

ACTE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

ECO PLUS, SASU au capital de 3000 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 841 644 958, ayant son siège social sis 11 bis rue Maubeuge 75009 PARIS, représentée par M. AO Chongchuan, en sa qualité de Président

Ci-après dénommée le « **Cédant** »

D'UNE PART,

ET

FRANCEXPRESS, SASU au capital de 1 000 €, immatriculée au RCS de Pontoise sous le n° 830 465 472, ayant son siège social sis 75 avenue de Stalingrad 95100 ARGENTEUIL, représentée par Mme AIT épouse MEZZAZ Sara, Doudja, en sa qualité de Président,

Ci-après dénommée le « **Cessionnaire** »

D'AUTRE PART,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Les Parties ont conclu, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 1^{er} juin 2020, une promesse synallagmatique de vente de fonds de commerce de recyclage de produits informatiques (Code NAF 2620Z) exploité sis 55, rue Lafayette à Paris 9^{ème} (dans un ensemble immobilier 1, rue de Châteaudun).

Ladite promesse a été consentie et acceptée sous diverses charges et conditions que les parties déclarent parfaitement connaître dispensant de les rappeler en détail si ce n'est la condition suspensive ci-après littéralement reproduits :

« La réalisation de la cession objet des présentes est subordonnée à la réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire auprès de la BNP PARIBAS. »

Il est ici précisé que cette condition suspensive a été réalisée.

Par ailleurs, il est précisé :

- **Concernant les droits du Bailleur**

Par courrier recommandé en date du 20 juillet 2020 (**Annexe 16**) adressé au cabinet MAURY SCHWOB, mandataire du BAILLEUR, ce dernier a été invité, conformément au bail, à

- (i) autoriser la présente cession,
- (ii) à se prononcer sur sa faculté de préempter ledit fonds,

- (iii) à dispenser les Parties de faire rédiger l'acte de cession par le conseil du Bailleur,
- (iv) à dispenser les Parties de notifier au bailleur par acte extrajudiciaire le projet d'acte de cession ;
- (v) à dispenser les Parties de signifier par acte extrajudiciaire conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil, sous réserve qu'un original lui soit transmis dans les quinze jours de l'enregistrement de l'acte ;
- (vi) concourir à l'acte de cession de fonds de commerce.

Par acte extrajudiciaire en date du 6 août 2020 signifié par la SCP CHAPLAIS BRIEDJ, la société ECO PLUS a notifié à la SCI SAKKARAH son projet de cession de fonds de commerce afin de purger le droit de préemption du Bailleur.

Le Bailleur n'a pas fait connaître une quelconque intention de faire jouer son droit de préemption à son profit, ou à celui de toute personne morale à qui il entendrait se substituer dans le délai d'un mois et la présente vente peut donc être valablement conclue.

Par courrier officiel en date du 8 septembre 2020 (**Annexe 17**), Me Laurence SEMEVIER, conseil du Bailleur, a indiqué à Me Estelle FORNIER, rédactrice de l'acte que la SCI SAKKARAH :

- prend acte de la cession envisagée ;
- dispense à titre exceptionnel, par dérogation à la clause cession du bail et uniquement pour la présente cession, les Parties de faire rédiger l'acte de cession par le conseil du Bailleur et autorise Me Estelle FORNIER à en être rédactrice ;
- n'entendait pas concourir à l'acte.

En revanche, aucune dispense n'a été accordée concernant la signification des présentes au Bailleur par acte extrajudiciaire conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

- **Concernant le droit de préemption de la ville de Paris**

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que la loi du 2 Août 2005 en faveur des PME, ouvre la possibilité aux communes, dans certaines conditions, d'exercer un droit de préemption spécifique lors de la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, dès lors que le conseil municipal a, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel les cessions de fonds artisanaux, de commerce ou de baux commerciaux sont soumises au droit de préemption (Article L. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Le décret n° 2007-1827 du 26 Décembre 2007 vient définir les modalités de ce droit de préemption des communes (Articles R. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

En l'espèce, le Conseil de Paris n'a pas, à ce jour, entériné la possibilité offerte par la loi de préemption des fonds de commerce ou des baux, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dont font partie les Locaux et a institué un droit de préemption à son profit.

- **Purge du droit d'information des salariés (Annexes 8 et 9)**

Le CEDANT a procédé aux diligences nécessaires pour purger le droit d'information préalable des salariés conformément aux dispositions de la LOI n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire et de son décret d'application. Le VENDEUR justifie avoir porté à la

connaissance de l'ensemble des salariés son projet de cession et n'avoir eu aucune offre de l'un d'entre eux dans les délais requis.

Par les présentes, les parties entendent expressément faire référence aux actes et pièces annexés à la Promesse non contraires et non contredites par le présent acte, ainsi qu'aux annexes complémentaires visées aux présentes.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1. OBJET DE LA CONVENTION

Le CEDANT cède, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière au CESSIONNAIRE qui accepte, son fonds de commerce désigné ci-après.

Article 2. DESIGNATION DU FONDS CEDE

Un fonds de commerce de recyclage de produits informatiques sis 55 rue Lafayette dans un ensemble immobilier sis 1 rue Chateaudun à 75009 PARIS, comprenant :

- Les éléments incorporels suivants :
 - la clientèle, l'achalandage, l'enseigne et le nom commercial « La boutique REPAIR IPHONE »,
 - le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux où est exploité le fonds de commerce (**Annexe 1**),
 - le nom de domaine « repair-iphone.eu »,
 - le droit de se dire successeur de la société ECO PLUS pour le fonds de commerce cédé,
- Les éléments corporels suivants :
 - le matériel et le mobilier commercial servant à son exploitation selon la liste ci-annexée (**Annexe 14**)

Ainsi, au surplus, que ledit fonds existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec tous ses éléments incorporels et corporels, toutes ses aisances et dépendances, tous droits actifs y attachés, que le CESSIONNAIRE déclare bien connaître.

Article 3. STOCKS

Les Parties conviennent expressément qu'aucun stock de marchandises n'est racheté par le CESSIONNAIRE au CEDANT.

Article 4. DECLARATIONS DES PARTIES

Le CEDANT fait les déclarations suivantes :

4.1. Origine de propriété

Le CEDANT déclare que le fonds de commerce objet des présentes est une création dont il est propriétaire et qui résulte du bail commercial, portant sur les locaux sis 55 rue Lafayette 75009 PARIS, conclu aux termes d'un acte sous seing privé en date du 1^{er} juillet 2019, (ci-après désigné le « Bail ») avec la société SAKKARAH, Société civile immobilière au capital de 44 627 000 € inscrite au RCS de Paris sous le numéro 429 552 672 ayant son siège social sis 1 rue Julie Lefebvre -75009 Paris, représentée par son administrateur de bien, le cabinet MAURY SCHWOB.

L'activité a commencé à la date du 1^{er} juillet 2019.

4.2. Enonciations du bail

Le CEDANT déclare que le fonds de commerce objet des présentes est exploité dans des locaux donnés à bail susvisé conformément aux articles L.145-1 du Code de commerce relatifs au statut des baux commerciaux.

