

réf : A 2023 00038 / IR / 767

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
LE PREMIER DÉCEMBRE

Maître Isabelle ROS, notaire de l'office dénommé "Maître Isabelle ROS", dont le siège est à La Ciotat (13124), soussignée,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

### **CESSION DE FONDS ARTISANAL**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **1) Cédant**

Madame Fabienne CARDON, coiffeuse, demeurant à LA CIOTAT (13600), 4 impasse du Bosquet.

Née à MOREUIL (80110), le 07 novembre 1966.

Divorcée de Monsieur Eric BONO, suivant jugement du Tribunal de grande instance de BOBIGNY, en date du 28 mars 1991.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

Faisant l'objet d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE, et au Registre National des Entreprises avec la mention « entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat » sous le numéro unique d'identification 511 933 715.

**Ci-après dénommée "LE CEDANT"**  
**D'UNE PART**

##### **2) Cessionnaire**

La société dénommée "A LA POINTE",

Société à responsabilité limitée au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à LA CIOTAT (13600), 54 avenue Cardinal Maurin.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE 1er arrondissement et identifiée sous le numéro unique d'identification 981 438 989.

**Ladite Société ci-après désignée "LE CESSIONNAIRE"**  
**D'AUTRE PART**

##### **3) Intervenant**

La société dénommée "BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE",

*SR*

Société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable, dont le siège social est à NICE CEDEX 3 (06292), 457 promenade des Anglais BP 241.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NICE et identifiée sous le numéro 058 801 481.

#### **Ci-après dénommé(e) "le PRETEUR ou la BANQUE"**

La société dénommée "IM'MORATIN",

Société civile immobilière au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à LA CIOTAT (13600), 280 impasse Jean Olivier.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE 1er arrondissement et identifiée sous le numéro 981 604 085.

Intervenant en qualité de bailleur, pour autoriser la présente cession et lui tenir pour signification, ainsi qu'il sera plus amplement exposé ci-après.

#### **Ci-après dénommé(e) "le BAILLEUR"**

Monsieur Stéphane Paul Pierre MORATIN, cadre EDF, demeurant à LA CIOTAT (13600), 280 impasse Jean Olivier.

Né à PONT A MOUSSON (54700), le 26 octobre 1980.

Epoux de Madame Fanny Francine Pascale CARPENTIER.

Monsieur et Madame MORATIN mariés à la Mairie de SEICHAMPS (54280), le 25 juin 2005, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

Intervenant pour se porter caution comme il sera dit ci-après.

Madame Fanny Francine Pascale CARPENTIER, coiffeuse, née NANCY (54000), le 14 août 1981, épouse de Monsieur Stéphane MORATIN, caution, demeurant avec lui.

Intervenant pour donner son consentement exprès à l'engagement de son conjoint de se constituer caution solidaire de l'emprunteur conformément à l'article 1415 du Code civil.

Madame Fanny Francine Pascale CARPENTIER, coiffeuse, demeurant à LA CIOTAT (13600), 280 impasse Jean Olivier.

Née à NANCY (54000), le 14 août 1981.

Epouse de Monsieur Stéphane Paul Pierre MORATIN.

Monsieur et Madame MORATIN mariés à la Mairie de SEICHAMPS (54280), le 25 juin 2005, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

Intervenant pour se porter caution comme il sera dit ci-après.

Monsieur Stéphane Paul Pierre MORATIN, cadre EDF, né à PONT A MOUSSON (54700), le 26 octobre 1980, époux de Madame Fanny CARPENTIER, caution, demeurant avec elle.

Intervenant pour donner son consentement exprès à l'engagement de son conjoint de





se constituer caution solidaire de l'emprunteur conformément à l'article 1415 du Code civil.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

#### En ce qui concerne le cédant :

- Madame Fabienne CARDON est présente.

#### En ce qui concerne le cessionnaire :

- La société "A LA POINTE", est représentée par Madame Fanny CARPENTIER, épouse de Monsieur Stéphane MORATIN, coiffeuse, demeurant à LA CIOTAT (13600) 280 Impasse Jean Olivier, ici présente, agissant en qualité de gérante de ladite société, nommée à cette fonction aux termes de l'article 11 des statuts, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date à LA CIOTAT du 01 décembre 2023, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé. **(ANNEXE N°1. PV AG SARL A LA POINTE)**

#### En ce qui concerne les autres interventions :

- La société "BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE", est représentée par Monsieur Philippe DAYET, notaire, domicilié professionnellement à CEYRESTE (13600) 26 Avenue Louis Julien, ici présente, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Julien DUBUC, suivant pouvoir sous seings privés en date à MARSEILLE du 01 décembre 2023, demeuré ci-annexé.

Ledit Monsieur Julien DUBUC agissant en sa qualité de mandataire de Madame Sabine CALBA, Directrice Générale de la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE,

aux termes des pouvoirs qui lui ont été donnés avec faculté de substitution par le Conseil d'Administration de ladite banque dans sa réunion du 28 janvier 2021. **(ANNEXE N°2. POUVOIRS BANQUE)**

- La société "IM'MORATIN", est représentée par Monsieur Stéphane MORATIN, cadre EDF, ici présent, agissant en qualité de gérant de ladite société, nommé à cette fonction aux termes de l'article 16 des statuts, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire des associés en date à LA CIOTAT du 01 décembre 2023, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé. **(ANNEXE N°3. PV AG IM'MORATIN)**

- Monsieur Stéphane MORATIN est présent.
- Madame Fanny CARPENTIER, conjointe de la caution, est présente.
- Madame Fanny CARPENTIER est présente.
- Monsieur Stéphane MORATIN, conjoint de la caution, est présent.

