

100501002

BP/LDS/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE VINGT SIX DÉCEMBRE**

A VOISINS-LE-BRETONNEUX (Yvelines), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

**Maître Patrice BRUERA, Notaire à VOISINS-LE-BRETONNEUX (78960),
17, rue des Tilleuls, identifié sous le numéro CRPCEN 78149,**

A reçu le présent acte contenant :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

PAR :

La Société dénommée **ARMONY ESTHETIQUE**, Société à responsabilité limitée au capital de 5000 €, dont le siège est à MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78180), 24 place des Causses, identifiée au SIREN sous le numéro 751647470 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Ci-après dénommée le "**CEDANT**" et agissant solidairement en cas de pluralité.

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

La Société dénommée **BODY FIT FRANCE**, Société par actions simplifiée au capital de 500 €, dont le siège est à POISSY (78300), 55 boulevard Robespierre, identifiée au SIREN sous le numéro 929923258 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Ci-après dénommée le "**CESSIONNAIRE**" et agissant solidairement en cas de pluralité.

D'AUTRE PART

CESSIONNAIRE à concurrence de la totalité.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **ARMONY ESTHETIQUE** est représentée à l'acte par Madame Christine ARTU en sa qualité de gérant et unique associé, demeurant à MONTIGNY LE BRETONNEUX (78180), 50 avenue Joseph Kessel, née à VERSAILLES, le 9 juin 1981.

- La Société dénommée BODY FIT FRANCE est représentée à l'acte par Monsieur Mickael ALVES DE CARVALHO en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la société MD GROUPE, représentée par Monsieur Mickael ALVES DE CARVALHO, dirigeant aux termes d'une délibération de pouvoirs en date du 3 novembre 2025. La société MD GROUPE, valablement représentée par Monsieur Mickael ALVES DE CARVALHO agissant lui-même en sa qualité de président de la société BODY FIT France et spécialement habilitée à l'effet des présentes par l'assemblée générale extraordinaire des associés s'étant tenue le 3 novembre 2025 et dont la copie certifiée confirme du procès-verbal est annexé aux présents (**annexe**).

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la cession de fonds, les parties déclarent :

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

Le **CEDANT** seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant la société ARMONY ESTHETIQUE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

Concernant la société BODY FIT FRANCE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

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

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le **CESSIONNAIRE** de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer par l'intermédiaire du guichet unique au registre national des entreprises ainsi que, le cas échéant, au registre du commerce et des sociétés. Le notaire lui rappelle les conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

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

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

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

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

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

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

LESQUELS, préalablement à l'acte objet des présentes ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à VOISINS LE BRETONNEUX du 4 novembre 2025, contenant promesse de cession de fonds de commerce, il a été convenu diverses conditions suspensives. Il est ici précisé que l'ensemble des conditions suspensives étant réalisées, il est conclu aux présentes la cession définitive du fonds de commerce.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

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

DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de soins esthétiques sis à MONTIGNY LE BRETONNEUX (78180), 24 place des Causses, lui appartenant, connu sous le nom commercial ARMONY ESTHETIQUE, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de VERSAILLES, sous le numéro 482636552, ce fonds comprenant :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux où le fonds est exploité ;

Il est précisé que ne sont pas compris dans la présente cession le terminal de paiement (TPE), le logiciel, abonnements et comptes (booksy), matériel, mobilier et stock de consommations.

Par ailleurs, il est ici observé qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été établi lors de la prise d'effet du bail. En conséquence, l'état des lieux établi à la date de la présente cession sera dressé à titre de constat, sans valeur comparative, et ne pourra donner lieu à aucune réclamation relative à l'état initial des locaux. Une copie de l'état des lieux réalisé le 18 décembre 2025 est annexé (**annexe**).

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

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Le **CEDANT** déclare que le fonds objet des présentes constitue un établissement principal et atteste ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds appartient au **CEDANT**, pour l'avoir acquis de la société dénommée MERAUD STEPHANIE aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard MOUTON, lors notaire à VOISINS LE BRETONNEUX, le 15 juin 2012..

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90 000,00 EUR), s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour QUATRE-VINGT-SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS (86 671,00 EUR) ;

- au matériel pour TROIS MILLE TROIS CENT VINGT-NEUF EUROS (3 329,00 EUR).