Il est en outre rappelé que le Bail, a été conclu aux conditions suivantes :

4.2.1. Désignation des lieux loués

« Les locaux ci-après désignés dépendent d'un immeuble sis à PARIS 75009 - 1 rue Chateaudun de à savoir :

- *Magasin sur Rue La Fayette – escalier intérieur donnant accès à un bureau au demi- entresol et un autre bureau à l'entresol – un sanitaire pour une surface d'environ 44,50 m2. »*

4.2.2. Durée

Le bail est consenti pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives commençant à courir à compter du 1^{er} juillet 2019. Il se terminera le 30 juin 2028 et le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes, délais et conditions de l'article L.145-9 du Code de Commerce.

4.2.3. Conditions financières

Le bail a été conclu moyennant un loyer annuel de dix-sept mille huit cent euros hors taxe (17 800 € HT) et le versement d'un dépôt de garantie de quatre mille quatre cent cinquante euros (4 450€), .

Ce loyer est payable mensuellement d'avance, le 1^{er} de chaque mois.

Le Bail est assujetti à la TVA.

Le loyer est révisable annuellement selon les dispositions de l'article L 145-38 du Code de Commerce sur la base de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC).

Par ailleurs, il est stipulé la clause suivante

« ARTICLE 8 : GARANTIE BANCAIRE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

En sus du dépôt de garantie prévu ci-dessus, et pour garantir l'exécution de toutes les obligations du présent Bail, le Preneur remettra au plus tard le jour de la signature du Bail une garantie bancaire autonome à première demande à la Société SAKKARAH pour un montant de 8.900€ (HUIT MILLE NEUF CENT EUROS HT), soit 10.680€ TTC (DIX MILLE SIX CENT QUATRE VINGTS EUROS TTC):

dont une copie figure en Annexe aux présentes, émanant d'une banque de premier rang ayant son siège social en France.

Le montant de cette garantie devra en tout temps correspondre à la valeur DE SIX mois de Loyer fixé pour la 1ère année à 17.800 € (DIX SEPT MILLE HUIT CENTS euros) hors taxes et hors charges et devra donc être réévalué en plus ou en moins à chaque variation de l'indexation du loyer visé à l'article 6

Le Bailleur pourra mettre en jeu la garantie à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier.

Le montant appelé au titre de la garantie devra être réglé au Bailleur dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou de la date de signification de l'exploit d'huissier.

En cas de mise en jeu de la garantie susmentionnée, une nouvelle garantie de même montant et de même durée devra être remise au Bailleur, au plus tard dans le délai de 15 jours, sous peine de l'application de la clause résolutoire stipulée au Bail si bon semble au Bailleur, de telle sorte que la garantie ainsi offerte se trouve renouvelée.

La garantie subsistera jusqu'à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la fin du Bail, quelle qu'en soit la cause.

En cas de renouvellement du Bail, le Preneur remettra au Bailleur une nouvelle garantie rédigée en des termes identiques.

En cas de cession du Bail, l'obligation de fournir une garantie bancaire autonome à première demande conforme au modèle figurant en Annexe n°8 s'imposera aux cessionnaires successifs, le tout à peine de nullité de la cession et sous sanction de la clause résolutoire.

Par dérogation à l'article 2321 du Code civil, en cas de changement de Bailleur pour quelque cause que ce soit (notamment vente de l'Immeuble, fusion de la société propriétaire avec une autre société ou absorption de la société propriétaire par une autre société, apport de l'Immeuble à une autre société, etc. et sans que cette liste soit limitative), le bénéfice de la présente garantie sera de plein droit transféré au profit du nouveau Bailleur sur simple notification par LRAR du transfert de propriété à la banque émettrice, cette clause devant figurer explicitement dans l'acte de garantie remis au Bailleur.

Cette clause est déterminante de la volonté du Bailleur qui n'aurait pas contracté en l'absence de remise par le Preneur d'une garantie permanente de l'exécution de toutes les obligations du Bail.

La présente obligation est souscrite par le Preneur sous sanction de la clause résolutoire du Bail.

Cette garantie bancaire sera annexée au bail. »

4.2.4. Destination

« Recyclage de produits informatiques. »

4.2.5. Cession – sous location

A ce sujet, le Bail stipule que :

- Cession

« Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, sauf si le bail est cédé avec la vente du fonds de commerce.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au Bailleur.

Le Preneur ne pourra procéder à aucun apport ou cession, sans être parfaitement 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, d'apport partiel d'actifs ou scission, il devra être procédé à la signification au Bailleur par application de l'article 1690 du code civil.

En outre, les Preneurs cédants successifs seront garants conjointement et solidairement avec leur cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. De même, les cessionnaires successifs resteront garants et répondants solidaires des dettes du cédant, notamment dans l'hypothèse d'une procédure de redressement ou de liquidation ouverte à l'égard dudit cédant.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux, à l'égard du Bailleur, du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division et ce quand bien même la cession serait intervenue il y a plus de trois ans et si le Bailleur n'aurait pas informé le cédant du défaut de paiement du cessionnaire dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, par dérogation aux dispositions des articles L145-16-1 et 2 du Code de commerce.

Toute cession de droit au bail pour être valable, devra, à peine de nullité, être impérativement faite par acte établi par le Conseil du Bailleur et ne pourra être consentie moyennant un prix inférieur à celui du présent bail.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire de la société locataire, la cession de droit au bail par l'administrateur ou le liquidateur judiciaire ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

Les parties conviennent expressément de déroger aux dispositions de l'Article L 145-16-1 et 2 du Code de Commerce, en ce qu'elles limitent les conditions de la garantie du cédant.»

En cas de cession du fonds, le Bailleur bénéficiera d'un droit, pour lui ou toute autre personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner, de se porter acquéreur à stricte égalité de conditions.

Le Preneur devra en conséquence notifier au bailleur par acte extrajudiciaire l'intégralité du projet d'acte de cession, en indiquant à peine de nullité :

- *L'état civil et l'adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination social et l'adresse du siège social s'il s'agit d'une personne morale, en joignant alors un extrait KBIS à jour.*
- *Le prix de vente du fonds, ses modalités de paiement et toutes les conditions de la vente envisagée.*

Ladite notification vaut offre de vente aux conditions mentionnées et le Bailleur disposera alors d'un délai d'un mois pour faire connaître son intention de faire jouer son droit de préemption à son profit, ou à celui de toute personne morale à qui il entendrait se substituer.

Pour le cas où le Bailleur déciderait d'user pour lui-même de la faculté qui lui est ainsi reconnue, le prix serait payé à titre d'indemnité de résiliation du bail, selon les modalités de paiement retenues pour la cession du fonds de commerce initialement prévue, et, dans tous les cas, après libération des lieux et remise des clés, expiration et délais de publicité et de purge, les créanciers inscrits ayant été dûment informés de ladite résiliation.

Le droit de préemption ci-dessus indiqué s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations et de ses renouvellements ; il s'appliquera à toutes les cessions, quelle qu'en soit la forme et les modalités, en ce comprise la vente par adjudication ; en cas de vente globale de plusieurs fonds, la vente devra à peine de nullité comporter une ventilation du prix global faisant apparaître le prix de cession du fonds exploité dans les lieux loués.

