Maître Philippe LIEF
Pièce n°
4
AARPI GLLR

100043302
CRO/CRO/

L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE VINGT NEUF OCTOBRE
A LA TESTE DE BUCH (Gironde), Park Agora, 47 rue Lagrua, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître [redacted]

Avec la participation de M [redacted]**, assistant LE CEDANT.**

Non présent

A reçu le présent acte contenant :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

PAR :

La Société dénommée [redacted], Société à responsabilité limitée au capital de 22 000,00 €, dont le siège est à [redacted], identifiée au SIREN sous le numéro [redacted] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DAX.

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

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

La Société dénommée [redacted], Société à responsabilité limitée au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à [redacted] identifiée au SIREN sous le numéro [redacted] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

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

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée [redacted] est représentée à l'acte par Monsieur [redacted] agissant en qualité de gérant et spécialement autorisé en vertu d'une délibération d'assemblée générale en date du 27 juillet 2020 dont une copie est ci-annexée .

- La Société dénommée [redacted] est représentée à l'acte par [redacted] agissant en leur qualité de gérantes et de seules et uniques associées, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

CESSIONNAIRE à concurrence la totalité en pleine propriété.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la cession de fonds, les parties déclarent :

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

Le **CEDANT** seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le CEDANT :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant le CESSIONNAIRE :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

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 vente de poissons, coquillages, crustacés, plateaux de fruits de mer, plats cuisinés, sis à GUJAN-MESTRAS, 91 avenue de Césarée, lui appartenant, connu sous le nom commercial Chez Vincent, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, sous le numéro [redacted] ce fonds comprenant :

Les éléments incorporels suivants :

- La clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à GUJAN-MESTRAS, 91 avenue de Césarée, où le fonds est exploité.
- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire daté du 5 août 2020 descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est annexé aux présentes.
- Le présent fonds est vide de toutes marchandises.

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 SECONDAIRE

Il est ici précisé que le fonds objet des présentes constitue pour le **CEDANT** un établissement secondaire permanent ayant une immatriculation et une activité distinctes, son autonomie patrimoniale, une comptabilité distincte et sa clientèle propre, l'établissement principal étant installé à [redacted].

Le **CEDANT** déclare que tous les éléments identifiés aux présentes, les chiffres d'affaires et résultats indiqués ci-après sont ceux propres à cet établissement secondaire, ainsi que les livres de comptabilité visés, et tout ce qui concerne le personnel.

Il est, en outre, précisé :

- qu'aucun élément touchant à l'établissement principal n'est pris en compte dans la détermination du chiffre d'affaires et du résultat de cet établissement,
- que les marchandises y transitant figurent toutes dans sa comptabilité, et ne sont pas mises à disposition comme provenant de l'établissement principal,
- que les contrats traités avec les tiers le sont par cet établissement secondaire et non par l'établissement principal, et qu'il n'y a aucune activité de sous-traitance vis-à-vis de l'établissement principal.

Le personnel repris, ainsi qu'il sera dit ci-après, est exclusivement le personnel travaillant exclusivement ou majoritairement pour cet établissement secondaire.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds appartient au **CEDANT**, pour l'avoir acquis de la [redacted] suivant acte reçu par [redacted]

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000,00 EUR) payé comptant, s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour CENT SOIXANTE MILLE SEPT CENT VINGT-TROIS EUROS (160 723,00 EUR) ;
- au matériel pour DIX-NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS (19 277,00 EUR).

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

ENONCIATION DU BAIL

Le **CEDANT** déclare que les locaux dans lesquels le fonds objet des présentes est exploité, sont donnés à bail par la [redacted] à la société LE [redacted], aux termes d'un acte sous seing privé en date à PESSAC du 22 mai 2008, et ce pour une durée de 10 années ayant commencé à courir le 1er octobre 2008 pour se terminer le 1er octobre 2018.