### **FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS**

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

### **ETAT - CAPACITE**

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

**Lesquels sont convenus et ont arrêté ce qui suit :**

### **OBJET DU CONTRAT**

Le cédant cède, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit, au cessionnaire, qui accepte,

Le fonds artisanal dont la désignation suit :

### **DESIGNATION**

Un fonds artisanal de COIFFURE, exploité à la CIOTAT (13600), département des Bouches-du-Rhône, 54 Avenue Cardinal Maurin, connu sous le nom de "A LA POINTE".

Comprenant :

#### **1°- Les éléments incorporels suivants, savoir :**

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés.
- Le droit à la ligne téléphonique numéro 0442084660,
- Le site internet via google my business dont l'adresse est la suivante [https://a-la-pointe-unisex-hairdresser.business.site/?utm\\_source=gmb&utm\\_medium=referral](https://a-la-pointe-unisex-hairdresser.business.site/?utm_source=gmb&utm_medium=referral), et tous les textes, graphismes, applications logicielles, photographies et fichiers y relatif.

#### **2°- Et les éléments corporels suivants, savoir :**

- Les matériels, mobilier, agencement et installation dudit fonds, décrits et estimés, article par article à la date de ce jour, en un état demeuré joint et annexé aux présentes après avoir été certifié sincère et véritable par les parties et revêtu d'une mention constatant cette annexe. (ANNEXE N°4. LISTE MATERIEL)

- A l'exclusion de toutes marchandises, qui feront l'objet d'une cession directement entre les parties de convention expresse entre elles.

Tel que ce fonds existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

### **OBSERVATION**

Observation étant ici faite que le fonds cédé constitue pour le cédant un établissement principal pour lequel ce dernier est immatriculé en qualité d'exploitant sous les références indiquées plus haut.

### **ETABLISSEMENT DU DROIT DE PROPRIETE**

Il est ici rapporté les énonciations suivantes concernant l'origine de propriété :

Le fonds appartient au cédant pour l'avoir acquis de Monsieur André GUERRAZZI, né à TOULON (83000) le 23 février 1948, demeurant à OLLIOULES (83190) 6 Lotissement La Cacoye, suivant acte sous seings privés en date du 27 mars 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 15.000,00 Euros, s'appliquant savoir : aux éléments incorporels pour 13.900,00 Euros et au matériel pour 1.100 Euros. Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies, ainsi déclaré par le cédant.

### **ORIGINE ANTERIEURE**

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné d'établir plus longuement

*Ja*



l'origine de propriété du fonds objet des présentes, déclarant vouloir en faire leur affaire personnelle.

### **ENONCIATION DU BAIL**

Les murs dans lequel le fonds présentement cédé est exploité appartenaient à la SCI FAMILY BUSINESS, société civile immobilière au capital de 100,00 €, dont le siège social est à LA CIOTAT, 6 avenue Cardinal Maurin, identifiée au registre national des entreprises sous le numéro 894 512 045, représentée par son gérant, Madame Fabienne CARDON.

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à LA CIOTAT du 08 avril 2021, demeuré ci-annexé, la SCI FAMILY BUSINESS a consenti un bail commercial à Madame Fabienne CARDON pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 28 avril 2021 pour se terminer le 08 avril 2030. **(ANNEXE N°5. BAIL COMMERCIAL)**

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, ce jour, le 01 décembre 2023, dès avant les présentes, la SCI FAMILY BUSINESS a vendu à la SCI IM'MORATIN, représentée par son gérant Monsieur Stéphane MORATIN, intervenant aux présentes pour consentir à la présente cession, lesdits murs dans lesquels le fonds cédé est exploité.

Madame Fanny CARPENTIER épouse MORATIN, agissant en sa qualité de gérante de la SARL A LA POINTE et Monsieur Stéphane MORATIN, agissant en qualité de gérant la SCI IM'MORATIN, déclarent qu'ils vont établir ce jour, en suite des présentes, un nouveau bail pour la location du local dans lequel est exploité le fonds.

En conséquence de quoi, les parties dispensent le notaire soussigné de rapporter plus amplement les énonciations du bail commercial sus-visé, un nouveau bail commercial sous seings privés devant être signé en suite des présentes entre la SCI IM'MORATIN et la SARL A LA POINTE.

### **TRANSFERT DE SIEGE SOCIAL**

Le cédant, ayant actuellement son siège social dans les locaux objet du bail cédé, effectuera le transfert à une autre adresse ou la radiation de son activité à cette adresse à compter de l'entrée en jouissance du cessionnaire et fera le nécessaire pour assurer le suivi de sa correspondance.

Le cédant déclare dispenser le notaire soussigné de se charger d'une telle formalité de transfert de siège social, déclarant vouloir cesser son activité de coiffure, dont les formalités seront réalisées par son expert-comptable.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le cessionnaire aura la propriété du fonds cédé à compter de ce jour et il en aura la jouissance également aujourd'hui même par la prise de possession réelle.

En conséquence, il a droit dès à présent à tous droits et prérogatives attachés à ce fonds et à prendre le titre de successeur du cédant.

Le cédant s'oblige à assurer au cessionnaire une jouissance paisible et utile du fonds au sens de l'article 1625 du Code civil et s'abstient à ce titre de tout acte ou fait susceptible de troubler la possession du fonds vendu.

### **QUALIFICATION PROFESSIONNELLE**

*in*

Le notaire soussigné a appelé l'attention du cessionnaire sur les dispositions de la loi n° 46-1173 du 23 mai 1946 et du décret n° 97-558 du 29 mai 1997 sur les conditions d'accès à la profession de coiffeur.