En cas de vente aux enchères, un dire du cahier des charges devra être convoqué à l'adjudication, au moins un mois à l'avance avec notification du cahier des charges. Corrélativement le Bailleur (ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner) pourra se substituer au dernier enchérisseur, à prix égal et conditions identiques, par déclaration formulée immédiatement dès la clôture des enchères. »

- *Sous location*

« Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties »

4.2.6. Charges et accessoires

Le Bail stipule :

« Le Preneur devra supporter tous les frais, droits et charges, de quelque nature que ce soit, et notamment l'intégralité des charges d'entretien, de fonctionnement et des services afférents à l'immeuble loué et dans la limite des obligations stipulées au bail, de telle manière que le loyer stipulé soit net de tous frais.

Le Preneur acquittera directement ses consommations d'eau, d'électricité, de téléphone et tous abonnements correspondants auprès des compagnies distributrices.

Pour les charges dont le Bailleur est tenu de faire l'avance, le Preneur s'engage à les lui rembourser.

La contribution du Preneur sera calculée en proportion des tantièmes de copropriété ou, à défaut, de la surface des locaux objets du présent acte par rapport à la surface totale de l'immeuble, soit actuellement sur la base actuelle de 35/1.000èmes.

Il remboursera également au Bailleur :

- Les charges communes générales, sur la base actuelle de 35/1.000èmes et notamment :
 - o Contrat nettoyage ;
 - o Consommation EDF ;
 - o Consommation eau ;
 - o Contrat gardiennage ;
 - o Petits travaux entretien ;
 - o Les charges de Gardiennage sur la base actuelle de 35/1.000èmes et notamment:
 - o Salaire concierge gardien et charges sociales y afférent (Cotisation URSAFF, Cotisation retraite ... etc)
- Les charges chauffage sur la base actuelle de 160/4.084èmes
- Les impôts et taxes sur la base actuelle de 35/1.000èmes, à savoir :
 - o Taxe ordures ménagères;
 - o Taxe balayage.

Le Preneur remboursera également les dépenses afférentes sur la base de 35/1.000èmes aux catégories suivantes :

- Les contrôles réglementaires des équipements communs.
- Les contrats d'abonnements, de maintenance, et toutes dépenses entraînées par le fonctionnement, l'entretien et les réparations afférentes à l'immeuble (hors grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil), aux parties communes et à leurs éléments d'équipements communs.

Le paiement des charges par le Preneur se fera par le versement, chaque mois, en même temps que le règlement du loyer, la provision mensuelle est fixée à 150 € (CENT CINQUANTE EUROS), sauf revalorisation par suite de dépenses non prévues. Cette provision sera modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel communiqué par le Bailleur.

La régularisation des charges dues par le Preneur interviendra chaque année après établissement par le Bailleur, du décompte correspondant et production de tous justificatifs.

Au cas où en fin de mois, la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le Preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles sur production des états adressés par le Bailleur.

Le Preneur remboursera également:

1-) Le montant de la TVA actuellement à 20%, ou toute nouvelle taxe ou de substitution, au taux légalement en vigueur, au jour de chaque règlement ;

2-) La taxe sur les bureaux, actuellement de 19,31€/m², si applicable, et même si la superficie est inférieure à 100 m² du moment que le Bailleur possède plus de 100 m² dans un même groupement topographique.

3-) L'impôt foncier HT en fonction de sa quote-part soit 35/1.000èmes, ainsi que les frais de gestion de l'impôt Foncier. »

*
* *
* *

Au titre de ce bail, le CEDANT déclare que les conditions financières actuelles du bail sont les suivantes :

- Le montant actuel mensuel du loyer hors-taxes est de 1 510,64 € HT ;
- Le montant actuel de la provision pour charges est de 150 € par mois ;
- Le bail est soumis à TVA ;
- Le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur est actuellement d'un montant de 4 531,93 €.

En outre, le CEDANT déclare que :

- Aucune modification n'est intervenue dans la disposition des lieux loués depuis la conclusion du bail, susceptible de constituer un motif grave et légitime pouvant faire obstacle au renouvellement du bail au sens de l'article L 145-17 du Code de Commerce ou susceptible d'écarter les règles du plafonnement ;
- Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit au bail n'ont été délivrés par le Bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.
- Le fonds de commerce objet des présentes n'a pas été confié en gérance libre en infraction au bail ou aux dispositions légales ;
- Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise par le CEDANT susceptible de

- permettre au bailleur d'en refuser le renouvellement sans payer d'indemnité d'éviction.
- La propriétaire n'a pas demandé au CEDANT une mise en conformité quelconque notamment du fait du bruit, des odeurs, etc.
- Le propriétaire n'a pas engagé d'action judiciaire à l'encontre du CEDANT.

Les PARTIES déchargent le rédacteur des présentes de plus amples développements du Bail reconnaissant en posséder une copie et en avoir parfaitement pris connaissance avant ce jour.

Les parties aux présentes déclarent au sujet du bail :

- La société FRANCEXPRESS met et subroge la société ECO PLUS dans tous les droits et obligations résultant pour elle du bail reproduit ci-dessus.
- La société FRANCEXPRESS reste, conformément aux dispositions du bail, garant et répondant de son successeur et de tous successeurs successifs vis-à-vis du bailleur pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail cédé et notamment pour le paiement des loyers et accessoires,
- La société ECOPLUS s'oblige également à régler ou à rembourser tous rappels de loyers et charges dus en raison d'indemnisations ou de révisions de loyer s'appliquant à une période antérieure à celle de la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.
- La société FRANCEXPRESS s'engage, quant à elle, au paiement des loyers et charges, ainsi qu'à l'entière exécution des clauses et conditions du bail à compter de ce jour de façon à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
- L'ACQUEREUR procédera, à ses frais et charges, à la signification de la cession du droit au bail, partie de la présente cession de fonds de commerce, conformément aux dispositions de l'article 1690 du code civil.

4.3. Etat des privilèges et nantissements grevant le fonds

Le CEDANT déclare qu'il résulte d'un état délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de Paris le 8 septembre 2020 que le fonds de commerce objet des présentes n'est grevé d'aucune inscription (**Annexe 10**).

4.4. Chiffre d'affaires réalisé durant le dernier exercice comptable précédant celui de la vente

Le CEDANT déclare que le chiffre d'affaires hors taxes et le résultat d'exploitation réalisé par sa société, au cours du dernier exercice, est le suivant :

Période	Chiffres d'affaires HT	Résultats
Du 1 ^{er} aout 2018 au 31 décembre 2019	518 062 €	80 617 €

MS ACC

L'attention du CESSIONNAIRE est attirée sur les deux points suivants :

- le CEDANT n'a eu qu'un seul exercice de 16 mois ;
- le CEDANT exploite trois boutiques, sises :
 - 55 rue Lafayette – 75009 Paris ;
 - 11 bis, rue de Maubeuge – 75009 Paris ;
 - 64 rue Sadi Carnot à 93300 AUBERVILLIERS.

Il n'est tenu aucune comptabilité analytique permettant de distinguer le chiffre d'affaires réalisé par chacune des boutiques. Le CEDANT déclare toutefois que la majorité du chiffre d'affaires est réalisé par la boutique d'AUBERVILLIERS.

Le fonds est ouvert entre 10H30 et 19H30 du lundi au samedi sans fermeture annuelle.