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

BAIL DES LOCAUX

Les locaux dans lesquels est exploité le fonds cédé appartiennent au **CEDANT** qui consent au **CESSIONNAIRE**, concomitamment à la cession, le droit au bail commercial aux termes d'un acte sous seing privé en date à MONTIGNY LE BRETONNEUX, du 2 mars 2016, d'une durée de dix années entières et consécutives, à compter du 1^{er} avril 2016 pour se terminer le 31 mars 2026.

Toutefois, il est ici observé que la société dénommée « SCI LES PRES », bailleur du fonds objet des présentes, s'engage à consentir au **CESSIONNAIRE** un nouveau bail commercial, pour une durée de dix années entières et consécutives, à l'expiration du bail commercial en vigueur, soit au 1^{er} avril 2026.

DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

Dans l'ensemble immobilier situé à MONTIGNY LE BRETONNEUX (78180), côté ODECO un local commercial comprenant :

- Au rez-de-chaussée : lot architecte N°1 sis 24 place des Causses, comprenant : entrée avec salle d'attente, trois cabines, cabinet de toilette, buanderie, réserve.

DESTINATION

Ce bail autorise exclusivement l'usage exclusif de commerce d'Institut de Beauté.

« De faire son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au bailleur au sujet de ces activités de manière que celui-ci ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti contre toutes les conséquences pouvant résulter. Les activités exercées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit ».

« De faire son affaire personnelle de tous les autorisations administratives ou autres, quelles qu'elles soient, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes ou autres droits afférents à l'utilisation des locaux loués et aux activités qui y sont exercées ».

« Le preneur devra calquer ses heures d'ouvertures sur celles de la majorité des autres commerçants du Centre Commercial ».

LOYER

Le montant du loyer annuel hors taxes et hors charges actuel est de TREIZE MILLE SIX CENT ONZE EUROS ET CINQ CENTIMES (13 611,05 EUR) payable à terme à échoir. Dans le cadre du nouveau bail, à compter du 1^{er} avril 2026, le montant du loyer annuel hors taxes, hors charges, restera identique.

Ce loyer est indexable chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction de la valorisation de l'indice INSEE des loyers commerciaux du 4^{ème} trimestre, indice de référence celui du 4^{ème} trimestre 2024 (135,30).

« Ce loyer sera payable par quart, le premier jour de chaque trimestre civil et d'avance, au domicile du bailleur ou de son mandataire, ou par virement sur le compte bancaire ou postal du bailleur. »

« Ce loyer s'entend HORS TAXES sur la VALEUR AJOUTEE ».

« Le preneur s'engage en conséquence à acquitter, entre les mains du bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement. »

« En cas de non-paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou des charges correspondantes, les sommes dues seront majorées des frais exposés » s par

le BAILLEUR pour en obtenir le recouvrement sans préjudice des intérêts de retard calculés au taux de 1,50% par mois ou fraction de mois de retard et sans préjudice de l'application, des dispositions figurant sous l'article « Clause résolutoire » ».

« Cette indemnité sera due de plein droit sans mise en demeure préalable et son versement ne vaudra pas octroi au PRENEUR d'un délai de règlement ».

« LOYER DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du présent Bail, le loyer du nouveau bail sera fixé à la valeur locative de marché des lieux loués à la date d'effet du renouvellement, calculée par comparaison avec les prix des nouvelles locations de locaux de même type et en tenant compte des éventuels aménagements et améliorations apportés par le Preneur aux lieux loués, le tout, de convention expresse, par dérogation aux articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce, modifiés par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014.

Les parties décident d'un commun accord qu'en cas de modification légale ou réglementaire des règles relatives à la répartition des charges et taxes entre le Bailleur et le Preneur applicables au présent contrat et ayant pour effet de ne plus permettre la refacturation au Preneur de certaines charges et taxes précédemment payées par le Preneur ou remboursées par lui au Bailleur, la valeur locative sera revalorisée du montant des charges ou taxes qui seraient nouvellement supportées par le Bailleur précitée.

Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées devant le juge qui le remplace, statuant comme juge des loyers commerciaux. »

Le CEDANT déclare qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges.

