un compromis de vente / promesse de vente et en attente de signature authentique à la date de ce jour, sont :

- Vente YEFSAH / GEBRAIL,
- et vente DA SILVA / CHOUPIE.

Une copie desdits mandats est demeurée ci-annexée.

Toutefois, il est ici précisé que les trois dossiers de vente ci-après désignés, en attente d'un rendez-vous de promesse de vente et négociés par le **CEDANT**, sont exclus du périmètre de cession, savoir :

- Dossier GAUTREAU (vente de l'appartement, cave et parking),

-dossier ANDRIAMBOLOLONA,
-et le dossier PAILLARD.

Le **CEDANT** fera son affaire personnelle du paiement des commissions, salaires et charges des salariés dus, à ERA France en sa qualité de Franchiseur et notamment des redevances et exploitation dues sur les commissions issues de compromis de vente / promesse de vente signés avant la cession du fonds de commerce et pour lesquels l'acte authentique de vente sera signé ultérieurement à la cession de fonds de commerce.

COMMANDES - MARCHES ET CONTRATS

Le **CEDANT** transmet au **CESSIONNAIRE**, qui accepte, des commandes et marchés, des contrats de réservation, des contrats d'exclusivité, des contrats de publicité, des contrats de fourniture, qu'il a passés.

Le **CESSIONNAIRE** consent à reprendre les contrats suivants qu'il reconnaît connaître parfaitement, savoir :

- Contrat souscrit avec la société AC3 IMMOFACILE (ERANET) ;
- Contrat d'assurance souscrit avec ALLIANZ (assurance du local),
- Contrat souscrit avec BOUYGUES correspondant à la téléphonie mobile (seulement le n° 06.65.34.68.98),
- Contrat d'abonnement FIPAC,
- Contrat souscrit avec KERTEL (téléphonie fixe de l'agence),
- Contrat souscrit avec IMMOSIGN,
- Contrat souscrit avec INTEGRIT anciennement CARMII (contrat de maintenance informatique) ,
- Contrat souscrit avec LOCAGESTION,
- Contrat souscrit avec SELOGER,
- Contrat souscrit avec AFEX (cabinet de comptabilité),
- Contrat de mutuelle KLESIA,
- Contrat souscrit avec MEILLEURS AGENTS,
- Contrat souscrit avec BOUYGUES (abonnement à Bbox + location box + fibre).
- Contrat souscrit avec OVH (renouvellement nom de domaine jusqu'au 22 juin 2026),
- Contrat souscrit avec la société NBB LEASE (location imprimante SHARP),
- Contrat souscrit avec I CONVERGENCE (impression copies),
- Contrat souscrit avec SOLOCAL PAGES JAUNES.

Le **CEDANT** transmet également au **CESSIONNAIRE**, qui accepte, les deux extincteurs à poudre. Une photo de ces extincteurs est demeurée ci-annexée.

Précision est ici faite que les contrats SOTRANET (entretien et nettoyage de l'agence) et EDF (électricité du local) ont été résiliés aux frais du CEDANT, ceux-ci n'étant pas cessibles.

Le **CESSIONNAIRE** déclare en avoir parfaite connaissance sans recours contre le **CEDANT**.

Le **CESSIONNAIRE** s'engage, à compter de son entrée en jouissance, à payer toutes les factures émises en exécution des contrats qu'il consent à reprendre.

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à rembourser au **CEDANT**, la quote-part des factures payée pour la période postérieure à l'entrée en jouissance.

Il est ici précisé que :

-le **CESSIONNAIRE** rembourse au **CEDANT**, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, la somme de 134,51 € correspondant au prorata de la facture INTEGRIT. (408 x 30 /91 = 134,51)

Le **CEDANT** déclare avoir réglé ladite facture pour la période d'avril à juin inclus, d'un montant de 408,00 €.

-Le **CESSIONNAIRE** rembourse au **CEDANT**, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, la somme de 128,24 € correspondant au prorata de la facture FIPAC. ($389 \times 30/91 = 128,24$)

*Le **CEDANT** déclare avoir réglé ladite facture pour la période d'avril à juin inclus, d'un montant de 389,00 €.*

Une copie des contrats repris par le **CESSIONNAIRE** est demeurée ci-annexée.

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à exécuter ceux-ci de manière que le **CEDANT** ne soit ni inquiété ni recherché.