La comptabilité du CEDANT est tenue par Mme Anne Charlotte CATTEVILLE, Chargée de mission comptable au sein du cabinet situé 126 Boulevard Haussmann 75008 PARIS– Téléphone : 01 42 66 17 32.

Ces déclarations ont été réalisées selon les documents établis par ce dernier.

Il est annexé à la présente une attestation de l'Expert-Comptable en date du 7 septembre 2020 présentant les chiffres d'affaires mensuels HT réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente, conformément à l'article L141-2 du Code de commerce **(Annexe 5)**.

Sur les livres de comptabilité

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent expressément respecté les dispositions de l'article 141-2 du Code de commerce, lesquelles sont ci-dessous littéralement rappelées :

« Au jour de la cession, le vendeur et l'acquéreur visent un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente.

Pendant une durée de trois ans à compter de l'entrée de l'acquéreur en jouissance du fonds, le vendeur met à sa disposition, à sa demande, tous les livres de comptabilité qu'il a tenus durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente.

Toute clause contraire est réputée non écrite. »

4.5. Personnel

Le CEDANT déclare qu'à ce jour une seule salariée est actuellement liée au fonds selon le détail suivant :

Identité	Fonction + Qualification	Type de contrat	Ancienneté	Temps de travail	Salaire brut mensuel de base actuel
Mme Stéphanie VALET	Employé de service client	CDI en date du 02/05/2019	1 ans	Temps partiel	923,65 €

Toutefois, la salariée sera conservée par la société ECO PLUS et transférée dans l'établissement exploitée par le Cédant sis 64 rue Sadi Carnot à 93300 AUBERVILLIERS

4.6. Etablissement recevant du public (ERP) (Annexe 12)

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 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 (personnes âgées, personne avec poussette, etc.).

Concernant la réglementation, le CEDANT déclare :

- qu'il satisfait à ce jour et satisfera le jour de la cession à toutes les réglementations et autorisations administratives nécessaires à son activité en matière de sécurité incendie, concernant le fonds vendu, en sorte que l'acquéreur ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet ;
- Que les lieux où est exploité le fonds de commerce objet des présentes sont conformes aux réglementations et autorisations administratives nécessaires à son activité en matière d'accessibilité.

4.7. Autres déclarations

Le CEDANT déclare en outre :

4.7.1 Sur sa capacité

- que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds cédé et à sa jouissance paisible par le CESSIONNAIRE, notamment par suite de décision de sauvegarde de justice, redressement ou liquidation judiciaires, de cessation de paiements ou de faillite personnelle, de confiscation totale ou partielle de ses biens ;

4.7.1. Sur la libre disposition du fonds

- qu'il ne fait l'objet d'aucune poursuite de quelque nature que ce soit pouvant entraîner la fermeture, même provisoire, de la boutique, ni susceptible d'entraver cette exploitation pour le CESSIONNAIRE ou de troubler la jouissance paisible à laquelle ce dernier peut

prétendre ;

- qu'il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre, tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds ou à interdire sa cession. Le CEDANT déclare en outre qu'il n'y a eu aucune interruption d'exploitation du fonds depuis qu'il en est propriétaire et que le fonds a toujours été exploité de façon ordinaire et normale quant à son activité ;
- qu'il n'a consenti avant ce jour aucune promesse de vente actuellement en cours de réalisation ou de procédure autre qu'au profit du CESSIONNAIRE, et qu'il s'interdit pendant toute la durée des présentes de consentir une autre promesse de vente ou un acte de vente portant sur le fonds ;
- que le fonds de commerce, objet des présentes, n'a pas fait l'objet d'un pacte de préférence ;
- avoir la libre disposition et la pleine propriété du fonds et de tous les éléments qui le composent, dont aucun n'est détenu en leasing ou en location, ne lui a été prêté ou déposé par un tiers à titre onéreux ou gratuit, et dont aucun n'est saisi, confisqué ou susceptible de l'être ;
- que le fonds de commerce, objet de la présente cession, ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation ;
- que le fonds de commerce, objet de la présente cession, est actuellement libre de toute réquisition ou préavis de réquisition, d'expropriation, de réservation, d'emprise de la part des collectivités publiques, arrêté de péril et qu'à sa connaissance, le fonds de commerce dans son ensemble, n'est pas menacé d'en faire l'objet ;

4.7.2. Sur les contrats en cours

- qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises, ni aucun contrat écrit avec le personnel employé dans l'établissement, dont les termes seraient exceptionnels par rapport à ceux communément pratiqués dans la branche professionnelle dudit fonds de commerce ;
- que le CESSIONNAIRE ne reprendra aucun contrats divers pour l'exploitation du fonds.
- Il est toutefois stipulé qu'en cas de Service Après Vente (SAV)¹ réalisé par la société FRANCEPRESS sur des appareils vendus antérieurement à la date des présentes par la société ECO PLUS, cette prestation sera refacturée à la société ECO PLUS.

¹ La société ECO PLUS garantit ses appareils comme suit :

- Réparations : 1 an ;
- Revente de téléphones : 6 mois.

4.7.3. Sur l'état des installations

- qu' à sa connaissance, toutes les installations du fonds de commerce cédé sont en bon état de marche et de fonctionnement et répondent aux normes de salubrité, hygiène et sécurité actuellement en vigueur pour l'exploitation de tels établissements, y compris l'ensemble du matériel d'exploitation ;
- que les installations électriques du fonds de commerce objet des présentes sont en bon état de marche.

A ce sujet, il déclare n'avoir reçu aucune mise en demeure ou injonction, ni procès-verbal des services de sécurité, incendie, de l'Inspection du Travail ou autres prescrivant des mesures de mise en conformité qui n'auraient pas été satisfaites à ce jour, portant soit sur les locaux, soit sur les installations et machines.

A ce titre, le CEDANT s'engage expressément à avertir sans délai le bénéficiaire de toute demande qu'il serait susceptible de recevoir postérieurement à la signature des présentes

Le CESSIONNAIRE accepte de prendre les locaux en l'état et fera son affaire personnelle de tous travaux qui pourraient être demandés par les services d'hygiène ou nécessaires pour mettre en conformité les installations électriques.

4.7.4. Sur l'immeuble dans lequel le fonds est exploité

- qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel le fonds est exploité n'est frappé d'aucune servitude susceptible de nuire à l'exercice normal du commerce exploité dans le fonds cédé ;
- qu'aucuns travaux importants de nature à gêner l'exploitation du fonds ne sont actuellement prévus dans l'immeuble où le fonds de commerce est exploité ;
- qu'à sa connaissance l'immeuble où le fonds est exploité n'est concerné par aucune disposition d'urbanisme susceptible de nuire à l'exercice normal du commerce exploité dans le fonds cédé ;
- qu'à sa connaissance, l'immeuble où est exploitée le fonds n'est pas en état de péril ou insalubre ou dans un îlot déclaré insalubre, ni situé dans une zone à urbaniser en priorité (Z.U.P.) ou d'aménagement différé (Z.A.D.), ni dans un secteur de rénovation, ni visé par un projet d'élargissement de la rue entraînant le retrait dudit immeuble, et plus généralement qu'il n'existe aucune interdiction ou prescription administrative de nature à remettre en cause à plus ou moins long terme l'exploitation du fonds de commerce ;

