

ACTE DE CESSION PARTIELLE DE FONDS DE COMMERCE**ENTRE LES SOUSSIGNEES**

La Société JB IMMO, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 15.000 Euros, dont le siège social est 95, avenue Ledru Rolin à PARIS (75011), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 803 406 065, représentée par son Président, la Société HOLDING CITYLIFE GROUPE, elle-même représentée Monsieur Julien GAUTHIER, en vertu d'une Assemblée Générale du 3 avril 2024 [**Annexe 1**]

Ci-après dénommée le « *Vendeur* » ou le « *Cédant* », d'une part,

ET

2. La société S.A.S HC IMMO, Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 987 853 108, ayant son siège social 22 rue du Colonel Rozanoff 75012 Paris, prise en la personne de son Président, représentée par Monsieur Hervé CURTELIN, domiciliée es qualité audit siège dûment habilitée aux fins des présentes,

Ci-après dénommée l'« *Acquéreur* » ou le « *Cessionnaire* », d'autre part,

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- Le « *Fonds* » ou le « *Fonds de commerce* » désigneront l'ensemble des éléments cédés tels qu'énumérés et décrits ci-dessous à l'article « *Objet de la convention - Désignation* », et objet du présent compromis de cession partielle sous conditions suspensives,
- Le « *Vendeur* » ou le « *Cédant* » et l'« *Acquéreur* » ou le « *Cessionnaire* » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Vendeur ou le Cédant et l'Acquéreur ou le Cessionnaire pourront être désignés individuellement par le terme la « *Partie* » ou ensemble par le terme les « *Parties* ».

DS
JG

DS
CH

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1. La société JB IMMO exerce notamment l'activité de transaction de biens (immeubles et fonds de commerce) en effectuant, en qualité de mandataire, toutes opérations de vente et d'achat d'immeubles appartenant à des personnes physiques ou morales en assurant notamment un rôle d'intermédiaire dans les relations entre le vendeur d'un bien et l'acquéreur, comprenant la réalisation de l'annonce, appui administratif, premier contact avec les acquéreurs et filtrage, visites, appui à la négociation, accompagnement jusqu'à la signature de l'acte de vente chez le notaire, par l'intermédiaire de mandats.

Elle exerce l'activité de transaction de biens en conformité avec la réglementation applicable issue notamment de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 dite « loi HOGUET » et de son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972.

La société JB IMMO est titulaire de la carte « transaction » n° CPI 7501 2015 000 001 427, valable jusqu'au 10 octobre 2024, délivrée par la CCI de Paris Ile de France.

Elle a souscrit auprès de la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions (CEGC) une assurance couvrant sa responsabilité civile et la garantie financière pour la « transaction sur Immeuble et Fonds de commerce » jusqu'au 31 décembre 2024.

2. La société HC IMMO a pour objet tant en France qu'à l'étranger :

« Transactions, intermédiation, conseil, évaluation d'achat, vente, location de biens immobiliers ou fonds de commerce pour le compte de tiers.

L'objet social inclut également, plus généralement toutes opérations économiques, juridiques, industrielles, commerciales, civiles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet social (y compris toute activité de conseil se rapportant directement ou indirectement à l'objet social), ou tous objets similaires, connexes ou complémentaires ou susceptibles d'en favoriser l'extension ou le développement. [...] »

Elle est titulaire de la carte « transaction » délivrée par la CCI de Paris Ile de France et elle a valablement souscrit une assurance responsabilité civile et la garantie financière pour la Transaction sur immeubles et fonds de commerce.

3. Les Parties se sont rapprochées afin de conclure la cession partielle du fonds de commerce de la société JB IMMO au bénéfice de la société HC IMMO, selon les termes et conditions définis au présent acte.

4. Après une période de négociations, au cours de laquelle l'Acquéreur a pu notamment vérifier la consistance et les conditions d'exploitation du fonds de commerce, celui-ci s'est déclaré intéressé par son acquisition partielle et les Parties se sont rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités de la présente cession partielle de fonds de commerce, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après exposées.

A ce titre, les Parties reconnaissent la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles et déclarent qu'elle a été conduite de bonne foi. Chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Le 5 avril 2024, les Parties ont signé une promesse de cession sous conditions suspensives (ci-après « la Promesse »). Considérant que les conditions suspensives prévues à la Promesse ont toutes été levées, les Parties se sont rapprochées pour régulariser la présente cession de fonds de commerce.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

DS
JG

DS
CH

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

1-1. Cession de fonds de commerce

Par les présentes, le Vendeur cède à l'Acquéreur, qui accepte, sous les conditions ordinaires de droit et de fait en pareille matière et aux conditions ci-après exposées, une partie de son fonds de commerce dont la désignation suit :

1-2. Désignation

Un fonds de commerce d'Agence Immobilière (Transaction sur immeubles et Fonds de commerce,) exploité par la société JB IMMO à Paris 12 (75012), 246 Bis Rue du Faubourg Saint-Antoine, pour lequel le Cédant est immatriculé au RCS de PARIS sous le N°803 406 065 et connu à l'INSEE sous le N°803 406 065 00026, code APE 6831Z, constituant l'un des établissements secondaires du Cédant et objet de la présente vente (le « *Fonds* »).

Les Parties précisent qu'en raison du caractère partiel de la présente cession, celle-ci porte uniquement sur la partie du fonds comprenant l'activité de Transaction sur immeubles et fonds de commerce susvisée et que le reste des activités de JB IMMO demeurera sa propriété.