Aux termes de ces dispositions, toute entreprise de coiffure et chacun de ses établissements doivent être placés sous le contrôle effectif et permanent d'une personne qualifiée dans les conditions qu'elles prévoient, étant toutefois entendu que cette obligation de qualification professionnelle ne vise pas obligatoirement le propriétaire, chef de l'entreprise, mais implique néanmoins que les tâches soient effectuées en présence d'une personne qualifiée qui peut être le conjoint ou un salarié.

Le cessionnaire déclare à cet égard qu'il ne remplit pas à ce jour les conditions de qualification professionnelle pour l'exercice de l'activité de coiffeur mais que l'exploitation de l'entreprise artisanale acquise sera et demeurera placée sous le rôle effectif et permanent d'une personne dûment qualifiée, savoir :

Madame Fanny CARPENTIER, épouse de Monsieur MORATIN, née à NANCY (54000) le 14 août 1981, titulaire du diplôme de Brevet Professionnel en date du 04 mars 2022 délivré par l'Académie d'AIX-MARSEILLE, dont une copie est demeurée ci-annexée.  
**(ANNEXE N°6. BREVET PROFESSIONNEL COIFFURE)**

### **PRIX**

La présente cession est conclue moyennant le prix de SOIXANTE-SIX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX EUROS (66.770,00 €), s'appliquant, savoir :

- Aux éléments incorporels pour SOIXANTE-TROIS MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (63.796,00 €).
- Aux matériels, mobiliers, agencements pour DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS (2.974,00 €).
- Quant aux marchandises existantes, portées pour mémoire, l'acquéreur s'oblige à les reprendre en sus du prix ci-dessus fixé, selon la valeur qui en sera fixée sur les bases ci-après indiquées.

### **PAIEMENT DU PRIX**

Ce paiement a eu lieu comptant pour sa totalité, soit la somme de SOIXANTE-SIX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX EUROS (66.770,00 €), ce que le cédant reconnaît.

Ce paiement comptant est constaté par la seule comptabilité du notaire soussigné.

Etant précisé que ce paiement provient dans son intégralité d'un prêt consenti par BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, d'un montant de SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000,00 Eur) ainsi qu'il sera dit ci-après.

Ce paiement est effectué en l'acquit du cessionnaire.

Le cédant donne au cessionnaire quittance du paiement ci-dessus énoncé, sauf l'effet de la subrogation ci-après énoncée.

### **DONT QUITTANCE**

Comme conséquence du paiement effectué par le prêteur, le cédant subroge celui-ci dans tous les droits, privilège et action résolutoire, résultant des présentes pour le paiement de ladite somme en principal, intérêts et accessoires, conformément à l'article 1346-1 du Code civil (ancien article 1250 1°).

### **PRET CONSENTI PAR**

*JA*



## **BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE**

La BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, Société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable dont le siège social est à NICE CEDEX 3 (06292), 457 promenade des Anglais BP 241.

Identifiée sous le numéro unique d'identification 058 801 481, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NICE sous le numéro 058 801 481.

Consent un prêt d'un montant de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 €) remboursable en 7 années, au taux d'intérêts de 4,220 % l'an au cessionnaire, par mensualités constantes s'élevant chacune à 988,39 Euros, la première à échéance du 01 janvier 2024, et la dernière à échéance du 01 décembre 2030, moyennant des conditions visées ci-après.

### **PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE**

1.- Privilège de vendeur - Le fonds cédé, avec tous ses éléments sus-indiqués, demeurera affecté par privilège, savoir :

Au profit du prêteur par subrogation du privilège de vendeur pour sûreté du paiement des sommes dues en principal, intérêts et accessoires et de l'exécution des conditions prévues à l'acte d'obligation qui le concerne.

2.- Action résolutoire - En outre, le prêteur fait réserve expresse à son profit de l'action résolutoire prévue à l'article 1654 du Code civil.

### **NANTISSEMENT**

Le fonds artisanal objet des présentes avec les éléments corporels et incorporels sus-indiqués, demeurera affecté à titre de nantissement en gage,

Au profit du prêteur pour sûreté du paiement des sommes dues en principal, intérêts et accessoires et de l'exécution des conditions prévues à l'acte d'obligation qui le concerne., ainsi qu'il résulte de l'offre de prêt sus-énoncée.

### **TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCE**

En cas de sinistre total ou partiel du fonds avant le remboursement de l'intégralité des sommes prêtées tant en principal qu'en accessoire, le prêteur exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances désignée, les droits résultant au profit des créanciers privilégiés, de l'article L.121-13 du Code des assurances, à concurrence du montant de leurs créances.

Pour garantir au prêteur le paiement éventuel de cette indemnité, le cessionnaire lui consent dès maintenant toutes cessions et délégations, voulant et entendant que les paiements puissent être effectués directement au prêteur et sur ses simples quittances, hors la présence et sans le concours du cessionnaire.

Afin d'assurer l'exécution de cette clause, le cessionnaire s'oblige à maintenir le fonds constamment assuré tant qu'il demeurera débiteur envers le prêteur d'une fraction quelconque des sommes prêtées.

A défaut par le cessionnaire d'exécuter cet engagement, comme aussi en cas de non-paiement des primes, le solde du prêt alors dû lors de cet événement deviendra immédiatement et de plein droit exigible, si bon semble au prêteur, lequel se réserve le droit soit d'assurer lui-même le fonds aux frais du cessionnaire et aux conditions qu'il jugera utiles pour la conservation de ses créances, soit d'acquitter les primes impayées. Toutes avances faites de ce chef par le prêteur, porteront de plein droit intérêts au même taux que le principal et seront exigibles sans délai.