Le CEDANT déclare verser une provision sur charges par trimestre dont le montant du dernier trimestre (du 1er octobre 2025 au 31 décembre 2025) est de 413,00 euros

CESSION ET SOUS-LOCATION

« De ne pouvoir ni donner en location-gérance son fonds de commerce, ni sous-louer, ni se substituer toute personne ou société, dans les lieux loués, que ce soit partiellement ou en totalité, sans l'accord du Bailleur. »

« Le Preneur pourra cependant, sous sa seule responsabilité, sous-louer tout ou partie des lieux loués à toutes sociétés de son Groupe, dans lesquelles il sera majoritaire. Cette autorisation n'emportera en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité du bail, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du Bailleur. »

« De ne pouvoir céder son droit au bail si ce n'est à l'acquéreur du fonds de commerce. »

« De rester, en cas de cession, garant et répondant solidaire, pendant toute la durée du bail, du paiement des loyers et de l'entière exécution des clauses et conditions dudit bail tout acte de cession devra mentionner cet engagement même si la nouvelle candidature a l'accord du Bailleur. »

« Les parties conviennent d'un commun accord que, par dérogation à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur ne sera pas tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le locataire. »

« Le Cessionnaire ou Repreneur de son côté est garant du paiement lors de la cession du bail ou du fonds de commerce des loyers et charges impayés et de l'exécution du présent bail quelle que soit la situation juridique du cédant. »

« Le nouveau locataire ayant repris le fonds de commerce restera lui aussi garant et répondant solidaire de l'arriéré des loyers impayés au jour de son entrée dans les lieux quelle que soit la situation juridique du précédent locataire dont il prend la succession. »

« Chaque cession devra être constatée par un acte authentique ou sous seing privé dont le projet sera notifié au Bailleur au moins quinze jours à l'avance. Celui-ci sera, en outre, appelé à concourir à l'acte par la même notification. Dans le mois qui suivra la signature, une grosse ou un original de l'acte sera remis au Bailleur sans frais pour lui. »

« Le tout, à peine de résiliation de plein droit du bail. »

« Lors de la date d'effet de toute cession autorisée, le Preneur s'oblige à établir avec son cessionnaire un état des lieux, le Bailleur étant appelé à participer à son établissement. A défaut d'état des lieux amiable, l'une ou l'autre des parties pourra faire établir un état des lieux par huissier de justice. »

« Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient du bail et de l'historique de la relation locative. C'est l'état des lieux du Preneur initial qui prévaudra, y compris dans le cadre des relations entre Bailleur et cessionnaire du bail. »

Remboursement des loyers payés d'avance

Il est expressément convenu entre les Parties et le Bailleur que ce dernier établira directement auprès du **CEDANT** toute facturation et tout décompte de charges et taxes pour la période antérieure à la date des présentes. Le Bailleur établira à cet effet un décompte qu'il transmettra au **CEDANT** au plus tard dans les 30 jours des présentes.

S'il se révélait un solde de charges et taxes dues au Bailleur par le **CEDANT** en sa qualité de locataire pour la période antérieure à la date des présentes, il devra procéder

- au règlement entre les mains du bailleur à première demande de celui-ci, ce à quoi il s'engage irrévocablement.
- au règlement entre les mains du Bailleur à première demande de celui-ci, ce à quoi il s'engage irrévocablement.

En cas de solde en faveur du **CEDANT**, le Bailleur procédera au remboursement entre les mains de celui-ci dans les 30 jours des présentes.

En aucun cas le **CESSIONNAIRE** ne saurait être tenu responsable des sommes qui resteraient dues au bailleur par le **CEDANT** à quelque titre que ce soit pour toute sa période d'occupation des locaux.

Versement du dépôt de garantie

Le **CESSIONNAIRE** verse ce jour, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, la somme de TROIS MILLE QUATRE CENT DEUX EUROS ET SOIXANTE-DIX-SEPT CENTIMES (3 402,77€) représentant le dépôt de garantie prévu au bail, libellé à l'ordre de la « SCI LES PRES », Bailleur.

Le Bailleur procédera dans le délai de 30 jours à compter des présentes directement entre les mains du **CEDANT**, au remboursement du dépôt de garantie qui lui a été versé précédemment, sous déduction des sommes restant dues par le **CEDANT**, selon décompte à établir dans les 30 jours des présentes.

Le **CEDANT** déclare faire son affaire personnelle avec le Bailleur de ce remboursement.

Le CESSIONNAIRE déclare expressément :

- d'une part, avoir pris entière connaissance du bail susvisé pour en avoir reçu copie préalablement aux présentes depuis le début de ses négociations avec le **CEDANT**, dispensant ici le rédacteur de l'acte d'en faire plus ample mention,
- d'autre part, avoir vu les lieux dans l'intention des présentes.