1-3. Le Fonds de commerce à céder comprend :

1.3.1 les éléments incorporels suivants :

- La clientèle et l'achalandage y attachés, constitués par l'ensemble des mandats de Transaction Immobilière conclus au bénéfice de la société JB IMMO à la date de prise d'effet de la présente cession partielle de fonds de commerce mentionnés dans la base informatique APIMO sous la référence CITYLIFE PARIS 12 et contacts, dont la liste est annexée aux présentes, ainsi que l'ensemble des estimations des biens immobiliers situés sur le Secteur de l'Agence, à savoir le territoire suivant : Paris 12ème arrondissement (le « Secteur »). **[Annexe 3]**
- le droit d'utiliser l'enseigne CITYLIFE sous laquelle le fond est exploité comme l'y autorise le contrat de franchise d'ores et déjà signé entre le franchiseur, CITYLIFE L'IMMOBILIER et le représentant du Cessionnaire, qui a la faculté de se substituer au Cessionnaire lui-même **[Annexe 4]**
- Le droit au bail portant sur les locaux commerciaux où est exploité le Fonds, à savoir le bail du 31 janvier 2014, renouvelé pour la période courant 1er février 2023 jusqu'au 31 janvier 2032,
- L'usage des lieux dans lesquels est exploité le Fonds de commerce,
- Les listings informatiques, dossiers de gestions, registre des mandats et plus généralement l'ensemble des données et informations nécessaires à l'exploitation de la partie du fonds cédée,
- Le droit de se dire successeur du Cédant pour l'activité de Transaction sur immeubles et fonds de commerce, sise à Paris 12 (75012), 246 Bis Rue du Faubourg Saint-Antoine ;
- Le droit à la jouissance de la ligne téléphonique dont le numéro d'appel est le suivant : 01.75.43.74.60, sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente ;
- Les droits d'exploitation portant sur l'utilisation du site internet : <https://paris12nation.citylife.fr/>, sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente ;

- Les contrats afférents à l'exploitation du Fonds énoncés dont la liste est annexée aux présentes ;
[Annexe 5]

A défaut de figurer dans cette liste, les contrats ne seront pas transférés au Cessionnaire et le Cédant fera son affaire personnelle de la résiliation des autres contrats de manière que le Cessionnaire ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

1.3.2 Le matériel et le mobilier servant à l'exploitation du Fonds, les agencements et installations tels qu'ils sont décrits dans un état certifié sincère et véritable, établi entre les parties, dont la liste est ci-après annexée **[Annexe 6]**.

L'Acquéreur déclare connaître parfaitement la partie du fonds cédée pour avoir pu apprécier sa consistance et sa rentabilité au moyen des documents comptables mis à sa disposition en vue des présentes.

1-4. Le Fonds de commerce à céder ne comprend pas :

- Les affaires en cours ayant déjà fait l'objet d'un compromis de vente ou d'achat signé avant la Date des présentes.

A cet égard, le Cédant fait son affaire personnelle de la parfaite exécution de ses obligations au titre desdits compromis et notamment des sommes séquestrées par ses soins, de sorte que le Cessionnaire soit tenu indemne de toute demande de quelque nature que ce soit.

Il est expressément convenu entre les Parties que (i) tous les mandats en cours d'exécution à la Date des présentes sont transmis au Cessionnaire sous réserve de ce qui est prévu à l'article 4.1 ci-après, (ii) tous les compromis signés et offres d'achat acceptées par les vendeurs des biens, avant la Date des présentes, sont conservés et au bénéfice du Cédant ; (iii) toutes les commissions afférentes aux compromis de vente et aux offres signés avant la Date des présentes sont au bénéfice du Cédant.

En ce qui concerne les commissions revenant au Cédant, elles seront encaissées directement par ce dernier et si le Cessionnaire encaissait par erreur une de ces commissions, il s'engage à reverser sans délai le montant au Cédant.

-Les véhicules automobiles lesquels sont conservés par le Cédant ;

- tout passif, charge ou sûreté, réclamation existante ou à venir dont le fait générateur sera antérieur à la Date des présentes ;

- toutes les autres activités du Cédant et les actifs et passifs liés à ses activités.

- la marque, l'enseigne et/ou le nom commercial JB IMMO,

- le droit aux logiciels informatiques du Vendeur à savoir : Licences pack office + antivirus KASPERSKY jusqu'au terme de leur période de validité,

- le droit aux adresses électroniques du Vendeur, (sauf ce qui a été convenu entre les Parties ci-dessus),

- le droit aux messages et réseaux sociaux du Vendeur,

- le droit au site internet du Vendeur (sauf ce qui a été convenu entre les Parties ci-dessus).

DS
JG

DS
CH

ARTICLE 2 · DECLARATIONS DU VENDEUR

2-1. Origine de propriété du Fonds

Le Vendeur déclare qu'il est propriétaire de la partie cédée du fonds objet de la présente cession partielle, pour l'avoir acquis de la Société ALMATO IMMO (799 133 780 RCS PARIS) radiée depuis le 1er octobre 2019 moyennant le prix de 70.000 euros s'appliquant aux éléments incorporels à hauteur de 58.180 euros et aux éléments corporels à hauteur de 11.820 euros

2.2. Situation Locative

Locaux loués :

Le droit à la jouissance des lieux résulte d'un acte sous signature privée en date du 31 janvier 2014 aux termes duquel la Société SCI M ROCHER, SCI dont le siège social est situé à 76, Avenue du Général Michel Bizot, 75011 Paris, propriétaire des biens immobiliers faisant l'objet du bail, ci-après annexé **[Annexe 7]**, a donné à bail à la Société JB IMMO venant aux droits de la Société ALMATO IMMO, les locaux dont la désignation suit.