4.7.5. Sur les instances en cours

- qu'il n'existe pas d'instance judiciaire, ou autre, tant en demande qu'en défense ;

4.7.6. Sur l'exploitation du fonds

- que le fonds a toujours été et sera jusqu'au jour de la prise de possession exploité d'une manière ordinaire et normale, afin de le maintenir en activité et de préserver son existence en tant que fonds de commerce. Tous faits et circonstances importants survenus à ce jour pendant l'exploitation du fonds et dont la révélation présente un intérêt pour le CESSIONNAIRE et tous faits pouvant intervenir avant la date de la prise de possession seront révélés à ce dernier ;
- que depuis sa création le fonds, à la connaissance du CEDANT, a été et sera jusqu'au jour de la prise de possession géré conformément aux principes commerciaux et professionnels généralement admis, et n'a supporté et ne supportera aucune charge ou obligation autres que celles lui incombant normalement à raison de son exploitation ;
- qu'il s'est conformé et se conformera dans l'exploitation du fonds, à toutes ses obligations légales, n'a enfreint et n'enfreindra aucune disposition légale ou réglementaire administrative ou coutumière, de nature à porter préjudice aux opérations du fonds ou à sa situation financière ;
- que les livres comptables du fonds ont toujours été et seront jusqu'au jour de la prise de possession tenus en bonne et due forme selon les pratiques habituelles et donnent une vue exacte de la situation du fonds et ses activités. Toutes les informations financières relatives au fonds cédé ont été ou seront communiquées par le CEDANT au CESSIONNAIRE à la première demande de celui-ci et ont été préparées conformément aux principes commerciaux et comptables usuels et ne sont et ne seront ni incorrects ni susceptibles d'induire en erreur.

Le CESSIONNAIRE déclare :

- donner acte au CEDANT des déclarations faites par lui ci-dessus, qui sont déterminantes pour la réalisation de la vente ;
- n'avoir jamais fait l'objet d'une condamnation pénale ni de sanction civile ou administrative de nature à lui interdire l'exercice d'une activité commerciale ;
- ne pas être en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale ;
- ne pas être l'objet et ne pas avoir été l'objet au cours des trois dernières années d'aucune interdiction ou sanction bancaire ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune décision de sauvegarde de justice ou restrictive de sa capacité civile.

Article 5. TRANSFERT DES DROITS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE a la pleine propriété du fonds de commerce présentement et en a la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce jour.

Article 6. OBLIGATIONS CONSECUTIVES A LA SIGNATURE DU PRESENT ACTE

6.1. En ce qui concerne le CEDANT

6.1.1 *Obligations envers l'administration fiscale*

Le CEDANT devra justifier au CESSIONNAIRE l'accomplissement de ses obligations fiscales telles que prévues à l'article 201.1 du Code général des impôts en matière d'impôt sur les bénéfices commerciaux et justifier au CESSIONNAIRE tant de la déclaration dans le délai imparti par ce texte que du paiement de l'impôt qui pourra en résulter.

6.1.2 *Entretien du mobilier*

Le CEDANT a entretenu en bon état de fonctionnement le mobilier commercial, le matériel et les installations reprises par le CESSIONNAIRE servant à l'exploitation du fonds cédé.

Le CEDANT remet ce jour au CESSIONNAIRE, le fonds de commerce objet des présentes, avec tous les éléments existants qui ont concouru à la détermination du prix de vente. Ces éléments devront être cédés libres de tout passif quelconque ;

6.1.3 *Gestion courante*

Le CEDANT a procédé aux diligences nécessaires pour purger le droit d'information préalable des salariés conformément aux dispositions de la LOI n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire et de son décret d'application. Le CEDANT justifie avoir porté à la connaissance de l'ensemble des salariés son projet de cession et n'avoir eu aucune offre de l'un d'entre eux dans les délais requis (**Annexes 8 et 9**).

6.1.4 *Obligations diverses*

Il est rappelé que le CEDANT s'engage en outre à :

- S'interdire de conférer aucun droit réel ou personnel ou charge quelconque sur le fonds, de n'apporter aucune modification au fonds et à son exploitation, d'entretenir les locaux en bon état de réparation et d'entretien pendant toute la durée des présentes jusqu'à l'entrée en jouissance et informer le CESSIONNAIRE de tout événement important les concernant dès sa survenance, et plus généralement jusqu'à la date d'entrée en jouissance, le CEDANT s'engage à tenir la boutique ouverte, à l'exploiter dans des conditions normales et légales et à maintenir dans leur état présent tous ses éléments ;
- Régler toutes les charges directes ou indirectes de l'exploitation du fonds vendu (impôts, taxes, contributions et charges de toute nature) jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du

CESSIONNAIRE. Le CEDANT assumant par ailleurs la responsabilité de tous rappels d'impôts, taxes (y compris la taxe professionnelle), contributions ou charges qui pourraient être exigés par l'Administration ou toute autre personne postérieurement à l'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE, et qui se rattacherait à la période antérieure à cette date ; les impôts, taxes, contributions et charges de toute nature (notamment salariales) seront donc payés par les parties au prorata du nombre de jours de propriété ;

- Rembourser au CESSIONNAIRE toutes charges que celui-ci viendrait à payer, afférentes à une période antérieure à l'entrée en jouissance ;
- Garantir conformément au droit commun le CESSIONNAIRE, notamment en application des articles 1641 et suivants du Code civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, la consistance du bail, les chiffres d'affaires et les bénéfices commerciaux pour les trois dernières années d'exploitation ;
- Continuer à tenir une comptabilité régulière en se conformant strictement aux règles prescrites en matière commerciale et ce, pendant toute la durée des présentes.
- Tenir les livres de comptabilité à la disposition du CESSIONNAIRE pendant trois ans à compter du jour de l'entrée en jouissance ;
- Remettre au CESSIONNAIRE tous les titres de propriété, les polices d'assurances, et généralement, tous acte et documents en sa possession concernant le fonds de commerce objet de la présente promesse ;
- Signer tous avenants de transfert des contrats et polices existant actuellement et, notamment, de prêter son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique n°[...] profite à son successeur ;
- Faire son affaire personnelle de la résiliation, à ses frais, de tous contrats de fournitures de marchandises ou prestations de services qui pourraient exister concernant le fonds vendu, le CESSIONNAIRE ne s'obligeant à reprendre que les contrats qui seront expressément acceptés par lui ;
- Rester, conformément aux clauses du bail et à l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, garant et répondant du CESSIONNAIRE et des CESSIONNAIRES successifs du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du Bail ;
- Présenter personnellement à sa clientèle et à ses fournisseurs le CESSIONNAIRE et de le mettre au courant des usages particuliers du fonds de commerce. Ainsi, il mettra gratuitement le CESSIONNAIRE au courant de toutes ses affaires et l'aidera de ses conseils pendant une durée de deux semaines préalablement au jour de l'entrée en jouissance ;
- Remettre les clés, de libérer et faire libérer de tous objets encombrants non affectés à l'exploitation des locaux où est exploité le fonds dont s'agit pour le jour de la prise de possession ;
- Laisser, à compter de la signature de l'acte de cession sous condition suspensive et jusqu'à l'entrée en jouissance, le CESSIONNAIRE pénétrer dans les locaux afin d'effectuer tous relevés

pour lui permettre d'introduire d'éventuelles demandes de permis d'aménagement à condition de troubler le moins possible l'exploitation du fonds, dès lors que le CESSIONNAIRE avertit le CEDANT préalablement et que d'un commun accord soient fixées les dates et heures de visite. Ces visites se feront obligatoirement en dehors des heures d'ouverture de l'institut et en présence du CEDANT ;