Le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire soussigné de relater les autres conditions du bail.

INTERVENTION DU BAILLEUR (ATT COURRIER)

La société dénommée « **SCI LES PRES** » société civile immobilière au capital de 152,45 euros, dont le siège social est à PARIS (75008), 41 avenue de Montaigne, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 338 948 169,

Le bailleur a aux termes d'un courriel ci-annexé en date du 17 décembre 2025 a donné son accord à l'effet de (**annexe**) :

- d'agréer la cession du droit au bail et accepter le **CESSIONNAIRE** comme nouveau locataire ;
- avoir connaissance que les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux s'appliqueront au **CESSIONNAIRE** comme elles s'appliquaient au **CEDANT**, notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement ;
- de faire réserve de tous droits et recours contre le **CEDANT**, notamment pour les loyers et charges exigibles à ce jour ;
- de déclarer n'avoir, à ce jour, à l'encontre du **CEDANT**, aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit ;
- de prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée.

Une copie exécutoire par extrait de la cession sera remise au bailleur aux frais du **CESSIONNAIRE**.

OBLIGATION DE SOLIDARITE

Le bail comporte une clause de garantie solidaire ci-dessous littéralement reproduite.

« De rester, en cas de cession, garant et répondant solidaire, pendant toute la durée du bail, du paiement des loyers et de l'entière exécution des clauses et conditions du bail avec son cessionnaire et tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs pendant une durée de 9 ans à compter de la cession par dérogation à l'article L145-16-2 du Code de commerce ; tout acte de cession devra mentionner cet engagement même si la nouvelle candidature a l'accord du Bailleur. »

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

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

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

ETAT DES LIEUX

Par application des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de Commerce, précisant que « lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux » les parties et le Bailleur conviendront de procéder à l'état des lieux de sortie du Cédant et à l'état des lieux d'entrée du Cessionnaire.

Une copie de l'état des lieux réalisé le 18 décembre 2025 (**annexe**).

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

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

PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de TRENTE-QUATRE MILLE EUROS (34 000,00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour TRENTE-QUATRE MILLE EUROS (34 000,00 EUR),

La présente ventilation est établie uniquement afin de se conformer aux dispositions de l'article L 141-5 du Code de commerce. Elle ne pourra être opposée à aucune des parties, quels que soient les évaluations réalisées ou les résultats d'expertises éventuelles. Le prix global reflète, selon l'intention des parties, la valeur intrinsèque du fonds de commerce dans son universalité.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix est payé comptant, sous condition de séquestre, à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial, par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît, en consent quittance et déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire même pour sûreté des charges pouvant résulter des présentes.

DONT QUITTANCE

De convention expresse entre les parties, le prix de cession est séquestré ainsi qu'il sera dit ci-après aux fins de respect du délai légal d'opposition des créanciers du **CEDANT** à la remise du prix.

BLOCAGE DU PRIX

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

Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

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

Délai lié à la solidarité fiscale

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

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

La solidarité établie par le premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts s'applique exclusivement aux impôts directs visés par ce texte : outre les cotisations d'impôt sur le revenu du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** est responsable de l'impôt sur les sociétés et de la taxe d'apprentissage, restant dus par le **CEDANT**,

conformément au troisième alinéa de cet article, qui étend la solidarité « dans les mêmes conditions en ce qui concerne l'impôt sur les sociétés et la taxe d'apprentissage ».

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

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

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

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

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

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

Le tout de manière que le **CESSIONNAIRE** ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du **CEDANT** et ne subisse aucun trouble dans son exploitation. Tous pouvoirs nécessaires sont, dès maintenant, donnés au séquestre à cet effet.

Au cas où le montant des sommes dues tant en vertu des inscriptions existantes et des oppositions régulièrement faites qu'en vertu des sommes pouvant être dues au Trésor Public et au bailleur dépasserait le montant de la somme séquestrée, et à défaut d'accord amiable entre les créanciers obtenu dans le délai de cent cinq jours fixé par l'article L 143-21 du Code de commerce, le séquestre pourra, sans le concours et hors la présence des parties, après paiement des taxes et impôts privilégiés, saisir en référé le président du tribunal de commerce, en application des dispositions des articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile, à l'effet de faire ouvrir une procédure de distribution.