Dans un ensemble immobilier sis à Paris 12 (75012), 246 Bis Rue du Faubourg Saint-Antoine :

- Une boutique au rez-de-chaussée mesurant 5m40 en façade et 9m40 en profondeur avec, à la suite, une arrière-boutique de 2m95 sur 3m50, une autre en retour de 11m² et water-closet particulier, le tout comportant les installations d'eau, de gaz et d'électricité ;
- Une cave, à l'étage souterrain sous ladite boutique, à laquelle on accède par un monte-charge à main,

Durée du Bail :

Pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1er février 2014 pour se terminer le 31 janvier 2023, renouvelé pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1er février 2023 pour se terminer le 31 janvier 2032.

Loyer et Charges :

Moyennant un loyer principal annuel renouvelé de 24.000,00 euros hors taxes droits et charges (loyer non soumis à la TVA), payable par trimestre et d'avance et un dépôt de garantie de 6.000,00 euros correspondant à un (1) terme de loyer.

- La provision trimestrielle pour charges : 530,00 euros.

Une copie de la dernière quittance de loyer se trouve en **Annexe 8**.

Le Cédant déclare que le loyer a été indexé annuellement et les charges régularisées annuellement également ; de sorte qu'aucune somme n'est due à ce titre au bailleur.

Le Cédant reste redevable de toute régularisation de charges et taxes et indexation pour la période antérieure à la Date des présentes.

Lors de l'acquisition du Fonds de commerce, le Cédant a versé directement entre les mains du Bailleur le montant correspondant au dépôt de garantie, que le Cessionnaire rembourse au Cédant lors de la signature des présentes, à savoir le montant de 6.420 euros (soit 6.210,00 euros auquel s'ajoute 210€ d'indexation du dépôt de garantie réglé d'ores et déjà réglé par le Cédant. **[Annexe 8]**

DS
JG

DS
CA

En outre, le Cessionnaire rembourse également ce jour au Cédant le prorata de loyers et charges pour la période courant du 7 juin 2024 au 30 juin 2024, à savoir la somme de 1.778€ (1.638€ de loyer et 140€ de charges)

En conséquence, le Cessionnaire réalise un virement à l'ordre de la société JB IMMO d'un montant total de **8.198€ sur le compte dont le RIB est joint en Annexe 10.**

Il est ici précisé qu'aux termes du bail renouvelé :

➤ Les modalités de révision et/ou d'indexation demeuraient inchangées. La prochaine date d'indexation ou révision était fixée au 1^{er} février 2024 et l'Indice de référence ILC celui du 3^{ème} Trimestre 2022 : valeur : 123,65,

➤ Sont notamment à la charge du Bailleur les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.

➤ Il est stipulé une provision trimestrielle des charges, taxes et prestations qui sera versée en même temps que le loyer.

Il est précisé qu'il n'a été versé au début du bail en cours aucune somme qui soit de nature à être qualifiée de complément de loyer.

La destination des locaux :

Ce bail autorise l'exercice des activités suivantes : « *Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce, activité de location immobilière, de gérance immobilière, de syndic de copropriété à l'exclusion de tout autre commerce* ».

Clause du bail relative à la cession du bail et la sous-location :

Il est stipulé au bail :

« *Le Preneur est tenu des obligations principales suivantes :*

10° - : de ne pouvoir sous-louer tout ou partie des lieux loués, ni céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur si ce n'est à son successeur acquéreur de son fonds de commerce et en restant garante et répondant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'entière exécution des conditions du bail.

Toute cession du bail devra être faite en présence du Bailleur ou lui dûment appelé et une copie dudit acte devra lui être remise sans frais dans le mois qui suivra la cession, le tout à peine de nullité de la cession.

Ces cessions ou sous-locations auront lieu moyennant un loyer semblable à celui-ci-dessous stipulé qui sera payable directement entre les mains du Bailleur.

En outre, il est expressément convenu entre les Parties qu'en cas de vente de fonds de commerce par la preneuse, le propriétaire aura la préférence pour l'achat dudit fonds de commerce aux mêmes conditions. Pour ce faire, la preneuse devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire son intention de vendre, et les conditions convenues avec l'acquéreur éventuel. Un silence de plus de dix jours ouvrables après la réception de la part du propriétaire sera considéré comme un refus de son droit de préemption sur le fonds.

DS
JG

DS
CH

Dans ce cas, alors, l'acte authentique et sa copie, prévue ci-dessus, devra indiquer les conditions de vente afin que le propriétaire puisse contrôler l'exactitude de l'offre à son égard, et lui être notifié dans un délai maximum d'un mois. »

La purge du droit de préemption du bailleur et son agrément sur la présente cession ont été régularisés et en conséquence les conditions suspensives y relatives sont levées.

Etat des locaux :

Le Cessionnaire reconnaît avoir une parfaite connaissance des locaux pour les avoir visités et prend les locaux en l'état sans réclamation à l'encontre du Cédant et du Bailleur.