- Introduire toutes démarches auprès des autorités compétentes que lui demandera le CESSIONNAIRE (telles que permis d'aménagement) à condition que ces demandes soient préparées par et aux frais exclusifs du CESSIONNAIRE ;
- Garantir le CESSIONNAIRE de toute réclamation ou procédure qui pourrait être engagée par un membre du personnel et dont l'origine serait antérieure à la date de cession. A cet effet, le CESSIONNAIRE notifiera sous 15 jours tout litige dont il aura été éventuellement saisi afin de permettre au CEDANT d'assurer sa défense. A cet effet, le CESSIONNAIRE s'engage à communiquer au cédant tous les documents nécessaires à sa défense. Cette défense demeurant à la charge et aux frais exclusifs du CEDANT ;
- Mentionner le montant total hors taxe de la présente transmission de marchandises et d'immobilisations sur la déclaration de TVA souscrite au titre du mois de réalisation de la présente cession, sur la ligne « Autres opérations non imposables », conformément à l'instruction du 20 mars 2006, 3 A-6-06, reprise au BOI-TVA-DECLA-20-30-20 n° 20, 12 septembre 2012 ;
- Supporter les frais éventuels de mainlevée, radiation, consignation et répartition du prix de ladite cession.

6.2. En ce qui concerne le CESSIONNAIRE

6.1.2 Etat du fonds

Il prend le fonds de commerce cédé, avec tous les éléments en dépendant, dans l'état où le tout se trouvera le jour

e l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais fonctionnement ou vétusté des installations, dans la mesure où les déclarations faites au présent acte par le CEDANT se révéleront exactes.

6.2.1. Contributions et taxes

Il devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes (et notamment la taxe professionnelle) et autres charges de toute nature auxquels peut ou pourra donner lieu l'exploitation du fonds, et ce, même si ces impôts et charges étaient encore au nom du CEDANT, et de faire son affaire personnelle de tous règlements de Ville ou de police relatifs à l'exploitation dudit fonds, de manière que le CEDANT ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet.

6.2.2. Charges locatives, loyers et dépôt de garantie, taxes

Il exécutera, à compter de ce jour, toutes les clauses et conditions du Bail, acquittera exactement les loyers à leur échéance, et à la fin du bail, fera son affaire personnelle, sans recours contre le CEDANT, de la remise des locaux au propriétaire, dans l'état où celui-ci aura le droit de les exiger en application des clauses dudit bail et de tous états des lieux qui ont pu être dressés.

Le CESSIONNAIRE paiera au Bailleur le dépôt de garantie, le CEDANT faisant son affaire d'en obtenir le remboursement auprès du Bailleur après reddition des comptes.

Le CESSIONNAIRE et le CEDANT font leur affaire personnelle du prorata pouvant exister au titre du loyer exigible au jour de la cession et le CESSIONNAIRE rembourse au CEDANT les loyers et charges payés d'avance.

6.2.3. Contrats et abonnement

Il s'est obligé à :

- Maintenir, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous abonnements au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone, ainsi que tous contrats, traités et marchés, conclus à l'occasion de l'exploitation du fonds, acceptés par lui comme il a été dit ci-dessus, et dans le bénéfice et les charges desquels il sera subrogé ;
- Faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats d'assurances en cours et, dans le second cas, de souscrire des contrats d'assurances avec des compagnies notoirement solvables et offrant des garanties au moins identiques à celles prévues dans les contrats conclus par le CEDANT.

6.2.4. Correspondance

A compter de ce jour, le CESSIONNAIRE est seul habilité à recevoir la correspondance adressée au nom du CEDANT au siège du fonds vendu, mais il sera tenu de remettre à ce dernier sa correspondance personnelle et ce, sans délai.

6.2.5. Frais

Il paiera exactement le prix convenu, ainsi que tous frais, droits et honoraires des présentes et de l'acte constatant leur réalisation et ceux qui en seraient la suite et la conséquence.

6.2.6. Personnel

Le CESSIONNAIRE, nonobstant ce qui a été précisé ci-dessus au sujet du personnel de l'entreprise, déclare avoir une parfaite connaissance des dispositions de l'article L.1224-1 du Code du travail.

6.2.7. Obligation générale d'élimination des déchets

Le CESSIONNAIRE doit supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, tels que définis par l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement qu'ils soient les siens, ceux de ces prédécesseurs, pouvant le cas échéant dans le fonds cédé.

L'élimination des déchets comporte des 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.

6.3. En ce qui concerne les PARTIES

Les PARTIES ont convenu d'établir un état des lieux par la SCP ROUET MAGET, huissier de justice, à leurs frais partagés, au jour de la cession.

Le CESSIONNAIRE sera tenu, solidairement avec le CEDANT, de remettre les lieux au bailleur dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de la prise d'effet du bail d'origine.

Article 7. CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Le CEDANT ainsi que son gérant s'interdira et interdira toutes sociétés, groupements ou entreprises dans lesquelles il pourrait avoir une participation directe ou indirecte, ou par personne interposée, d'exercer, ou de concurrencer sous quelque forme que ce soit, y compris salariée, l'activité de recyclage de produits informatiques, de s'intéresser ou encore participer à l'exploitation d'une entreprise ayant directement ou indirectement une de ses activités ou une activité de mécanique générale.

Cette interdiction que le vendeur s'obligera à faire respecter à tout successeur ou ayant droit, total ou partiel, sera stipulée pour une durée de trois ans à compter de la date d'entrée en jouissance et dans un périmètre d'1 kilomètre à vol d'oiseau autour de l'adresse du fonds cédé, à l'exception du fonds de commerce déjà existant sis 11, bis rue de Maubeuge – 75009 Paris.

En cas de violation de cette clause, le CESSIONNAIRE ou tout acquéreur successif se verra attribuer les dommages et intérêts idoines outre le droit qu'ils auraient de faire cesser la contravention ou de faire fermer l'établissement ouvert au mépris de la présente clause.

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 cédé.

Article 8. PRIX DE LA CESSION

La présente cession de fonds de commerce est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **36 000 €** (TREINTE SIX MILLE EUROS) pour l'ensemble des éléments incorporels et corporels, se décomposant comme suit :

- aux éléments incorporels, pour la somme de 32 000 Euros,

- aux éléments corporels, pour la somme de 4 000 Euros.

Par ailleurs, il est expressément stipulé que la ventilation du prix ci-dessus n'est faite que pour satisfaire aux dispositions de l'article L 141-5 du Code de Commerce. Elle ne pourra être invoquée contre l'une ou l'autre des parties, nonobstant les évaluations qui pourraient être faites ou résultat d'expertise quelconque, le montant du prix représentant, dans l'esprit des Parties, la valeur intrinsèque du fonds de commerce cédé dans son universalité.

Lequel prix a été payé comptant à l'instant au moyennant d'un prêt bancaire octroyé par BNP PARIBAS régularisé par acte séparé.