Aux termes d'un avenant audit bail en date du 30 septembre 2008, il a été précisé que le bail prendrait effet au 1er octobre 2008, correspondant à la date de livraison des locaux et donc à l'entrée en jouissance pour venir à expiration le 30 septembre 2018.

Un acte de cession de droit au bail a été établi entre la société [redacted] et la société la [redacted] en date du 30 mars 2015.

Par exploit d'huissier du 31 mai 2018, le bail a été renouvelé pour une durée de neuf ans, à compter du 1er octobre 2018.

La société [redacted] a également demandé la déspécialisation partielle du bail, en vue de la cession de son fonds de commerce à la société [redacted]

Un accord a été donné par le bailleur le 7 juin 2018 par courrier recommandé, pour l'activité de « Vente de poissons, coquillages, crustacés, plateaux de fruits de mer, plats cuisinés, vins, épicerie fine ».

Un acte de cession de fonds de commerce a été établi entre la société [redacted] et la société [redacted] le 15 juin 2018.

Par suite, il a été procédé au renouvellement du bail par acte sous seing privé en date à [redacted] du 20 décembre 2019 pour une durée de neuf ans ayant commencé à courir le 1er janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2028.

DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

Dans un ensemble immobilier situé à GUJAN MESTRAS (33470), 91 avenue de Césarée :
Le lot 6 - un local commercial d'une surface locative de 120 m² situé dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée portant le numéro A002.
Auquel sont rattachés 170/10000èmes des parties communes de la copropriété.

LOYER

1°) Montant du loyer minimum garanti

Le montant actuel du loyer annuel est de VINGT-TROIS MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGTS EUROS (23 580,00 EUR) payable mensuellement à terme d'avance, le 1er de chaque mois.

CB ND 1/3

Il est précisé ici qu'en cas de renouvellement éventuel du bail arrivé à échéance, le loyer de base sera fixé à la valeur locative de marché.

Le loyer minimum garanti sera révisé annuellement conformément aux dispositions de l'article 6 « Indexation conventionnelle du loyer ».

La révision du loyer minimum garanti interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

Ce montant minimum garanti sera payé à titre définitif si le chiffre d'affaires annuel hors taxe du Preneur n'excède pas le seuil déclencheur du loyer variable additionnel.

2°) Loyer variable additionnel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable additionnel calculé par application d'un coefficient indiqué ci-après, sur la différence positive entre le chiffre d'affaires annuel hors taxe réalisé par le Preneur dans les lieux loués et le montant de Chiffre d'affaires hors taxe de 468.000 € TTC, qui constitue le seuil déclencheur du loyer variable additionnel.

Si le Preneur réalise un chiffre d'affaire annuel hors taxe supérieur à 468.000 euros HT (ci-après désigné « CA » pour les besoins de la formule qui suit) un loyer variable additionnel sera appelé selon la formule suivante : ((CA) – 468 000) X 4%.

Afin de pouvoir établir le calcul de ce loyer variable additionnel, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur son chiffre d'affaires annuel.

3°) Indexation conventionnelle du loyer

Le loyer est susceptible de varier selon l'Indice des Loyers Commerciaux.

Date de l'indexation : 1er janvier de chaque année
Loyer de base : 23580,00 €
Indice de référence : ILC
INSEE : 2ème trimestre 2019, valeur : 115,21.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision prévue par les articles L 147-37 du Code de commerce.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entrainer une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

4°) Provisions pour charges

Le preneur remboursera au Bailleur sa quote-part dans les charges, et notamment, sans que cette liste soit limitative :

- Chauffage et s'il en existe climatisation des locaux loués et des parties communes,
- Dépenses de fonctionnement, d'entretien, de maintenance et de nettoyage des parties communes de l'immeuble,
- Ascenseurs,
- Eclairage des parties communes,
- Honoraires de gestion,
- Charges de copropriété, d'ASL ou d'AFUL de l'immeuble,
- Consommation d'eau.

Ces remboursements seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels fixés au jour de la signature du présent bail à la somme de 1920,00 € hors taxes par an.