A cet effet, le cessionnaire fait dès maintenant au prêteur qui accepte, transport, en tant que de besoin, de cette indemnité, à concurrence du montant en principal, intérêts, frais et accessoires, de ce qui lui sera dû en vertu des présentes.

Notification des présentes, avec opposition au paiement de l'indemnité, sera faite, aux frais du cessionnaire, à la compagnie sus-désignée et à toutes autres s'il y a lieu.

Les paiements, le cas échéant, pourront être faits au prêteur, sur ses simples quittances, hors la présence et sans le concours du cessionnaire.

### **TRANSPORT D'INDEMNITE D'EVICITION**

A titre de supplément de garantie du remboursement de l'intégralité des sommes prêtées, en principal, intérêts, frais et accessoires, le cessionnaire cède, délègue et transporte au prêteur, qui accepte, toutes les indemnités qui pourront lui être dues en vertu de la législation sur les baux commerciaux dans le cas de non renouvellement de bail de la part du propriétaire de l'immeuble dans lequel est situé le fonds cédé.

Le cas échéant, le prêteur sera subrogé dans tous les droits et actions du cessionnaire à ce sujet, et pourra toucher seul et sur ses simples quittances le montant des indemnités dont il s'agit, jusqu'à concurrence de ce qui lui sera alors dû en principal, intérêts, frais et accessoires.

Pour faire signifier le présent transport au propriétaire de l'immeuble, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie authentique des présentes.

### **CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE**

Monsieur Stéphane Paul Pierre MORATIN, cadre EDF, demeurant à LA CIOTAT (13600), 280 impasse Jean Olivier.

Né à PONT A MOUSSON, le 26 octobre 1980.

Ci-dessus plus amplement qualifié, et ci-après dénommé "La Caution",

Connaissance prise des présentes par la lecture qui en a été faite, déclare se rendre et constituer caution et répondant solidaire de la SARL A LA POINTE, susnommée, "débiteur", envers la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, susnommée, dénommé ci-après "créancier" ou "la banque", qui accepte, de l'exécution de l'obligation énoncée aux présentes au titre du prêt consenti à la SARL A LA POINTE aux termes des présentes, s'élevant à la somme de QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE EUROS (84.000,00 €) représentant le montant du prêt en principal DE SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000,00 €), des intérêts au taux de 4,22 % l'an, ainsi que des frais et accessoires, évalués à QUATORZE MILLE EUROS (14.000,00 €), pour une durée de 9 ans (durée de l'obligation cautionnée plus 24 mois).

Intervention du conjoint de la caution - Madame Fanny CARPENTIER susnommée, qualifiée et domiciliée, conjointe de la caution, connaissance prise des présentes par la lecture qui en a été faite, déclare :

- donner son consentement exprès à l'engagement pris par son conjoint, sans se porter toutefois personnellement caution.

En conséquence, le créancier ne pourra poursuivre le recouvrement de sa créance sur les biens propres de l'intervenant, pouvant poursuivre ce recouvrement sur les biens dépendant de la communauté.

Madame Fanny Francine Pascale CARPENTIER, coiffeuse, demeurant à LA CIOTAT (13600), 280 impasse Jean Olivier.

Née à NANCY, le 14 août 1981.

Ci-dessus plus amplement qualifiée, et ci-après dénommée "La Caution",



Connaissance prise des présentes par la lecture qui en a été faite, déclare se rendre et constituer caution et répondant solidaire de LA SARL A LA POINTE, susnommée, "débitteur", envers LA BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE, susnommé, dénommé ci-après "créancier" ou "la banque", qui accepte, de l'exécution de l'obligation énoncée aux présentes au titre du prêt consenti à la SARL A LA POINTE aux termes des présentes, s'élevant à un montant de QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE EUROS (84.000,00 €), représentant le montant des intérêts en principal de SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000,00 €), des intérêts au taux de 4,22 % l'an, ainsi que des frais et accessoires, évalués à QUATORZE MILLE EUROS (14.000,00 €), pour une durée de 9 ans (durée de l'obligation cautionnée plus 24 mois).

Intervention du conjoint de la caution - Monsieur Stéphane MORATIN susnommé, qualifié et domicilié, conjoint de la caution, connaissance prise des présentes par la lecture qui en a été faite, déclare :

- donner son consentement exprès à l'engagement pris par son conjoint, sans se porter toutefois personnellement caution.

En conséquence, le créancier ne pourra poursuivre le recouvrement de sa créance sur les biens propres de l'intervenant, pouvant poursuivre ce recouvrement sur les biens dépendant de la communauté.

Concernant l'engagement à titre de caution personnelle - Il est expressément convenu ou simplement rappelé ce qui suit :

- Que ces cautions auront pour terme l'extinction de l'obligation cautionnée en principal intérêts frais et accessoires, plus 24 mois, soit une durée totale de 9 ans.

- Que la caution renonce expressément aux bénéfices de discussion et de division, de telle sorte qu'il sera dispensé de discuter préalablement les biens du débiteur avant d'exercer ses droits contre les cautions.

- Que le créancier ne pourra accorder aucune prorogation de délai au débiteur sans le consentement exprès et par écrit de chacune des cautions, sous peine de perdre tous recours et actions contre ces dernières, par dérogation à l'article 2320 du Code civil.