Le **CEDANT** atteste ne pas avoir de difficultés ou de contestations quant à l'exécution de ceux-ci et s'engage à verser au **CESSIONNAIRE** les fonds encaissés le cas échéant, au titre des commandes et contrats à exécuter.

CONTRAT DE FRANCHISE

Il existe un contrat de franchise conclu entre le **CEDANT** et la société ERA à la date du 5 mars 2012 dont un exemplaire, avec les avenants pouvant exister, a été remis dès avant ce jour au **CESSIONNAIRE** qui le reconnaît et déclare en avoir pris connaissance.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir parfaite connaissance des clauses contenues dans le contrat de franchise, clauses organisant le contrôle indispensable à la préservation de l'identité et de la réputation du réseau durant la durée de celui-ci, notamment celles relatives aux obligations d'achat de biens et services contractuels.

Dipense est faite par le **CESSIONNAIRE** au rédacteur des présentes de relater les dispositions de ce contrat, le **CESSIONNAIRE** déclarant, s'y soumettre sans recours contre quiconque.

L'accord du franchiseur à la présente cession et l'agrément du **CESSIONNAIRE** en qualité de nouveau franchisé ont été préalablement obtenus ainsi qu'il en est attesté par un courriel en date du 13 mai 2022 dont l'original est annexé.

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir à ce jour de litiges avec le franchiseur pouvant remettre en cause tant l'existence du contrat que son économie.

Il est précisé que la modification du contrat initial résultant de l'agrément d'un nouveau franchisé impose que le franchiseur fournisse un document d'information préalable visé par l'article L 330-3 du Code de commerce au moins vingt jours avant la signature du contrat modifié.

Le **CESSIONNAIRE** doit répondre aux critères d'intégration au réseau, comme s'il s'agissait d'un franchiseur créateur.

Le document d'information préalable doit décrire :

- l'état général du marché, établi à partir de données fiables,
- l'état local du marché. Il s'agit d'une étude de chalandise indiquant les

facteurs

locaux de commercialité, la concurrence en place et les éléments liés à la marque. Une étude de marché n'est pas obligatoire,

- les perspectives de développement au niveau local et national.
- la durée du contrat,
- ses conditions de renouvellement, de résiliation ou de cession,
- le champ des exclusivités,
- les dépenses et les investissements nécessaires : droit d'entrée, coût d'agencement, des frais de formation, d'agencement...

Hygiène et sécurité

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions

de la commission de sécurité. Le **CEDANT** déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

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

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisés sur une période de 3ans maximum. Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5^{ème} catégorie peuvent demander une durée de mise en oeuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

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

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

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre, les parties sont informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

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

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

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- 1°) La consultation de la base de données BASIAS.
- 2°) La consultation de la base de données BASOL.
- 3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.
- 4°) La consultation de la base GEORISQUES.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Une copie du rapport d'amiante réalisé par le Cabinet Diag Précision, situé à VELIZY-VILLACOUBLAY, 2 rue Albert Pichon, en date du 6 décembre 2021, est demeurée ci-annexée.

Ce diagnostic ne révèle pas la présence d'amiante.
Une copie de ce diagnostic est annexée.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le Cabinet Diag Précision, situé à VELIZY-VILLACOUBLAY, 2 rue Albert Pichon le 6 décembre 2021, est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

-consommation énergétique : (classe E),

-émission de gaz à effet de serre : (classe E).

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

TERMITES

Un rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le local a été réalisé par le Cabinet Diag Précision, situé à VELIZY-VILLACOUBLAY, 2 rue Albert Pichon, le 6 décembre 2021, demeuré ci-annexé.

Il en résulte qu'il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Un état des risques et pollutions délivré le 6 décembre 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexés :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa moyen.

Le **CESSIONNAIRE** déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

DROIT DE PREEMPTION DES ARTICLES L 214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

La cession donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme. La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 9 février 2022.

Le bénéficiaire du droit de préemption a laissé s'écouler le délai de deux mois sans manifester son intention d'exercer son droit de préemption, en conséquence, son silence vaut renonciation à ce droit.

La notification est annexée.

PERSONNEL DU FONDS

Le **CEDANT** déclare :

- Employer pour l'exploitation du fonds objet des présentes le personnel suivant, en précisant pour chaque membre du personnel le type de contrat, la date d'entrée dans l'entreprise, le salaire mensuel, les horaires, les avantages et aménagements éventuels dans le cadre du travail :

- [REDACTED], en qualité d'assistante commerciale, embauchée en contrat à durée indéterminée à compter du 2 janvier 2019 pour une durée de temps de travail hebdomadaire de 35 heures.