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

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

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

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

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

CHARGES ET CONDITIONS

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

A la charge du cessionnaire :

État des lieux

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir une parfaite connaissance du fonds cédé, notamment pour avoir visité les locaux dans lesquels il est exploité et pour avoir pris connaissance des documents et renseignements qui lui ont été communiqués avant la signature des présentes.

Il accepte ledit fonds avec tous ses éléments corporels, dans l'état où ils se trouvent à la date de la cession, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix pour quelque cause que ce soit, sauf application des garanties légales et des déclarations expresses du **CEDANT** relatives à l'état du fonds, des locaux, des agencements, installations, mobiliers, et matériels.

Il est ici précisé que les éléments de mobilier et d'aménagement éventuellement laissés sur place au jour des présentes sont remis au **CESSIONNAIRE** à titre gratuit. Le **CESSIONNAIRE** en a la libre disposition et peut les conserver, céder ou retirer, sans recours ni indemnité de part et d'autre.

Répartition des charges, impôts et taxes

Le **CESSIONNAIRE** devra régler, à compter de son entrée en jouissance, au prorata du temps couru, les impôts, taxes, contributions, droits et autres charges de toute nature, auxquels l'exploitant du fonds est ou sera assujéti dans le cadre de son activité, quand bien même ces impositions et taxes seraient au nom du **CEDANT**. Dans le cas où le **CEDANT** devrait régler ces taxes pour l'année entière, le **CESSIONNAIRE** s'engage à lui rembourser conventionnellement la part correspondant à sa période de jouissance.

À cet effet, le **CEDANT** s'engage à notifier sans délai et par écrit au **CESSIONNAIRE** les avis d'imposition ou de mise en recouvrement reçus, avec le montant de la part due par ce dernier.

Sont notamment visés, si elles sont applicables, la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, la cotisation foncière des entreprises, ainsi que plus généralement toutes charges afférentes à l'exploitation.

Il est par ailleurs rappelé au **CESSIONNAIRE** qu'il doit se conformer à tous règlements, charges de ville et prescriptions administratives auxquels le fonds est ou pourra être assujéti.

Droit de terrasse - information

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

Abonnements

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

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

Assurance-incendie

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

Façades – Enseignes : Il s'engage à présenter au Bailleur, pour accord, le projet de modification de façades et enseignes en respect avec le cahier des prescriptions spéciales visé par les parties dans le cadre des présentes. Il s'engage également à solliciter les autorisations administratives y afférentes

A la charge du cédant :

Garantie contre le risque d'éviction

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

Énonciations - Garantie

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

Dettes

Les dettes du **CEDANT** ne sont pas transmises au **CESSIONNAIRE**, sauf clause expresse contraire figurant aux présentes.

INTERDICTION DE SE RETABLIR ET D'ETABLIR

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

- de créer, acquérir, exploiter, prendre à bail ou faire valoir, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, aucun fonds similaire en tout ou partie au présent fonds ;
- de donner à bail pour une activité identique à l'activité principale objet de la cession ;
- de s'intéresser directement ou indirectement ou par personne interposée, et même en tant qu'associé ou actionnaire de droit ou de fait, même à titre de simple commanditaire, ou de gérant, dirigeant social, salarié ou préposé, fût-ce à titre accessoire, à une activité concurrente ou similaire en tout ou partie à celle exercée par lui dans le fonds objet des présentes.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de vingt (20) kilomètres du lieu d'exploitation du fonds objet des présentes et ce pendant une durée de trois (3) années dans la commune de MONTIGNY LE BRETONNEUX (78180).

En cas d'infraction, le **CEDANT** sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR) par jour de contravention ;

le **CESSIONNAIRE** se réservant en outre le droit de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

Les parties déclarent à ce sujet :

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

Cette interdiction ne dispense pas le **CEDANT** du respect des exigences édictées par l'article 1628 du Code civil aux termes duquel "*Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle*". Par suite, le **CEDANT** ne peut être déchargé de l'obligation légale de garantie qui est d'ordre public, les manœuvres permettant la reprise ou la conservation de la clientèle et amenant une concurrence déloyale ne pouvant être limitées dans le temps.

Commandes - marchés et contrats

Le **CEDANT** déclare n'avoir passé aucune commande ou marché méritant description ni souscrit aucun contrat d'exclusivité, de publicité ou de fourniture ou de crédit-bail pouvant être actuellement en cours. Il effectue cette déclaration afin que le **CESSIONNAIRE** ne soit ni inquiété ni recherché s'il survenait un conflit pour une cause antérieure aux présentes quant à l'exécution éventuelle de tels commandes, marchés et contrats.