Un état des lieux a été établi entre le Cédant et le Cessionnaire, préalablement à la signature des présentes.

2-3. Inscriptions de Privilège et nantissement

Le Vendeur déclare qu'il n'a consenti aucun privilège ou nantissement ou promesse de garantie sur le Fonds et/ou ses éléments qui ne serait encore inscrit. Au cas où il s'en révélerait, le Vendeur s'engage à en rapporter quittance et mainlevée dans les plus brefs délais et au plus tard dans les 3 mois suivant la réalisation des présentes.

2-4. Contrat de travail

Le Vendeur déclare qu'aucun salarié n'est attaché à la partie cédée du fonds.

2-5. Contrats liant le vendeur

Le Cédant déclare qu'il n'existe aucun contrat écrit ou oral relatif à la partie cédée du fonds avec un fournisseur, fabricant ou client comportant des clauses exorbitantes du droit commun.

Il déclare qu'il n'existe aucun contrat écrit ou verbal relatif à la partie cédée du fonds avec un fournisseur ou un client ayant pour objet des obligations d'achat ou de vente de marchandises ou de services ou d'approvisionnement de quelque titre que ce soit.

2-6. Instance

Le Vendeur déclare qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demande qu'en défense concernant la partie cédée du Fonds de commerce.

Le Vendeur s'engage, pour le cas où un tel événement se produirait, dont la cause serait antérieure au transfert de propriété du Fonds, à en informer l'Acquéreur et à en faire son affaire personnelle ou à garantir ce dernier.

2-7. Situation générale du Fonds

Le Vendeur déclare :

- Avoir la libre disposition et la pleine propriété de la partie cédée du Fonds de commerce et de tous les éléments le composant dont aucun n'est saisi, nanti, confisqué ou susceptible de l'être. Si des inscriptions ou privilèges de nantissements ou droits quelconques au profit de tiers venaient se révéler, le Vendeur s'engage à en rapporter mainlevée ses frais.

DS
JG

DS
CA

- Qu'il n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner une confiscation ou une mise des biens sous séquestre et qu'il n'existe aucune interdiction judiciaire, administrative ou autre tendant paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du Fonds ou sa cession ;
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiements, ni ne fait l'objet d'une mesure de sauvegarde de justice, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- Que le Fonds de commerce ne comporte aucun défaut, ni vice caché susceptible de le rendre impropre son exploitation ;
- Que le Fonds a toujours été jusqu'au jour de la signature des présentes exploité de façon diligente afin de le maintenir en activité et de préserver sa pérennité;
- Qu'il n'est dans aucun des cas prévus par les lois et règlements pouvant entraîner la fermeture totale ou partielle du Fonds de commerce ;
- Qu'aucun des éléments composant le fonds de commerce n'a été prêté ou loué au Vendeur, déposé par un tiers à titre onéreux ou gratuit ni ne fait l'objet d'une clause de réserve de propriété
- Que le Fonds n'a fait jusqu'à ce jour l'objet d'aucune promesse ou compromis de vente émanant du Vendeur qui serait en cours de validité ce jour à l'exception des présentes;
- Qu'il n'a jamais été poursuivi pour Infraction à la réglementation économique ou autres;
- Et d'une manière générale, le Vendeur déclare que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la jouissance paisible par l'Acquéreur.
- Qu'il exploite le Fonds de commerce conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables ;
- Qu'il exploite notamment le Fonds de commerce conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables et en particulier la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 dite « loi HOGUET » et son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 ;
- Qu'il n'a jamais été poursuivi, et à sa connaissance, non plus qu'aucun ancien propriétaire ou exploitant du Fonds, ni aucun responsable de son exploitation, pour Infraction à la réglementation économique ou autres et en particulier à la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 dite « loi HOGUET » et son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 ;

Enfin, le Vendeur déclare :

- Qu'il a répondu dans la limite de ses connaissances et des informations qu'il détient à toutes les interrogations de l'Acquéreur.
- Qu'il a fourni à l'Acquéreur toute information en lien direct avec la partie cédée du Fonds, les activités, l'exploitation, le personnel et de manière générale toute information qui pouvait être déterminante de son consentement et que légitimement il pouvait ignorer.

DS
JG

DS
CA

ARTICLE 3 - DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR

L'Acquéreur déclare en ce qui le concerne :

- Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à l'acquisition du Fonds et qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ;
- Qu'il n'est frappé par aucune cause d'incapacité ;
- Qu'il a reçu du Vendeur toute information et tout renseignement utile en lien direct avec la partie cédée du Fonds, son exploitation et reconnaît en règle générale s'être rendu compte de la marche de l'affaire et avoir apprécié tous les éléments de la partie cédée du Fonds de commerce préalablement aux présentes ;
- Que tous les renseignements utiles lui ont été donnés en ce qui concerne les conditions d'exploitation du Fonds de commerce ;
- Connaître les conditions d'exploitation de la partie cédée du Fonds de commerce, après les avoir examinées en vue de l'acquisition de cette partie du Fonds ;
- Avoir une parfaite connaissance de la réglementation relative à l'exercice de la profession notamment au regard de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 dite « loi HOGUET » et de son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972.

Il déclare, expressément, avoir préalablement à la signature des présentes, examiné la comptabilité de la partie cédée du Fonds.