- [REDACTED] N, négociateur immobilier, embauché en contrat à durée indéterminée à compter du 1^{er} février 2022, pour une durée de temps de travail hebdomadaire de 35 heures, actuellement en période d'essai jusqu'au 31 juillet 2022.

-Ma [REDACTED], mandataire agent commercial, à effet du 1^{er} février 2022.

Une copie des contrats de travail est annexée ainsi qu'une copie des derniers bulletins de salaire.

- Appliquer la convention collective attachée à la profession.
- Ne pas avoir de litiges en cours avec l'inspection du travail.

Le **CEDANT** déclare que Monsieur Valentin DASSE, Monsieur Loïc VIERRA, et Monsieur Léo BLOTTIN ne font plus partie des contrats cédés, ayant quitté l'entreprise depuis la signature du compromis de cession de fonds commerce.

Une copie de la lettre de démission, de la lettre de rupture de CDI, et du formulaire de résiliation du contrat d'apprentissage demeurent ci-après annexés

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète aux présentes, les indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés par le **CESSIONNAIRE** en vertu des dispositions du Code du travail seront mis à la charge du **CEDANT**, ainsi que ce dernier s'y oblige.

S'il existe des subventions attachées à un ou à des contrats de travail existant à ce jour, il est convenu dès à présent entre les parties qu'en cas de rupture d'un de ces contrats pour quelque cause que ce soit, le remboursement de la subvention versée dès avant ce jour sera à la charge du **CEDANT** et le remboursement de celle versée depuis ce jour, à la charge du **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT** a informé son personnel de son projet de cession et ce conformément aux dispositions des articles L 141-23 et suivants du Code de commerce. Chacun des salariés lui a fait connaître son intention de ne pas présenter d'offre d'achat, ainsi qu'il est justifié par un document annexé.

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.

Il est rappelé aux parties et notamment au **CESSIONNAIRE** que tout salarié non repris ne doit plus être dans l'entreprise au moment de la cession, à défaut le contrat de travail se trouverait automatiquement renouvelé et dans cette éventualité les charges afférentes sont transmises au **CESSIONNAIRE**.

Le **CESSIONNAIRE** est par ailleurs averti que, conformément aux dispositions de l'article L 1471-1 du Code du travail, toute action portant sur l'exécution du contrat de travail se prescrit par deux ans à compter du jour où celui qui l'exerce a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son droit. Il est également averti que toute action portant sur la rupture du contrat de travail se prescrit par douze mois à compter de la notification de la rupture.

Le **CEDANT** a remis à l'instant même au **CESSIONNAIRE** les contrats de travail.

Le **CEDANT** remboursera au **CESSIONNAIRE** le prorata d'indemnités de congés payés et de tous avantages individuels acquis au personnel, correspondant à la période d'activité antérieure à la prise de possession tel que le crédit afférent au compte personnel de formation.

Le montant des indemnités de congés payés des salariés est de 5 085,16 € (représentant le montant des congés payés chargés accumulé par les salariés au 31 mai 2022), conformément à l'attestation du comptable demeurée ci-annexée.

Le **CEDANT** déclare qu'aucune procédure n'est en cours devant le conseil des prud'hommes et être à jour de toute dette salariale à l'égard de son personnel.

Il déclare appliquer la convention collective en vigueur, et précise qu'aucun de ses salariés n'a, avant ce jour, fait valoir ses droits à la retraite.

REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

Dans la mesure où l'activité exercée nécessite de récolter et rassembler des données personnelles de personnes physiques, données strictement nécessaires à cette activité, un registre de traitement des données personnelles doit être tenu. Ce registre rassemble :

- les coordonnées du responsable du traitement des données à caractère personnel ;
- celles des gestionnaires des données ;
- les finalités et objectifs de ce traitement (fins commerciales ou non, gestion du personnel, démarchage éventuel...) ;
- les catégories des personnes faisant l'objet du traitement (clients, salariés...) ;
- la possibilité de transférer les données et leur parcours, notamment si elles sont acheminées vers des pays ne relevant pas de la législation communautaire ;
- le délai avant la destruction des données à caractère personnel ;
- la description des moyens mis en œuvre pour la sécurisation des données et éviter que celles-ci ne puissent être dérobées par des tiers.