Hygiène et sécurité

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité. Le **CEDANT** déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

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

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds ci-dessus désigné entrent dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante.

Le **CEDANT** déclare que le bailleur lui a remis le diagnostic "amiante".

Ce diagnostic ne révèle pas la présence d'amiante.

Une copie de ce diagnostic est annexée (**annexe**).

INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le **CESSIONNAIRE** aux présentes s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées dans les documents ci-après énoncés et dont il avoir connaissance. Il reconnaît au surplus que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et limitations.

Enonciation des pièces obtenues

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU78423 25 E0321, le 4 novembre 2025 (**annexe**).

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnassent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

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

La cession ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, l'organe délibérant n'ayant pas adopté de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément à la procédure prévue à l'article R 214-1 dudit Code.

PERSONNEL DU FONDS

Le **CEDANT** déclare qu'il employait Madame Stéphanie JUSSELIN, aux conditions parfaitement connues du **CESSIONNAIRE** à durée indéterminée, en qualité d'esthéticienne depuis 7 ans. Il déclare que deux avenants audit contrat avaient été régularisées le 29 septembre 2018 et 29 décembre 2018. Madame JUSSELIN occupait un poste à temps complet pour une rémunération brut mensuelle de 1 521,22€.

Toutefois, le **CEDANT** déclare que Madame JUSSELIN ne fait plus partie de son effectif. Cette dernière a reçu par courrier remis en mains propres une notification de licenciement pour motif économique en date du 19 décembre 2025.

Une copie de la notification est annexée (**annexe**).

Par conséquent, le **CEDANT** déclare à ce jour employer aucun personnel.

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

REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

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

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

En l'espèce, l'activité pratiquée nécessite ce type de collecte de données.

DECLARATIONS NECESSAIRES A L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE

SUR LES INSCRIPTIONS

Le **CEDANT** déclare que le fonds n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le greffe du tribunal de commerce en date du 17 octobre 2025 demeuré ci-annexé (**annexe**).

Au cas où il s'en révélerait par l'état qui sera réclamé ultérieurement par le notaire soussigné, le **CEDANT** s'engage à en rapporter quittance et mainlevée dans les meilleurs délais.

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

Le **CEDANT** déclare que :

- Le montant du chiffre d'affaires hors taxe de chacun des trois derniers exercices s'est élevé à :
 - Exercice 2022, de quatre-vingt-huit mille cent trente euros (88 130,00 eur),
 - Exercice 2023, de quatre-vingt-onze mille huit cent soixante euros (91 860,00 eur),
 - Exercice 2024, de quatre-vingt-sept mille neuf cent quinze euros (87 915,00 eur).
 - Et pour la partie d'exercice accomplie du 1^{er} octobre 2024 au 30 septembre 2025 : soixante-huit mille quatre cent deux euros (68 402,00 eur),
 - que pour les périodes correspondantes, les résultats d'exploitation réalisés ont été les suivants :
 - Exercice 2022, de huit cent soixante et un euros (861,00 eur),
 - Exercice 2023, de dix mille cinq cent quarante-sept euros (10 547,00 eur),
 - Exercice 2024, de quatre mille neuf cent dix euros (4 910,00 eur),
 - Et pour la partie d'exercice accomplie du 1^{er} octobre 2024 au 30 septembre 2025 : moins deux mille neuf cent soixante-dix-huit euro (-2 978,00 eur).

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

- Le cabinet comptable du **CEDANT** est JTM EXPERT situé à VOISINS LE BRETONNEUX (78960), 11 Parkile, 164 avenue Joseph Kessel.

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

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

- ouverture du mercredi au vendredi de 10 heures à 20 heures avec fermeture entre 14 et 15 ; et le samedi de 9h à 18h avec fermeture de 13h à 14h.
- fermeture hebdomadaire les lundi, mardi et dimanche ;

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

SUR LES LIVRES DE COMPTABILITE

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

Les parties visent à l'instant même un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 141-2 susvisé. Ce document est annexé (annexe).

COMPTES ET PRORATA

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

BON ETAT DE FONCTIONNEMENT

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la nécessité de bien vérifier, avant le jour de régularisation des présentes, le bon état de fonctionnement de tout le matériel et des installations compris dans la cession.