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE DE BON ENCAISSEMENT

Ladite somme totale soit **36 000 €** (TREINTE SIX MILLE EUROS) est versée entre les mains de Maître Estelle FORNIER, désignée séquestre amiable, sur un compte CARPA.

Article 9. SEQUESTRE DU PRIX DE CESSION - NANTISSEMENT

Maître Estelle FORNIER est constituée séquestre du prix des présentes à charge de le remettre au CEDANT tant après expiration des délais d'opposition et de mise en cause au Trésor, mainlevée des inscriptions, règlement, mainlevée ou cantonnement des oppositions et mainlevées de toute mesure qui aurait pour effet de rendre le prix disponible.

Le séquestre est dès à présent autorisé à remettre au Cédant hors la présence et sans le concours du CESSIONNAIRE le prix qui restera disponible.

Il est en outre expressément convenu qu'au cas de justification par le CEDANT du quitus des administrations fiscales le Séquestre pourra lui remettre le prix qui restera disponible avant l'expiration des délais de mise en cause du Trésor public en application de l'article 1684 du Code général des impôts.

Les Parties donnent ordre à Maître Estelle FORNIER de déposer la somme représentative du prix ainsi reçue à la CARPA (Caisse des Règlements Pécuniaires des Avocats), sous réserve de ce qui est dit ci-après.

De convention expresse entre les Parties et pour garantir le CESSIONNAIRE du rapport des mainlevées et certificats de radiation de tous privilèges, inscriptions ou oppositions ou empêchements, la totalité de ce prix est affecté à titre de gage et nantissement au profit du CESSIONNAIRE qui accepte.

Le nantissement portera de plein droit sur tous les effets, titres, ou somme d'argent, représentatifs de ce prix et se portera sur tous placements effectués sur les produits desdits placements.

Les Parties, dans leur intérêt commun, confèrent à l'Avocat qui accepte, le mandat irrévocable suivant : une fois expirés les délais d'opposition, remettre le prix au CEDANT et seulement sur justification :

- o de l'accord des créanciers inscrits ou opposants de donner mainlevée contre

- paiement de leur créance, s'il y a lieu ;
- du paiement des impôts visés à l'article 1684 du Code Général des Impôts et notifiés par l'administration fiscale dans le délai prévu pour l'application de cet article, le tout de telle sorte que le CESSIONNAIRE ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du CEDANT et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

S'il subsiste des oppositions sur le prix, ou s'il existe des créanciers inscrits sur le fonds, procéder à la répartition du prix entre les créanciers du CEDANT lequel se réserve le droit de demander par voie de référé un cantonnement pour se voir autoriser à percevoir le surplus disponible.

L'Avocat sera valablement déchargé de sa mission à l'expiration des délais d'opposition :

- Soit par la remise au CEDANT, hors la présence et sans le concours du CESSIONNAIRE, des fonds ou valeurs déposés, éventuellement majorés des produits financiers ou de leur reliquat après paiement des créanciers, dès que les conditions ci-dessus auront été remplies, ladite remise emportant mainlevée définitive du nantissement du prix,
- Soit par le dépôt des fonds ou valeurs, ordonnés par le Président du Tribunal de Commerce compétent, entre les mains d'un Séquestre répartiteur ou l'ouverture d'une procédure d'ordre, le nantissement du prix subsistant dans ces deux cas jusqu'à l'achèvement des formalités de répartition.

Les frais de séquestre et de répartition seront supportés par le CEDANT qui s'y oblige, comme indiqué ci-dessous à l'article « FRAIS ».

Article 10. NOTIFICATION AUX CREANCIERS INSCRITS

L'acte de cession définitif sera notifié, en tant que de besoin le cas échéant, à tous les créanciers inscrits, à la diligence du CESSIONNAIRE, aux frais du CEDANT par acte extrajudiciaire en application des dispositions de l'Article L. 143-12 du Code de Commerce afin de purger le droit de surenchère du 1/10 que leur accordent les dispositions de l'Article L. 143-13 dudit Code et de rendre l'acte définitif quant à la personne du CESSIONNAIRE et quant au prix.

Article 11. COMPTES PRORATA

Les Parties déclarent qu'elles régleront directement entre elles le jour de la réalisation de la vente, tous les comptes prorata, afférents à l'exploitation du CEDANT (notamment les impôts et taxes, loyers, charges), qui resteront à sa charge, et qu'à compter de l'entrée en jouissance, les charges seront acquittées par le CESSIONNAIRE.

Pour les sommes qui ne pourraient être déterminées au jour de l'entrée en jouissance, un compte de prorata complémentaire sera établi entre les parties dans les 15 jours qui suivront la date d'entrée en jouissance. D'une manière générale le CESSIONNAIRE s'engage à rembourser au CEDANT toutes sommes que ce dernier aurait payé ou devrait payer se rapportant à la période antérieure au jour de l'entrée en jouissance du fonds de commerce objet des présentes par le CESSIONNAIRE ainsi que le dépôt de garantie.

Article 12. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le CEDANT communique ce jour (**Annexes 11 à 13**) :

- un Etat des Risques et Pollution (ERP).
- un diagnostic technique amiante
- un diagnostic de performance énergétique.

Article 13. DECLARATIONS FISCALES - TVA - DROITS DE MUTATION - TVA

Le CEDANT devra, dans les dix (10) jours suivant la date de signature de l'acte de vente, notifier ledit acte aux administrations des impôts.

La présente cession constitue la transmission d'une universalité de biens intervenant entre deux assujettis redevables de la TVA. En outre, le CESSIONNAIRE va poursuivre l'exploitation de l'universalité transmise.

En conséquence, les Parties confirment qu'en application de l'article 257 bis du Code Général des Impôts, les livraisons ou prestations intervenues dans le cadre des transmissions d'universalités totales ou partielles sont dispensées de TVA, et que cette situation vise notamment les cas de cession de fonds de commerce ou de branche complète d'activité (instruction du 20 mars 2006 – BOI 3A-6-06).

Le CESSIONNAIRE étant réputé continuer l'activité du CEDANT au titre de l'activité cédée, il sera donc tenu, s'il y a lieu, d'opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission d'universalité et qui auraient en principe incombé au CEDANT si celui-ci avait continué à exploiter lui-même l'universalité.

Article 14. DROITS DE MUTATION

La présente cession sera soumise au régime de droit commun. Les droits d'enregistrement dus par le CESSIONNAIRE seront de 1 080,00 € selon décompte suivant :

Fraction de la valeur taxable	Tarif applicable	Valeur taxable	Coût
De 0 € à 23 000 €	0%	23 000 €	0,00 €
Entre 23 000 € et 200 000 €	3%	13 000€	390 ,00€
Supérieure à 200 000 €	0%	0 €	0,00€
TOTAL		36 000 €	390,00 €

Article 15. PUBLICITE – FORMALITES

Conformément à l'article L.141-12 du Code du Commerce, lequel dispose :

« Sous réserve des dispositions relatives à l'apport en société des fonds de commerce prévues aux articles L. 141-21 et L. 141-22, toute vente ou cession de fonds de commerce, consentie même sous condition ou sous la forme d'un autre contrat, ainsi que toute attribution de fonds de commerce par partage ou licitation, est, sauf si elle intervient en application de l'article L. 642-5, dans la quinzaine de sa date, publiée à la diligence de l'acquéreur dans un journal habilité à recevoir les annonces judiciaires et légales dans l'arrondissement ou le département dans lequel le fonds est exploité et sous forme d'extrait ou d'avis au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales. En ce qui concerne les fonds forains, le lieu d'exploitation est celui où le vendeur est inscrit au registre du commerce et des sociétés ».