DECLARATIONS NECESSAIRES A L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE

SUR LES INSCRIPTIONS

Le **CEDANT** déclare que le fonds est grevé des inscriptions suivantes :

1ent / Type d'inscription : nantissement du fonds de commerce.

• Date de l'inscription : 11 juin 2012.

• Nature et montant de la créance garantie : DEUX CENT SEIZE MILLE EUROS (216.000,00 EUR).

• Créanciers : la BNP PARIBAS, 16 Boulevard des Italiens, 75009 Paris 9e arrondissement.

2ent / Type d'inscription : Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire.

• Date de l'inscription : 11 juin 2012.

• Nature et montant de la créance garantie : DEUX CENT SEIZE MILLE EUROS (216.000,00 EUR).

Créanciers : la BNP PARIBAS, 16 Boulevard des Italiens, 75009 Paris 9e arrondissement

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 24 mai 2022, annexé.

Chaque titulaire d'inscription a été interrogé par le notaire soussigné à l'effet de connaître le montant exigible de sa créance, en capital, intérêts et accessoires.

Il en résulte que le crédit objet desdites inscriptions est à ce jour soldé, et que les garanties n'ont plus lieu d'être, réponse ci-annexée.

Il atteste qu'il n'existe pas d'autres inscriptions en cours et s'engage dès à présent à rapporter, dans les meilleurs délais, mainlevée de toutes les inscriptions révélées de son chef.

Un autre état sera demandé par le notaire soussigné dans un délai d'un mois des présentes.

SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES ET LES RESULTATS D'EXPLOITATION DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Le **CEDANT** déclare que :

- Le montant du chiffre d'affaires hors taxe de chacun des trois derniers exercices s'est élevé à :
 - Exercice du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019, de sept cent trois mille sept cent vingt-six euros (703 726,00 eur),
 - Exercice du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020, de trois cent quatorze mille six cent quatre-vingt-quatre euros (314 684,00 eur),
 - Exercice du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021, de trois cent quarante et un mille cinq cent quarante et un euros (341 541,00 eur).
 - Et pour la partie d'exercice du 1^{er} janvier 2022 au 30 avril 2022 : sept mille quatre cent quatre-vingt-dix-neuf euros (7 499,00 eur),
- que pour les périodes correspondantes, les résultats d'exploitation réalisés ont été les suivants :
 - Exercice du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019, de soixante-deux mille quatre cent quatre-vingt-cinq euros (62 485,00 eur),
 - Exercice du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020, de huit cent quatre-vingt-treize euros (893,00 eur),
 - Exercice du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021, de moins quarante-cinq mille cinquante-trois euro (-45 053,00 eur),

Etant précisé que la notion d'exercice s'entend d'une période de douze mois.

Le cabinet comptable du **CEDANT** est le Cabinet AFEX situé à ARPAJON (91290), 19 rue, Dauvillers.

Ce cabinet a fourni les chiffres et résultats sus-indiqués aux termes d'une attestation en date du 23 mai 2022 annexée.

Le **CESSIONNAIRE** déclare s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du fonds vendu.

Le **CEDANT** indique que les jours et horaires d'ouverture aux termes desquels le chiffre d'affaires a été réalisé ont été les suivants :

- ouverture le lundi de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 18h00 et du mardi au samedi de 9h30 à 19h sans interruption le midi ;
- fermeture hebdomadaire les dimanches ;
- fermeture pour congés : aucune fermeture annuelle (sauf pour jours fériés).

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir eu connaissance de ces éléments lors de la négociation des présentes, et être parfaitement éclairé sur le type et les caractéristiques de la clientèle du fonds ainsi que sur les méthodes commerciales appliquées par le **CEDANT**.

SUR LES LIVRES DE COMPTABILITE

Le **CEDANT** s'engage à mettre les livres de comptabilité qu'il a tenus durant les trois derniers exercices comptables à la disposition du **CESSIONNAIRE** pendant trois ans à compter de son entrée en jouissance, conformément aux dispositions du second alinéa de l'article L 141-2 du Code de commerce.

Les parties visent à l'instant même un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois

précédant celui de la vente, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 141-2 susvisé.

Ce document est annexé.

COMPTES ET PRORATA

Les parties conviennent d'établir directement entre elles et sous leur entière responsabilité les décomptes, prorata temporis au jour de l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE** de toutes charges d'exploitation relatives au fonds telles que, notamment, primes et cotisations d'assurance, fournitures d'énergie, fourniture d'eau, contrats d'entretien, matières consommables, le tout sans préjudice de ce qui peut être indiqué aux présentes quant à d'autres charges.