L'Acquéreur déclare :

- Qu'il a son siège social en France et qu'il possède la qualité de résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger actuellement en vigueur ;
- Que son dirigeant a les capacités et aptitudes professionnelles nécessaires à l'exploitation du Fonds notamment au regard de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 dite « loi HOGUET » et de son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972.

ARTICLE 4 · CONDITIONS DE LA CESSION

La cession a lieu aux garanties, charges et conditions ordinaires de fait et droit les plus étendues en pareille matière et notamment celles ci-après stipulées que les parties s'obligent à exécuter et accomplir :

4.1 L'Acquéreur déclare avoir été dûment informé des éléments suivants concernant les mandats et contacts objet de la présente cession.

Les mandats et contacts détenus par le Vendeur et notamment ceux mentionnés dans la base informatique APIMO sous la référence CITYLIFE PARIS 12, à jour au jour de la signature des présentes, pour lesquels une promesse de vente n'a pas été signée seront transférés au Cessionnaire **sous réserve de l'accord des mandants et contacts.**

Les commissions qui seront payées au titre de ces mandats seront partagées par moitié entre le Vendeur et l'Acquéreur.

DS
JG

DS
CH

Les mandants devront être avisés dans les meilleurs délais, et au plus tard dans les deux mois de la signature des présentes.

Les Parties conviennent en conséquence de se rapprocher afin d'établir en commun le texte d'information qui devra être adressé dans les meilleurs délais aux mandants en application des dispositions ci-dessus.

À compter de la date de signature des présentes, les mandants auront la faculté d'établir un nouveau mandat aux conditions proposées par le cessionnaire ou de résilier les mandats objets de la présente cession.

Le Vendeur s'engage à gérer de manière prudente et diligente les mandats de manière à ce qu'ils soient transférés dans les meilleures conditions à l'Acquéreur.

Chacune des parties sera seule responsable de l'exécution des mandats dont il est le mandataire désigné.

Sous réserve de la bonne réalisation par l'Acquéreur des diligences qui lui sont imparties, le Vendeur restera seul responsable des conséquences liées au transfert de son portefeuille de mandats au regard des tiers (assureurs, administrations ...) de manière que l'Acquéreur ne soit jamais inquiété à cet égard et qu'il soit garanti par le Vendeur de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Vendeur déclare et garantit à l'Acquéreur qu'il n'existe pas de mandataire pour l'exercice de son activité susceptible de revendiquer auprès de l'Acquéreur la poursuite de son mandat après la réalisation des présentes.

4.2 L'Acquéreur s'engage à :

- Prendre la partie du fonds dont il s'agit, et les accessoires en dépendant, dans l'état où ils se trouvent le jour de la signature des présentes, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Vendeur pour quelque cause que ce soit, à l'exception de l'inexactitude des déclarations faites par le Vendeur aux présentes, ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution du prix de cession ci-après fixé pour quelque cause que ce soit,
- Verser au Vendeur l'ensemble des honoraires qui lui seraient dus au titre de l'exécution des mandats pour des sommes en définitive perçues par l'Acquéreur mais dont le fait générateur serait antérieur à la date de la présente cession du fonds de commerce ;
- Acquitter au jour de la signature des présentes, au prorata du temps couru, les impôts, taxes, contributions, droits et autres charges de toute nature, y compris la taxe professionnelle, auxquels l'exploitation de la partie du fonds de commerce vendue peut et pourra donner lieu, quand bien même ces impositions et taxes seraient encore au nom du Vendeur.
 - A rembourser au Vendeur le montant du dépôt de garantie de 6.420 euros restant entre les mains du Bailleur correspondant au montant du dépôt de garantie indexé en mars 2024. **[Annexe 8]** ainsi le montant du loyer et des charges proratisés pour la période courant du 7 juin 2024 au 30 juin 2024 soit la somme totale de 1.778 euros en réalisant ce jour un virement d'un montant global de 8.198€ au Cédant selon RIB annexé **[Annexe 10]**.

4.3. Le Vendeur s'engage à :

- Transférer à l'Acquéreur l'ensemble des fonds et valeurs détenus, à la date de la présente cession du fonds de commerce, pour le compte de tiers et attachés à l'exécution des mandats cédés ;

DS
JG

DS
CH

- Remettre à l'Acquéreur tous les documents nécessaires à la poursuite des mandats figurant en Annexe 3, notamment tout document concernant la comptabilité « *mandants* », les dossiers des propriétaires et la liste des mandants et contacts, toute la comptabilité mandants.

Rembourser à l'Acquéreur l'ensemble des sommes qui seraient perçues au titre de l'exécution des mandats cédés et dont le fait générateur serait en définitive postérieur à la date de la présente cession du fonds de commerce ;

- Supporter au prorata du temps couru, les impôts, taxes, contributions, droits et autres charges de toute nature, y compris la taxe professionnelle, auxquels l'exploitation de la partie du fonds de commerce vendue peut et pourra donner lieu, quand bien même ces impositions et taxes seraient déjà au nom de l'Acquéreur, se rattachant à la période antérieure à la date de signature des présentes;
- Mettre l'Acquéreur au courant de toutes ses affaires commerciales et de le présenter personnellement comme son successeur à la clientèle notamment aux Mandants et par ailleurs à l'introduire, si nécessaire et à la demande expresse de l'Acquéreur, auprès de toutes administrations dont relève l'activité du fonds faisant l'objet des présentes.