Le CESSIONNAIRE devra ainsi requérir, du greffier compétent, la publication de l'avis concernant la présente cession au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales et faire publier la cession dans un journal d'annonces légales.

Si l'accomplissement de ces formalités de publicité révèle sur le fonds des inscriptions de privilèges ou des oppositions sur le prix, pratiquées à la requête des créanciers, le CEDANT sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation, dans le mois de la notification qui en sera faite au domicile élu conformément à ce qui a été prévu dans le présent acte.

Article 16. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties reconnaissent que le rédacteur des présentes les a informés des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et fausses déclarations de sincérité.

Les soussignées affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'il n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation de prix.

Article 17. INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES – BONNE FOI

Le CEDANT, tenu d'une obligation d'information à l'égard du CESSIONNAIRE, déclare qu'il lui a, dès avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de signer les présentes.

Les Parties déclarent avoir reçu l'une de l'autre l'ensemble des informations déterminantes de leur consentement au contrat qu'elles étaient en droit d'attendre. Elles déchargent en conséquence le rédacteur de toute responsabilité, ce dernier n'ayant eu mission que de transcrire l'expression de leur volonté.

Les Parties déclarent également assumer le risque d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles.

Article 18. DECHARGE

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et conclu exclusivement entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de la présente cession,
- donner décharge pure et simple, entière et définitive au rédacteur, Maître Estelle FORNIER reconnaissant que l'acte établi a été dressé sur leurs déclarations, sans que ces derniers soient intervenus relativement aux conditions dudit acte.

En outre, le CEDANT déclare qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, judiciaire ou contractuel à la libre disposition du fonds de commerce objet des présentes.

Le CEDANT s'engage à supporter les conséquences financières pouvant résulter d'une inexactitude concernant les déclarations ci-dessus, à raison de toute mise en demeure pouvant émaner de l'une quelconque des administrations ou organismes concernés,

Article 19. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties déclarent faire élection de domicile :

- le CEDANT, 64, rue Sadi Carnot – 93300 AUBERVILLIERS
- le CESSIONNAIRE, à l'adresse du fonds dont dépend le fonds de commerce, objet de la présente cession.

Article 20. OPPOSITIONS

Les oppositions seront reçues dans les dix jours de la dernière en date des publicités légales aux adresses suivantes :

- Maître Estelle FORNIER, ITER AVOCATS, 147 rue de Rennes – 75006 PARIS pour la correspondance
- Le fonds de commerce situé 55 rue Lafayette 75009 PARIS pour la validité.

Le CESSIONNAIRE s'engage à remettre immédiatement au CEDANT une copie de toute opposition reçue à l'adresse du fonds.

Article 21. FRAIS – POUVOIRS

Les frais, droits et débours des présentes de leurs suites et leurs conséquences sont à la charge du CESSIONNAIRE qui s'y oblige.

Les frais du séquestre du prix de vente, ainsi que ceux éventuels de mainlevées, radiations d'inscription, sont à la charge exclusive du CEDANT qui s'y oblige.

Les honoraires hors taxes de rédaction des actes sont fixés à la somme forfaitaire de 2 000 € hors

taxes et seront dus à Me Estelle FORNIER par le Cessionnaire.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour effectuer toutes formalités.

Article 22. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Me Estelle FORNIER, associée du cabinet ITER AVOCATS, rédacteur des présentes, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel qui ont pour base juridique :

- soit l'intérêt légitime poursuivi Me Estelle FORNIER lorsqu' elle poursuit les finalités suivantes :
 - la prospection ;
 - la gestion de la relation avec ses clients et prospects ;
 - l'organisation, l'inscription et l'invitation à des événements du cabinet ITER AVOCATS ;
 - l'exécution de mesures précontractuelles ou contractuelles directement avec le cabinet ITER AVOCATS ;
 - le traitement, l'exécution, la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers des clients ;
 - la rédaction d'actes pour le compte de ses clients.

- Soit le respect d'obligations légales et réglementaires lorsqu'il met en œuvre un traitement ayant pour finalité :
 - la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption,
 - la facturation,
 - la comptabilité.

Me Estelle FORNIER ne conserve les données que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que dans le respect de la réglementation en vigueur.

A cet égard, les données des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription. En matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées 5 ans après la fin des relations avec le cabinet ITER AVOCATS. En matière de comptabilité, elles sont conservées 10 ans à compter de la clôture de l'exercice comptable.

Les données des prospects sont conservées pendant une durée de 3 ans si aucune participation ou inscription aux événements du cabinet ITER AVOCATS n'a eu lieu.

Les personnes concernées par les traitements mis en œuvre disposent également d'un droit de s'opposer à tout moment, pour des raisons tenant à leur situation particulière, à un traitement des données à caractère personnel ayant comme base juridique l'intérêt légitime du cabinet ITER AVOCATS ainsi que d'un droit d'opposition à la prospection commerciale.

Elles disposent également du droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont elles entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus

par courrier électronique à l'adresse suivante : estelle.fornier@iter-avocats.fr.

ou par courrier postal à l'adresse suivante :

Me Estelle FORNIER – 147, rue de Rennes – 75006 Paris, accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.


Les personnes concernées disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la Cnil.

Fait à Paris, le 9 septembre 2020

En quatre exemplaires originaux, dont 1 pour chacune des Parties, 1 pour l'enregistrement, 1 pour le Bailleur

LE CEDANT

ECO PLUS – M. Ao Changchuan


Ao Changchuan

LE CESSIONNAIRE

FRANCEXPRESS - Mme AIT épouse MEZZAZ Sara Doudja



Liste des annexes

- | | |
|------------|---|
| Annexe 1) | Bail commercial ; |
| Annexe 2) | Etat des lieux d'entrée du 2 juillet 2019 – PV de constat de la SCP ROUET MAGET |
| Annexe 3) | Dernière quittance de loyer et charges |
| Annexe 4) | Bilan définitif |
| Annexe 5) | Attestation expert-comptable en date du 7 septembre 2020 |
| Annexe 6) | Notice de renseignements d'urbanisme en date du 17 juillet 2020 |
| Annexe 7) | Contrat de travail et bulletin de salaire de Mme Stéphanie VALET |
| Annexe 8) | Courriers d'information des salariés concernant la cession du fonds |
| Annexe 9) | Renoncations à acquérir le fonds de la salariée |
| Annexe 10) | Etat des nantissements et privilèges en date du 8 septembre 2020 |
| Annexe 11) | Etat des Risques Pollution |
| Annexe 12) | DPE |
| Annexe 13) | Rapport amiante |
| Annexe 14) | Liste du mobilier |
| Annexe 15) | Cautions bancaires |
| Annexe 16) | Courrier de ITER AVOCATS au cabinet MAURY-SCHWOB |
| Annexe 17) | Courrier officiel de Me SEMEVIER à Me FORNIER en date du 8 septembre 2020 |