- Que les cautions ne seront pas dispensées de la bonne exécution de leur engagement au cas où le débiteur n'assumerait pas l'une quelconque de ses obligations envers le créancier, son cessionnaire ou subrogé ou encore tous porteurs de copie exécutoire éventuellement créée en représentation de la dette cautionnée et ce en totalité ou en partie.

- Qu'en cas de décès de l'une des cautions avant l'extinction des causes de l'obligation cautionnée, ses héritiers et représentants seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux des engagements ci-dessus pris par elle-même, pour les seules dettes nées avant le décès conformément à l'article 2317 du Code civil.

## CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné :

- des dispositions des articles L.141-12 et suivants du Code de commerce permettant, sous certaines conditions de forme et de délai, aux créanciers du cédant de faire opposition au paiement du prix entre les mains du cédant ;

- de l'article 1684 1. du Code général des impôts, lequel, combiné avec les articles 1663 2. et 201 du même code, permet à l'administration fiscale de rendre le cessionnaire solidairement responsable avec le cédant du paiement éventuellement dû par celui-ci de l'impôt sur le revenu, l'impôt sur les sociétés ou la taxe d'apprentissage, et ce, pendant un délai qui lui est propre.

En conséquence, la somme de SOIXANTE-SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX EUROS (66.670,00 €) payée comptant, dont il a été parlé plus haut sous le titre "Paiement du prix", a été à l'instant même remise par le cédant, du consentement du



cessionnaire, entre les mains de :

Maître Isabelle ROS, notaire soussigné,

Lequel reconnaît le présent montant et consent à en demeurer chargé, à titre de séquestre dépositaire, dans les conditions suivantes :

Cette somme ainsi remise au séquestre demeurera affectée à titre de gage et de nantissement au profit du cessionnaire pour lui garantir le rapport des mainlevées et radiations de toutes inscriptions, oppositions et autres empêchements quelconques.

Le séquestre ne pourra remettre ladite somme au cédant que sur la justification qu'il n'existe aucune inscription grevant le fonds cédé et qu'il n'est survenu, dans le délai légal, aucune opposition au paiement du prix.

A titre d'information complémentaire, il est ici précisé que ce délai légal est fixé, conformément aux dispositions de l'article L143-21 du Code de commerce Code général des impôts, à cent cinq jours, à compter de la signature des présentes.

Toutefois, lorsque la déclaration mentionnée au premier alinéa du 3 et au 3 bis de l'article 201 du Code général des impôts n'a pas été déposée dans le délai prévu aux mêmes 3 et 3 bis, le délai dans lequel la répartition des fonds doit être réalisée est prolongé de soixante jours.

S'il survient des oppositions sur le prix ou s'il existe des créanciers sur le fonds, le séquestre pourra employer la somme détenue par lui au paiement des sommes dues et à celui de tous frais et accessoires. Tous pouvoirs nécessaires lui sont dès maintenant donnés à cet effet. Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des Dépôts et Consignations, les sommes et valeurs se trouvant entre ses mains, comme tiers nanti conformément à l'article 2076 du Code civil, à la charge de la radiation des inscriptions et oppositions qui auront été révélées par l'accomplissement des formalités légales.

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

Le séquestre sera déchargé de cette mission à l'expiration des délais d'opposition :

- soit par la remise au cédant de toutes les sommes séquestrées entre ses mains, ou du reliquat qui subsistera après règlement des créances privilégiées et des créanciers ayant formé opposition ;

- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat, dépôt ordonné à la requête de la partie la plus diligente ou du séquestre par le président du tribunal de commerce compétent statuant selon la procédure accélérée au fond ou en référé :

- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat à la Caisse des dépôts et consignations ;

- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat entre les mains d'un séquestre répartiteur.

#### **REMUNERATION DU MANDATAIRE A LA CHARGE DU VENDEUR**

Les parties reconnaissent :

1 - Que les présentes ont été négociées par l'agence "IMMO SOLEIL" sise à LA

CIOTAT (13600) 269 Chemin du Puits de Brunet, en vertu du mandat que le PROMETTANT lui a donné le 24 avril 2023, sous le numéro 2445.

2- Que la mission qui lui a été confiée par ce mandat se trouve terminée par la signature des présentes ;

3- Qu'en conformité de ce mandat, il lui est accordé par son mandant, LE VENDEUR, à titre irréductible, la somme, TVA incluse, de CINQ MILLE SIX CENTS EUROS (5.600,00 €), à titre de rémunération.

*JA*



Pour ce faire, les parties autorisent dès à présent tout tiers détenteur à effectuer ce versement par priorité à tous autres.

Ce paiement ne pourra être effectué qu'à l'expiration du séquestre.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

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

Etat du fonds - Le cessionnaire prendra le fonds cédé, avec les objets, mobilier et matériel le garnissant, dans l'état où le tout se trouve, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour cause de vétusté ou de dégradation des objets dépendant dudit fonds.

Eau - Gaz - Electricité - Téléphone - Le cessionnaire fera son affaire personnelle et exécutera tous traités et abonnements pouvant exister pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone et en fera opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai.

Correspondance - A compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, la correspondance commerciale reçue au nom du cédant restera la propriété du cessionnaire.

Assurances - Le cessionnaire fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes assurances relatives aux murs et au fonds contractées par le cédant auprès de toutes compagnies.

Charges et conditions du bail - Loyers - Le cessionnaire exécutera aux lieux et place du cédant, à partir du jour de son entrée en jouissance toutes les charges et conditions du bail sus énoncé ; il en acquittera exactement les loyers à leur échéance, et en fin de bail, faute de renouvellement, il fera son affaire personnelle de la remise des lieux au propriétaire dans l'état où celui-ci aura le droit de les exiger, en vertu des clauses dudit bail ou de l'état des lieux qui a pu être dressé contradictoirement entre le cessionnaire et le bailleur.