Entre la signature de la Promesse et la Date des présentes, le Vendeur déclare :

- Qu'il n'a pas conféré de droit réel ou personnel ou charge quelconque sur la partie cédée du Fonds ;
- Qu'il n'a pas apporté de modification à la partie cédée du Fonds et a poursuivi son exploitation dans les conditions diligentes et prudentes ;
- Qu'il a conservé tous les éléments qui la composent dans leur état ;
- Qu'il a informé l'Acquéreur de tout événement important qui aurait pu survenir dans ses conditions d'exploitation ;
- Qu'il n'a pas employé ou engagé nulle autre personne, étant précisé que tout passif né des contrats de travail non déclarés ou dissimulés à la date des présentes (qu'il soit alors ou non exigible) qui se révélerait ultérieurement mais dont l'origine serait antérieure à cette date sera à la charge exclusive du Vendeur qui s'y oblige expressément.
- En outre, le Vendeur reconnaît son obligation ultérieure à la date de signature des présentes de tenir à disposition de l'Acquéreur tous ses livres de comptabilité se référant aux trois dernières années d'exploitation, durant les trois années suivant la date d'entrée en jouissance.
- Enfin, le Vendeur remet à l'Acquéreur, conformément à l'article L 141-2 du Code de commerce, les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente.

Et de manière générale, le Vendeur s'engage à :

- A supporter tous impôts, taxes, contributions et charges de toute nature concernant le Fonds se rattachant à la période antérieure à la date de signature des présentes ;
- A procéder à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période antérieure de transfert de propriété du Fonds et acquitter le montant de cette contribution ;
- A résilier préalablement à la date de transfert de propriété du Fonds, à ses frais, tous contrats et engagements ayant pu être conclus par lui et tous exploitants précédents avec les fournisseurs ou pour tous objets particuliers et spéciaux, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre l'Acquéreur à l'exception toutefois des contrats qui sont expressément repris par l'Acquéreur et listés en Annexe 5.

DS
JG

DS
CH

ARTICLE 5 – DECLARATIONS ET GARANTIES DU VENDEUR

5.1. Le Vendeur s'engage à :

- garantir dans les termes des articles 1641, 1642, 1643, 1644 1645 et 1646 du Code civil l'exactitude des énonciations qu'il a faites et notamment concernant l'origine de propriété, les éléments composant la partie cédée du Fonds, les charges et obligations éventuelles grevant le Fonds de commerce ;
- s'interdire expressément pour une durée de trois (3) années entières et consécutives à compter de la date de transfert de propriété de la partie cédée du Fonds, de s'intéresser directement ou indirectement, même comme associé ou commanditaire, aux mandats transmis.

En outre, et dans le nécessaire respect d'une obligation de loyauté, le Vendeur et son représentant, Monsieur Julien GAUTHIER, intervenant aux présentes en qualité de représentant légal du Vendeur et à titre personnel, s'interdiront, à compter de la date de transfert de propriété du fonds de commerce, de conclure, directement ou indirectement, un mandat de transaction en lien avec le portefeuille avec un prospect ou un propriétaire figurant sur la liste des mandats et contacts transmis à l'Acquéreur en Annexe 3 des présentes dans les limites exprimées ci-dessus.

Par « indirectement », il faut entendre notamment par l'intermédiaire de toute entreprise, personne physique ou morale ou entité dans laquelle il aurait un intérêt quelconque et notamment en qualité de salarié, conseil, apporteur d'affaires, associé, actionnaire ou mandataire social.

Seront présumés mandants visés par la présente clause, les personnes physiques et morales ayant donné un mandat de transaction au profit du Vendeur au cours de l'année précédant la signature de la présente cession.

Il est rappelé comme énoncé à l'article 4.1 ci-dessus que **les mandants restent libres de voir leur mandat transférer ou non au profit du Cessionnaire.**

Seront présumés prospects les personnes physiques ou morales ayant fait l'objet d'offres de services écrites et n'étant pas devenues mandants au cours de la même période.

5.2. Le Vendeur sera en outre, conformément à l'article L141-3 du Code de commerce, tenu de garantir dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code civil l'exactitude de ses énonciations.

Le Vendeur s'engage à délivrer le fonds de commerce sus-désigné, conformément aux spécifications des présentes, et en application des articles 1603 et suivants du Code civil.

Il est ici précisé que malgré l'obligation pour l'Acquéreur de prendre le fonds de commerce sus-désigné dans l'état où il se trouvera au jour de son entrée en jouissance, et sans garantie de la part du Vendeur, celui-ci restera tenu de la garantie des vices cachés prévue à l'article 1641 du Code civil uniquement dans l'hypothèse où il avait connaissance du vice en question au jour du transfert de propriété.

De même le Vendeur ne sera pas exonéré de la garantie d'éviction si l'éviction résulte de sa faute ou de sa fraude. L'éviction devra toujours se résoudre par des dommages et intérêts.

5.3. Le Vendeur déclare que l'état des inscriptions et privilèges délivré par le Tribunal de commerce de Paris en date du 4 Juin 2024 [**Annexe 9**] ne fait apparaître aucune inscription de Privilège ou de nantissement sur le fonds objet des présentes. Au cas où il s'en révélerait, le Vendeur s'engage à en rapporter mainlevée à ses frais dans le délai d'un mois.