Le **CEDANT** déclare de son côté qu'à sa connaissance, aucun matériel ou installation quelconque ne présente des difficultés de fonctionnement.

T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

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

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

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa date, au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire.

En raison du caractère authentique de l'acte, l'enregistrement peut intervenir même après la publication prévue au BODACC ainsi que celle faite dans un support d'annonces légales conformément à l'article L 141-13 du Code de commerce.

FORMALITES

Le notaire fera procéder aux formalités de publicité relatives à la cession du fonds dans un support d'annonces légales, ainsi qu'aux formalités requises auprès du guichet unique électronique mentionné à l'article R 123-1 du Code de commerce.

Le **CEDANT** devra aviser l'administration fiscale, conformément à l'article 201 1° du Code général des impôts, de la date effective de la cession, ainsi que de l'identité et du domicile ou siège du **CESSIONNAIRE**, au plus tard dans les quarante-cinq jours qui suivent la publication du présent acte dans un support d'annonces légales.

Si le **CEDANT** est soumis au régime du bénéfice réel, il devra, dans un délai de soixante jours à compter de cette même publication, déposer la déclaration de son bénéfice réel accompagnée d'un résumé de son compte de résultats, conformément à l'article 201 3° du Code général des impôts.

Au contraire, si le **CEDANT** relève du régime des micro-entreprises, le notaire l'informe qu'il devra, dans ce même délai, satisfaire à la déclaration prévue à l'article 201 3 bis du Code général des impôts.

Le **CEDANT** devra remettre au notaire une copie l'avis prévu à l'article 201 1° du Code général des impôts accompagné de son accusé de réception, ainsi qu'une attestation de la part du Trésor Public attestant, d'une part, du dépôt de la déclaration mentionnée à l'article 201 3° ou 201 3 bis du même Code et, d'autre part, qu'il était à jour de ses obligations déclaratives et de paiement le dernier jour du mois précédant la cession.

DROITS DE MUTATION

La présente cession est soumise aux droits d'enregistrement.

Par application des articles 719, 1584 et 1595 du Code général des impôts ces droits sont calculés ainsi qu'il suit :

PRIX DE CESSION					34 000,00 EUR			
ASSIETTE	Droit budgétaire Art. 719 CGI		Taxe départementale Art. 1595 CGI		Taxe Communale Art. 1584 ou 1595 bis CGI		TOTAL en €	
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur		
N'excédant pas 23000 EUR	0	0	0	0	0	0	0	
(supérieure à 23000 et n'excédant pas 107000)	2,0	220,00	0,6	66,00	0,4	44,00	330,00€	
(supérieure à 107000 et n'excédant pas 200000)	0,6	0,00	1,4	0,00	1,0	0,00	0,00€	
(supérieure à 200000)	2,6	0,00	1,4	0,00	1,0	0,00	0,00€	
TOTAL en € (tenant compte de l'arrondi fiscal)	220,00€		66,00€		44,00€		330,00€	

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

EXONERATION EN FONCTION DE LA VALEUR DES ELEMENTS CEDES LORS DE LA TRANSMISSION D'UNE ENTREPRISE INDIVIDUELLE OU D'UNE BRANCHE COMPLETE D'ACTIVITE

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

Ces dispositions exonèrent d'impôt sur le revenu et d'impôt sur les sociétés, sous certaines conditions, les plus-values professionnelles réalisées lors de la transmission, à titre onéreux ou à titre gratuit, d'une entreprise individuelle, d'une branche complète d'activité ou, par assimilation, de l'intégralité des droits ou parts de sociétés de personnes considérés comme des éléments d'actif professionnels.

L'activité transmise doit être de nature commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole et doit avoir été exercée pendant au moins cinq ans.

L'ensemble des conditions est précisé au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-BIC-PVMV-40-20-50.

Lorsque les conditions sont remplies, ce régime de faveur permet de bénéficier d'une exonération :

- totale si la valeur vénale transmise est inférieure à cinq cent mille euros (500.000 euros) ;
- partielle si la valeur transmise est comprise entre cinq cent mille euros (500.000 euros) et un million d'euros (1.000.000 euros).

En cas de transmission de plusieurs branches d'activité réellement autonomes au cours d'un exercice, le seuil d'un million d'euros (1.000.000 euros) s'apprécie par branche complète.