Terme courant - Absence de remboursement au cédant - Les parties conviennent qu'il n'y a pas lieu à un quelconque prorata, à la date de ce jour, compte tenu du fait qu'il s'agit du premier jour du mois de loyer,

Dépôt de garantie - Le cessionnaire s'engage à rembourser au cédant, à première demande de celui-ci, le montant qu'exigerait le bailleur au vendeur à titre de dépôt de garantie compte tenu de la présente cession, tel que stipulé aux termes du bail.

Contributions - Taxes - Charges - Le cessionnaire acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes, et autres charges de toutes natures auxquelles peut et pourra donner lieu l'exploitation du fonds et remboursera au cédant le prorata calculé sur la période devant courir du jour de la prise de possession jusqu'au 31 décembre de l'année en cours, de la contribution économique territoriale établie au nom du cédant et acquittée par lui pour l'année entière.

Commandes et marchés en cours - Le cessionnaire fera son affaire personnelle et prendra à son compte les commandes et marchés passés par le cédant dont la liste lui a été remise. Il sera à ce titre subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du cédant.

Interdiction de concurrence - Le cédant s'interdit expressément la faculté de créer ou



de faire valoir, directement ou indirectement, sous forme individuelle ou sociale, aucun fonds ayant une activité similaire en tout ou en partie à celui du fonds cédé, comme aussi d'être associé, salarié ou intéressé, même à simple titre de commanditaire, dans une activité de cette nature, pendant une durée de 5 années, à compter de ce jour, et dans un rayon de 5 kilomètres à vol d'oiseau du lieu d'exploitation du fonds cédé, à peine de tous dommages et intérêts envers le cessionnaire ou ses ayants cause, sans préjudice du droit qu'ils auraient de faire cesser cette contravention.

L'attention du cédant a été attirée sur le fait que l'expiration du délai stipulé ne prive pas le cessionnaire de la protection d'ordre public prévue par l'article 1628 du Code civil.

Le cédant déclare qu'aucune convention n'est intervenue entre lui et le précédent propriétaire au sujet de l'interdiction de se rétablir.

Mise au courant - En outre, le cédant prend l'engagement de mettre le cessionnaire au courant de toutes ses affaires et de le présenter personnellement comme successeur à la clientèle et à ses fournisseurs. A cet effet, il restera pendant 15 jours à compter de l'entrée en jouissance, à la disposition de son successeur, sans indemnité et, pendant cette période, fera une présence effective de 2 heures par jour dans les lieux où est exploité le fonds cédé afin de fournir au cessionnaire tous les renseignements dont il aurait besoin.

Si le cédant venait à décéder avant l'expiration du délai ci-dessus ou encore dans le cas où une maladie l'empêcherait d'exécuter cette clause, aucune indemnité ne serait due au cessionnaire.

Frais - Le cessionnaire acquittera tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites.

A ce sujet, il est ici précisé que les honoraires de la présente cession s'élevant à TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (3.960,00 €) TTC sont régis par les dispositions de l'article L.444-1 du Code de commerce et de l'article annexe 4-9 - I 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

Personnel – Contrats de travail - Dans le cadre des dispositions des articles L.1224-1 et L.1224-2 du Code du travail, l'ensemble des contrats de travail des salariés ainsi que les dernières fiches de paye ont été, préalablement aux présentes, remis par le cédant au cessionnaire qui le reconnaît.

Salariés repris - Conformément aux dispositions de l'article L.1224-1 du Code du travail, relatif au transfert d'une entité économique conservant son identité et dont l'activité est poursuivie ou reprise, les parties déclarent :

- que la cession porte sur une entité économique autonome, définie comme "*un ensemble organisé de personnes et d'éléments corporels ou incorporels permettant l'exercice d'une activité économique qui poursuit des intérêts propres*",
- que le fonds cédé conserve son identité.

En conséquence, sont compris dans le transfert tous les salariés ayant un contrat de travail en cours, quelle que soit leur nature.

Récapitulatif des contrats de travail et dettes de salaires - Le cédant déclare que sont salariés à son service :

- Par contrat d'apprentissage dans les termes des articles L.6211-1 et suivants du Code du travail :

- Monsieur Gianni AMARI, apprenti CAP coiffure, demeurant 204 Avenue de la Sublia 13600 LA CIOTAT, sous contrat d'apprentissage pour une durée de 3 ans ayant commencé à courir le 17 juillet 2023 pour se terminer le 31 août 2025, dont une copie est demeurée ci-annexée. (ANNEXE N°7. CONTRAT D'APPRENTISSAGE AMARI)



La convention de formation par apprentissage signée entre le vendeur et le CFA ROGER PARA sis à MARSEILLE (13008) 441 Avenue du Prado, est demeurée également ci-annexée. **(ANNEXE N°8. CONVENTION DE FORMATION)**

- Par contrat de travail à durée indéterminée défini par les articles L.1231-1 et suivants du même code :

- Madame Maryna LALLEMENT, coiffeuse niveau II échelon 1, demeurant chez Mr Roberto GUERREIRO, 6 Chemin du Perthus 13260 CASSIS, sous contrat de travail à durée indéterminée ayant commencé à courir le 01 septembre 2019, dont une copie est demeurée ci-annexée. **(ANNEXE N°9. CONTRAT DE TRAVAIL LALLEMENT)**

Le cédant prend l'engagement d'assumer toutes les obligations qui lui incombent envers ses salariés jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du cessionnaire.