T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

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

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

ENREGISTREMENT - FORMALITES

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le notaire effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds ainsi que celles d'usage devant le greffe du tribunal de commerce.

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

Le **CEDANT** s'engage à déposer la déclaration de résultats au service des impôts dans un délai de soixante jours tel que fixé par l'article 201 3° du Code général des impôts.

Le **CEDANT** devra produire au notaire une attestation de la part du Trésor Public attestant d'une part de ce dépôt et, d'autre part, qu'il était à jour de ses obligations déclaratives et de paiement le dernier jour du mois précédant la cession.

DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la cession, en application de l'article 719 du Code général des impôts, s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION					200 000,00 EUR		
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
84 000	2,0	1 680	0,6	504	0,4	336	2 520
93 000	0,6	558	1,4	1 302	1,0	930	2 790
0	2,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
TOTAL	2 238		1 806		1266		5 310

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **CEDANT** est exploitant du fonds ainsi déclaré. En cette qualité, le régime de l'impôt sur la plus-value sera le suivant :

Le **CEDANT** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications en matière de déclarations et de calcul des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodécies à 39 quindécies Code général des impôts et qu'il dépend du centre des finances publiques de SCEAUX CEDEX (92331), 130 rue Houdan.

Les dispositions contenues à l'article 238 quindécies du Code général des impôts sont portées à la connaissance du **CEDANT**.

L'article 238 quindécies du code général des impôts, exonère d'impôt sur le revenu et d'impôt sur les sociétés, sous certaines conditions, les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole lors de la transmission, à titre onéreux ou à titre gratuit, d'une entreprise individuelle, d'une branche complète d'activité ou, par assimilation, de l'intégralité des droits ou parts de sociétés de personnes considérés comme des éléments d'actif professionnels. L'exonération est totale si la valeur transmise est inférieure à cinq cent mille euros (500.000 euros) et partielle si la valeur transmise est comprise entre cinq cent mille et un million d'euros (1.000.000 d'euros), l'activité en question devant avoir été exercée pendant au moins cinq ans.

Les conditions sont précisées au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-BIC-PVMV-40-20-50-20140325.

Le régime prévu à l'article 238 quindécies du CGI ne présente pas un caractère obligatoire et n'est mis en œuvre que sur option du contribuable. Celle-ci est exercée lors du dépôt de la déclaration de cessation ou de cession, au moyen d'un document signé, établi sur papier libre, indiquant l'option pour l'exonération de l'impôt sur les plus-values sur le fondement de l'article 238 quindécies du Code général des impôts ainsi que la date de la cession de l'entreprise, de la branche complète d'activité ou des parts.

Il incombe au contribuable d'être en mesure de justifier qu'il respecte les conditions prévues pour bénéficier de ce régime de faveur.

Il est fait observer que la transmission de cette branche d'activité doit opérer un transfert complet des éléments essentiels de cette activité tels qu'ils existaient dans le patrimoine du **CEDANT** et dans des conditions permettant au **CESSIONNAIRE** de disposer durablement de tous ces éléments, et susceptibles de faire ensemble l'objet d'une exploitation autonome chez le **CEDANT** comme chez le **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT**, connaissance prise des conditions, déclare vouloir bénéficier de ces dispositions et remplir les conditions attachées à l'exonération, notamment une activité exercée pendant cinq ans (quand bien même elle aurait été exercée successivement ou simultanément dans plusieurs entreprises), ne pas avoir la direction effective de l'entreprise **CESSIONNAIRE** ou détenir une part d'au moins 50% dans celle-ci.

En outre, le **CEDANT** est informé qu'il ne doit pas détenir directement ou indirectement de droits de vote ou de droits dans les bénéfices sociaux de l'entreprise cessionnaire au cours des trois années qui suivent la réalisation de la cession.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur

qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le **CESSIONNAIRE** qui s'oblige à leur paiement.

ELECTION DE DOMICILE - OPPOSITIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et la réception des oppositions, les parties élisent domicile en l'office notarial.

TITRES

Le **CEDANT** n'est pas tenu de remettre au **CESSIONNAIRE** le ou les anciens titres de propriété concernant le fonds cédé.

Le **CESSIONNAIRE** pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits, copie authentique ou copies d'acte concernant ce même bien.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : notaires.palles.villaines@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.