Il est ici précisé que ce régime d'exonération :

- ne s'applique pas aux plus-values, réalisées à l'occasion de cette transmission, portant sur des biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou des droits ou parts de société dont l'actif est principalement constitué de tels biens, droits ou parts ;
- peut se cumuler avec les régimes prévus aux articles 151 septies A et B du Code général des impôts ;
- présente un caractère optionnel. Par conséquent, il incombe au **CEDANT** d'exercer l'option lors de sa déclaration de cessation d'activité ou de transmission.

NEGOCIATION

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

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

CONVENTION D'ARBITRAGE

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article 2059 du Code civil aux termes desquelles « *Toutes personnes peuvent compromettre sur les droits dont elles ont la libre disposition* », et de celles de l'article 2061 du même Code aux termes desquelles : « *La clause compromissoire doit avoir été acceptée par la partie à laquelle on l'oppose, à moins que celle-ci n'ait succédé aux droits et obligations de la partie qui l'a initialement acceptée. Lorsque l'une des parties n'a pas contracté dans le cadre de son activité professionnelle, la clause ne peut lui être opposée.* »

Les parties déclarent se soumettre à la présente convention d'arbitrage. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le président du tribunal de commerce (ou à défaut, le président du tribunal des activités

économiques) qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du tribunal de commerce (ou par le président du tribunal des activités économiques).

La juridiction arbitrale pourra prendre à l'égard des parties à l'arbitrage des mesures provisoires ou conservatoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral, à l'exception des saisies conservatoires et sûretés judiciaires.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles ou par le président du tribunal.

Les parties, du fait de leur soumission à la présente convention, renoncent à toute action, initiale ou reconventionnelle, devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.

Il est indiqué que l'arbitrage ne pourra porter sur un différend relatif à l'inexécution d'une disposition d'ordre public.

CONVENTIONS ANTERIEURES

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

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

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et la réception des oppositions, les parties élisent domicile dans le ressort du tribunal de commerce où est situé le fonds cédé, en l'office notarial.

TITRES

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu

du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

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

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

Les parties sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil ainsi rédigé : *"Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun."*

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur."*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

Mme ARTU Christine agissant en qualité de représentant a signé à VOISINS LE BRETONNEUX le 26 décembre 2025	
M. ALVES DE CARVALHO Mickael agissant en qualité de représentant a signé à VOISINS LE BRETONNEUX le 26 décembre 2025	
et le notaire Me BRUERA PATRICE a signé à VOISINS LE BRETONNEUX L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT SIX DÉCEMBRE	



PATRICE BRUERA

NOTAIRE
17 RUE DES TILLEULS
B.P. 58
78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX

Tel : 01.39.30.16.60

Fax : 01.39.30.16.61

etude.bruera@chambre-versailles.notaires.fr

ATTESTATION

JE SOUSSIGNE Maître Patrice BRUERA Notaire à VOISINS-LE-BRETONNEUX (78960), 17, rue des Tilleuls,

CERTIFIE ET ATTESTE :

Qu'aux termes d'un acte reçu par moi le 26 décembre 2025,

La Société dénommée **ARMONY ESTHETIQUE**, Société à responsabilité limitée au capital de 5000 €, dont le siège est à MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78180), 24 place des Causses, identifiée au SIREN sous le numéro 751647470 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES

A vendu à :

La Société dénommée **BODY FIT FRANCE**, Société par actions simplifiée au capital de 500 €, dont le siège est à POISSY (78300), 55 boulevard Robespierre, identifiée au SIREN sous le numéro 929923258 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES

Le fonds de commerce dont la désignation est la suivante

Désignation

Le fonds de commerce de soins esthétiques sis à MONTIGNY LE BRETONNEUX (78180), 24 place des Causses, lui appartenant, connu sous le nom commercial ARMONY ESTHETIQUE, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de VERSAILLES, sous le numéro 482636552, ce fonds comprenant :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux où le fonds est exploité ;

Il est précisé que ne sont pas compris dans la présente cession le terminal de paiement (TPE), le logiciel, abonnements et comptes (booksy), matériel, mobilier et stock de consommations.

La cession a été conclue moyennant le prix de **TRNETE QUATRE MILLE EUROS (34 000,00 EUR)**, s'appliquant aux éléments incorporels pour **TRENTE QUATRE MILLE EUROS (34 000,00 euros)**.

EN FOI DE QUOI j'ai établi la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit,

Les jour, mois et an susdits.