Le cédant s'oblige à rembourser au cessionnaire, à première demande de sa part, les éventuels sommes qui seraient dues au titre des congés payés, primes, etc, dûment justifiées.

Enfin, et au surplus, il s'oblige dès à présent à rembourser au cessionnaire les dettes justifiées qu'il aurait gardées à l'égard des salariés et qui resteraient impayées après l'entrée en jouissance du cessionnaire tenu d'en faire l'avance aux salariés en vertu de l'article L.1224-2 du Code du travail.

Enfin, le cédant déclare avoir produit au cessionnaire, qui le reconnaît, le registre du personnel et la fiche d'entreprise établie en application de l'article R4624-46 et suivants du code du travail (modifiés par le décret n°2014-798 du 11 juillet 2014) et conforme à l'arrêté du 29 mai 1989, établi par le service de prévention et de santé au travail GIMS 13.

Autres informations à caractère social – A titre d'information complémentaire, est ci-après littéralement reproduit l'article L.1224-1 du Code du travail :

*"Lorsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise."*

Le cessionnaire déclare connaître le personnel sus-désigné, savoir: sa date d'embauche, son affectation et son horaire de travail. En outre, il reconnaît avoir consulté en vue du présent acte, le registre du personnel, les doubles des fiches de paie où figurent les coefficients, les salaires, les primes, les anciennetés, la nature des contrats à durée déterminée et indéterminée.

Convention collective – Le cessionnaire déclare avoir pris connaissance, dès avant ce jour, de la convention collective dénommée "Coiffure et professions connexes" portant le numéro 2596, applicable à l'activité dont dépend le fonds vendu.

Accord d'intéressement ou de participation - Le cédant déclare qu'il n'a conclu avec le personnel aucun accord d'intéressement et/ou de participation.

Salariés protégés – Le cédant déclare qu'il n'emploie aucun salarié protégé.

Congés – Conformément aux dispositions des articles L.1224-1 et suivants du Code susvisé, le cessionnaire fera son affaire personnelle des droits acquis à congés payés des salariés attachés au fonds cédé dont il déclare avoir parfaite connaissance (arriérés, calendrier, etc.).

12

Information préalable des salariés - Les dispositions de l'article L 141-28 du Code de Commerce ne sont pas applicable à la présente cession, s'agissant de la vente d'un fonds artisanal de coiffure.

Hygiène et sécurité - Le cessionnaire reconnaît être parfaitement informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le cédant.

Le cédant déclare avoir produit au cessionnaire, qui le reconnaît, le registre de sécurité.

A toutes fins utiles, le cédant a fourni les documents suivant au cessionnaire, qui le reconnaît :

- rapport sur l'installation électrique en date du 24 novembre 2023(ANNEXE N°10. **RAPPORT INSTALLATION ELECTRIQUE**)
- contrôle des extincteurs par la société EUROFEU

### **URBANISME - DROITS DE PREEMPTION - RISQUES NATURELS**

#### **URBANISME**

La note relative aux dispositions d'urbanisme établie établie par le cabinet TOMABREL, sis à MARSEILLE (13008) 1 rue du Rhône est demeuré ci-annexée. (ANNEXE N°11. NRU)

#### **NUMEROTAGE**

Il résulte d'un certificat de numérotage délivré par la Mairie de LA CIOTAT le 31 août 2023, demeuré ci-annexé, que l'immeuble dans lequel est exploité le fonds artisanal de coiffure est numéroté 54 Avenue Cardinal Maurin.(ANNEXE N°12. NUMEROTAGE)

#### **DROIT DE PREEMPTION**

Le fonds cédé n'étant pas situé dans une commune ayant instauré un droit de préemption à l'intérieur d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, conformément à l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme, ou ne se trouvant pas à l'intérieur de ce périmètre, ainsi qu'il résulte de la note de renseignement d'urbanisme et d'un courriel de la Mairie de LA CIOTAT, la présente mutation n'est donc pas soumise à ce droit de préemption. (ANNEXE N°13. COURRIER MAIRIE PREEMPTION)

### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE**

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte a été établi par la société 123 DIAG'IMMO le 25 juin 2023, dont le récapitulatif est demeuré ci-annexé. (ANNEXE N°14. RECAPITULATIF DTT)

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au cédant l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de



diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

| Documents constituant le dossier de diagnostic technique             | Durée de validité                    |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Constat de risque d'exposition au <b>plomb</b>                       | Illimitée ou 1 an si constat positif |
| Etat <b>amiante</b>                                                  | Illimitée (diagnostic négatif)       |
| Etat du bâtiment relatif à la présence de <b>termites</b>            | 6 mois                               |
| Etat de l'installation intérieure de <b>gaz</b>                      | 3 ans                                |
| Etat des <b>risques et pollutions</b>                                | 6 mois                               |
| Diagnostic de performance énergétique ( <b>D.P.E</b> )               | 10 ans (*)                           |
| Etat de l'installation intérieure d' <b>électricité</b>              | 3 ans                                |
| Etat de l'installation d' <b>assainissement</b> non collectif        | 3 ans                                |
| Information sur la présence d'un risque de <b>mérule</b>             | indéterminée                         |
| Information sur les zones de <b>bruit (1<sup>er</sup> juin 2020)</b> | indéterminée                         |
| Certificat de conformité du chauffage au bois                        | indéterminée                         |

(\*) Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 1<sup>er</sup> juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

a) Les diagnostics réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;

b) Les diagnostics réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant, lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, la production d'un constat de risque d'exposition au plomb, ledit immeuble n'étant pas à usage d'habitation.