DS
JG

DS
CH

D'une manière générale, si des inscriptions ou privilèges de nantissements ou droits quelconques au profit de tiers venaient à se révéler, le Vendeur s'engage à en rapporter mainlevée à ses frais dans le délai d'un (1) mois à compter du jour de la dénonciation qui lui en serait faite.

ARTICLE 6 TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE

L'Acquéreur sera propriétaire du Fonds de commerce et en aura la jouissance à compter de la date de signature des présentes.

ARTICLE 7 - PRIX DE CESSION

La vente a lieu moyennant le prix de CENT VINGT MILLE EUROS (120.000 €).

La ventilation de ce prix est la suivante :

- Aux éléments incorporels pour la somme de 100.00 euros
- Aux éléments corporels pour la somme de 20.000 euros

TOTAL :	120.000 euros
---------	---------------

La ventilation ci-dessus est uniquement faite pour satisfaire aux dispositions de l'article L 141-5 du Code de Commerce et n'a aucune autre portée, le montant du prix de cession représentant dans l'esprit des Parties la valeur intrinsèque du Fonds cédé dans son universalité.

ARTICLE 8 - PAIEMENT DU PRIX

Le prix de vente du Fonds de commerce stipulé ci-dessus est payé en intégralité par le Cessionnaire au Cédant par virement effectif au jour des présentes sur le compte CARPA du conseil des Parties selon RIB en Annexe 13 ; ce dernier reversera les sommes reçues sur son compte CARPA au Cédant le jour de la signature des présentes (selon RIB en annexe 10).

En parfaite connaissance de cause et conscient des risques encourus à l'égard des éventuels créanciers du Cédant, le Cessionnaire renonce à recourir à une mesure de séquestre du prix de vente. Il exonère le rédacteur de l'acte de toute responsabilité à cet égard.

ARTICLE 9 - ENGAGEMENT DES PARTIES

Les Parties déclarent expressément qu'il est de leur volonté formelle que la mutation de la propriété de la partie cédée du fonds de commerce s'opère par la signature des présentes, le versement du prix de cession dans son intégralité (120.000 €) sur le compte CARPA dont RIB figure en annexe 13 ainsi que le dépôt de garantie et prorata de charges par virement directement sur le compte du Vendeur réalisé par l'Acquéreur.

Par les présentes, le Vendeur vend à l'Acquéreur le fonds de commerce désigné ci-dessus, aux charges et conditions des présentes.

De son côté, l'Acquéreur acquiert auprès du Vendeur le Fonds de commerce, aux charges et conditions des présentes.

DS
JG

DS
CH

ARTICLE 10 - CONDITION PREALABLE ET CONDITIONS SUSPENSIVES DE LA PROMESSE LEVEES

L'ensemble des conditions préalable et suspensives prévues à la Promesse sont à ce jour levées, ce dont les parties prennent acte.

10.1 L'Acquéreur justifie ce jour de la souscription auprès d'une compagnie d'assurance ayant son siège social en France d'un contrat pour assurer sa responsabilité civile et la garantie financière pour la Transaction sur immeubles et fonds de commerce.

10.2 Obtention par le Cessionnaire d'une offre de prêt

L'Acquéreur a obtenu une offre de prêt lui permettant de financer le prix d'acquisition des présentes, conforme aux dispositions de la Promesse. Le contrat a été régularisé le 23 mai 2024.

10.3 Purge du Droit de préemption du Bailleur

Le droit de préemption du bailleur a été régulièrement purgé conformément aux dispositions contractuelles du bail par courriers en date des 22 et 29 avril 2024 **[Annexe 11]**

10.4 Agrément du Bailleur

L'agrément du bailleur sur la présente cession a été régulièrement donné au regard des dispositions contractuelles du bail par courriers en date des 22 et 29 avril 2024 **[Annexe 11]**

10.5 Accord du Bailleur sur la substitution de caution solidaire

Le Bailleur a donné son consentement écrit sur la restitution par ses soins de la caution fournie par Bruno Gauthier entre les mains du Cédant au plus tard au jour de la signature des présentes ; Bruno GAUTHIER devant être entièrement dégagé de tout engagement à ce titre,

L'acquéreur fourni ce jour au Bailleur une caution équivalente conforme au modèle transmis dans le courrier du 6 mai 2024 **[Annexe 12]**.

10.6 Etat des privilèges et nantissement vierge

Un état des inscriptions à la veille de la signature des présentes, démontrant que le montant des inscriptions de privilèges et nantissement mentionnés sur l'état délivré par le greffe de PARIS est égal à zéro est joint en **Annexe 9**.

10.7 Dossier auprès de la CCI validé complet

L'Acquéreur a obtenu un récépissé actant d'un dossier complet validé par la CCI de Paris Ile de France pour l'obtention de la Carte Transaction (ou Carte T).

ARTICLE 11 - DECLARATIONS PARTICULIERES

11-1, Le Vendeur déclare :

Qu'il a été informé des incidences fiscales que la vente du Fonds de commerce entraine, notamment au titre des plus-values.

DS
JG

DS
CH

11-2. De son côté, l'Acquéreur déclare :

- Que l'Acquéreur du fonds, est titulaire de permis d'exploitation lui permettant d'exercer les activités du fonds dont s'agit.
- Que le prix est réglé au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de 120.000 Euros.