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

A) En ce qui concerne les parties privatives, et conformément aux dispositions de l'article R.1334-16 du Code de la santé publique, le cédant a produit un état précisant l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, lequel état est demeuré ci-annexé. (**ANNEXE N°15. AMIANTE**)

Cet état a été établi le 25 juin 2023, par la société 123 DIAG'IMMO sise à LA CIOTAT (13600) 881 Avenue Joseph Roumanille, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

B) En ce qui concerne les parties communes, le cédant déclare ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un constat amiante. Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour.

Il est ici précisé que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. Le cessionnaire déclare en avoir été informé.

Toutefois, le cédant déclare qu'aux termes de son acte d'acquisition sus-visé reçu par





Me RUSSO le 08 avril 2021, il a été stipulé ce qui suit, ci-après littéralement rapporté par extrait :

"Pour les parties communes

*Aucun rapport n'a été établi par les soins du syndic de copropriété.*

*Pour autant le VENDEUR indique le toit du lot n°6 a de fortes chances d'être composé de matériaux comprenant de l'amiante sans pour autant que cette situation ait été vérifiée par l'expert.*

*Aux termes d'un courrier en date du 13 septembre 2019 la SCI LES CEDRES propriétaire du lot n°7 s'est engagée à prendre à ses frais à modifier l'aspect extérieur de la toiture existante par des matériaux qui feront l'objet d'un agrément commun.*

*Le VENDEUR subroge l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions eu égard à l'engagement souscrit par la SCI LES CEDRES."*

Une copie du protocole d'accord en date du 13 septembre 2019 est demeuré ci-annexée. **(ANNEXE N°16. PROTOCOLE D'ACCORD)**

Le cédant déclare qu'aucun travaux n'a été effectué depuis son acquisition le 08 avril 2021.

Le cessionnaire déclare en être parfaitement informé et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le cédant. Le cédant subroge le cessionnaire dans tous ses droits et actions eu égard à cet engagement alors souscrit par la SCI LES CEDRES.

Termites - Les parties déclarent que l'immeuble est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages, lesquels peuvent générer des dégâts en dégradant le bois et dérivés utilisés dans la construction voire même occasionner son effondrement.

En application de l'article L.126-24 du Code précité, un état relatif à la présence de termites établi le 25 juin 2023 par la société 123 DIAG'IMMO, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, en cours de validité et ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble est demeuré ci-annexé. **(ANNEXE N°17. TERMITES)**

Spécialement en ce qui concerne les parties communes: Le vendeur déclare ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un état parasitaire. Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour.

Il est ici précisé que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. L'acquéreur déclare en avoir été informé.

Etat de l'installation intérieure de gaz - L'immeuble n'étant pas un immeuble à usage d'habitation, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-9 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

Etat de l'installation intérieure d'électricité - L'immeuble n'étant pas un immeuble à usage d'habitation, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ

SL



d'application des articles L.126-26 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021, et R.126-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation issue du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, relatifs au diagnostic de performance énergétique.

Conformément à ces dispositions, le cédant a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 25 juin 2023, par la société 123 DIAG'IMMO, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel est demeuré ci-annexé. **(ANNEXE N°18. DPE)**

Le numéro d'enregistrement de ce DPE à l'ADEME est le suivant : 2313T2119867N.

Il ressort de ce diagnostic que :

- L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens vendus sont en catégorie "D".
- L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens vendus sont en catégorie "B".

Conformément à l'article L.126-26 précité, ledit diagnostic comporte une information sur les caractéristiques du logement, sur le descriptif des équipements (notamment en ce qui concerne les équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement), sur les conditions d'aération et de ventilation, ainsi que des recommandations destinées à améliorer ces performances et le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, les parties déclarent que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- non couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- de sismicité (zone 2) définie par décret en Conseil d'Etat.
- à potentiel radon 1 définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-25 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions a été établi, le 25 juin 2023 par la société 123 DIAG'IMMO sus-nommée, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé. **(ANNEXE N°19. ERP)**

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité - Le cédant déclare que l'immeuble n'est pas frappé d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation issue de l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020, comportant une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, ainsi qu'il résulte d'un courrier de la Mairie de LA CIOTAT en date du

*fn*

06 septembre 2023 demeuré ci-annexé. (ANNEXE N°20. PERIL INSALUBRITE)

Plan d'exposition au bruit des aérodromes - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodromes tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

### IMMEUBLE 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.).

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

Le vendeur déclare :

- que l'immeuble est classé en établissement recevant du public, 5ème catégorie sans toutefois que la catégorie actuelle de l'établissement n'ait été confirmée par un organisme certificateur ;

- qu'il a attesté sur l'honneur en 2017 que l'immeuble répondait aux règles d'accessibilité en vigueur auprès des services administratifs compétents, et a bénéficié d'une décision tacite du Préfet des Bouches-du-Rhône.

La liste ADAP 2017 est demeurée ci-annexée après mention. (ANNEXE N°21. LISTING ADAP 2017)

L'acquéreur déclare être informé que les caractéristiques de l'immeuble, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qui doit y être reçue dans le cadre de l'activité exercée au sein dudit immeuble.

L'acquéreur déclare avoir connaissance du fait que l'attestation d'accessibilité résulte la seule déclaration sur l'honneur du vendeur, sans que cette accessibilité soit vérifiée par la commission de sécurité.

Dans l'hypothèse où l'immeuble ne respecterait pas les règles d'accessibilité prescrites par la loi, l'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire soussigné

*la*