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 672-4 du Code Monétaire et Financier dont l'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance, celui-ci déclare que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

ARTICLE 12 - DELAI DE REFLEXION

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet le Jour de signature des présentes.

ARTICLE 13 - DECHARGE

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- Avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, l'absence de mesure de séquestre ainsi que les charges et conditions de la cession ;
- Donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur des présentes, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

ARTICLE 14 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties 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. Elles reconnaissent, en outre, être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 15 – PUBLICITE-PURGE-FORMALITES - ENREGISTREMENT

La cession sera publiée conformément aux prescriptions légales, par l'Acquéreur.

Par ailleurs l'Acquéreur s'engage également à effectuer directement sous sa seule responsabilité, en temps utiles, toutes les formalités consécutives à la cession définitive lui incombant en application des présentes, de telle manière que le Vendeur ne puisse jamais être recherché ni inquiété.

Conformément à l'article L 141-12 du Code de Commerce, la présente vente sera publiée dans la quinzaine de sa date, à la diligence de l'Acquéreur, dans un Journal d'Annonces Légales du département dans lequel le fonds est exploité.

En outre, en vertu des dispositions de l'article R 123-212 du Code de Commerce, l'Acquéreur devra requérir du Greffier compétent la publication de l'avis concernant la présente vente au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales (BODACC).

Pour la réception des oppositions, pour leur validité et pour la correspondance, domicile est élu à la société d'avocats SELARL KOHN & Associés ayant son siège au 12 rue Lincoln 75008 PARIS, représentée par Maître Tanguy BOELL.

DS
JG

DS
CA

Le Vendeur, conformément à l'article 201 du Code Général des Impôts, devra remettre à l'administration fiscale les renseignements nécessaires pour l'établissement de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux et ce, dans un délai de soixante jours à compter de la publication de la vente dans un Journal d'Annonces Légales.

L'Acquéreur s'engage à accomplir les formalités d'enregistrement du présent acte dans le délai légal et à en supporter le coût.

ARTICLE 16 - FRAIS • DROITS ET HONORAIRES

L'Acquéreur supportera tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites qu'il s'oblige à régler.

Toutefois, chacune des parties supportera à hauteur de 50% les frais et honoraires de leur conseil commun, pris en la personne de Maître Tanguy BOELL du cabinet KOHN & Associés pour la rédaction de la Promesse, des présentes et de ceux qui en seront la conséquence et les suites.

ARTICLE 17 - ABSENCE DE NEGOCIATION PAR UN INTERMEDIAIRE

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

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

ARTICLE 18 - CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION

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

ARTICLE 19 - ELECTION DE DOMICILE

Pour la réalisation des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile, en leur siège social respectif partout où il pourrait être fixé.

En cas de modification, la Partie ayant transféré son adresse en informera sans délai l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 20 - LISTE DES ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir eu connaissance et s'être vu transmettre, les documents suivants :

Annexe 1 : Assemblée Générale de la société JB IMMO en date du 3 avril 2024 ;

Annexe 2 : KBIS de la société HC IMMO ;

Annexe 3 : Liste exhaustive des mandats et contacts cédés conclus au bénéfice de la société JB IMMO et en cours de validité ;

Annexe 4 : Copie du contrat de franchise signé ;

DS
JG

DS
CH

Annexe 5 : liste de contrats cédés ;

Annexe 6 : Liste du matériel et mobilier cédés ;

Annexe 7 : Copie du contrat de bail et de l'acte renouvellement

Annexe 8 : Copie de la dernière quittance de loyer

Annexe 9 : Etat des inscriptions et privilèges en date du 4 Juin 2024

Annexe 10 : RIB JB IMMO

Annexe 11 : courriers des 22 et 29 avril 2024

Annexe 12 : courrier et sa PJ du 6 mai 2024

Annexe 13 : RIB CARPA

ARTICLE 21 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

A titre de convention de preuve, les Parties conviennent que le Contrat sera établi sur support électronique au sens des dispositions des articles 1367 et suivants du Code civil et sera signé au moyen d'un procédé technique. A cet effet, les Parties ont accepté de conférer mandat à la société tiers opérateurs d'une plateforme en ligne DocuSign aux fins de recueillir leur signature et de conserver le Contrat sur support électronique.

Les Parties déclarent en conséquence que la version électronique du Contrat constitue l'original du document et est parfaitement valable entre elles.

Les Parties déclarent que le contrat sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

Chacune des Parties reconnaît que la solution de signature électronique offerte par DocuSign correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et le Contrat.

Les Parties reconnaissent par ailleurs que l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite lorsque la convention signée électroniquement est établie et conservée conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, et que ce procédé permet à chaque Partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil.

A blue electronic signature box with the initials 'JB' in black ink. The box has a small 'DS' logo in the top right corner.A blue electronic signature box with the initials 'CH' in black ink. The box has a small 'DS' logo in the top right corner.

De convention expresse, les Parties s'entendent pour désigner Paris (France) comme lieu de signature du Contrat et la date de signature des présentes sera réputée être le 6 juin 2024.

Fait à Paris, le 6 juin 2024.

Le Vendeur – la Société JB IMMO, représentée Monsieur Julien GAUTHIER

DocuSigned by:
Julien GAUTHIER
1DED7C44B8524BA...

L'Acquéreur – La Société HC IMMO, représentée par Monsieur Hervé CURTELIN

DocuSigned by:
CURTELIN Hervé
2D52771EAF85401...