Le compte sera soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le Syndic et/ou le Bailleur.

5°) Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie est de CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (5.895,00 EUR).

CESSION, SOUS-LOCATION, DESTINATION

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

1° Cession du bail

Le PRENEUR ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité. La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées
Le BAILLEUR sera appelé à concourir à l'acte par notification effectuée au moins au mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

2° Droit de préférence au profit du bailleur

Le preneur devra notifier au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée, ainsi que les jour, heure et lieu prévu pour la réalisation de cette cession, qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine.

3° Destination

Les locaux sont loués à usage exclusif de poissonnerie pour la vente de poissons, coquillages, crustacés, plateaux de fruits de mer et plats cuisinés.

Le Preneur ne pourra modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité.

4° Sous location
Le Preneur ne pourra domicilier aucune autre société au sein des locaux, ni sous-louer totalement ou partiellement ces derniers, sans le consentement préalable, exprès et par écrit du Bailleur.

La location gérance est interdite. Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son fonds de commerce dans les locaux loués.

Pièce n°4 - Acte authentique de cession de fonds de commerce du 29 octobre 2020 - page 6 / 23

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

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

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

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

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir pris entière connaissance dès avant ce jour du bail des locaux où est exploité le fonds cédé et dispense le notaire soussigné d'en faire ici la relation complète.

Par courrier du 8 septembre 2020, Monsieur Thomas DEREJAC, agissant en qualité de Directeur Asset Management de la FONCIERE PICHET, SAS au capital de 160.100,00 €, dont le siège est à PESSAC, 20-24 avenue de Canteranne, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 493 269 765,

Elle-même gérante de la société IMMO COM , SCI au capital de 1525,00 € ayant son siège à PESSAC, 20-24 avenue de Canteranne, immatriculée au RCS de BORDEAUX, sous le n° 499 650 406 et propriétaire bailleur du local,

A déclaré :

- **Etre informé du projet de cession de fonds de commerce et de bail à intervenir entre la [redacted] et la société P[redacted] ;**
- **Autoriser la cession de droit au bail des locaux susvisés pour l'activité autorisée par ledit bail ;**
- **Agréer la société P[redacted] en qualité de nouveau locataire,**
- **Renoncer irrévocablement au droit de préemption dont [redacted] est titulaire en vertu du bail commercial sus-visé ;**
- **Et renoncer à concourir à l'acte de cession de droit au bail.**

NOTIFICATION AU BAILLEUR

La présente cession sera notifiée au bailleur par les soins du notaire soussigné conformément aux dispositions de l'article 1327-1 du Code civil afin qu'elle lui soit opposable, et ce sans délai aux frais du **CESSIONNAIRE.**

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.

"En outre, le Preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour une durée de trois (3 ans) à compter de la date de cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions des conditions du présent bail".

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

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

En conséquence, et dans les limites indiquées, le **CEDANT** demeurera garant solidaire de son **CESSIONNAIRE** vis-à-vis du **BAILLEUR** pour le paiement du loyer et

l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires éventuels.

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

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

PRIX

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

- aux éléments incorporels pour CENT CINQUANTE-CINQ MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (155 750,00 EUR),
- au matériel pour QUARANTE-QUATRE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (44 250,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

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

BLOCAGE DU PRIX

Le prix est bloqué durant toute la période d'opposition des tiers et de solidarité fiscale.

Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

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

Délai lié à la solidarité fiscale

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

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

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

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

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

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

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

En tout état de cause, le prix ne pourra être versé au **CEDANT** que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition de solidarité fiscale et aussi 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.

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 mandant 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**.

CHARGES ET CONDITIONS

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

A la charge du cessionnaire :

État des lieux - impôts et charges

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

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

Droit de terrasse - information

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

Abonnements

Il fera son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements souscrits par le **CEDANT**, notamment, s'ils existent, pour le service de l'eau, du gaz, 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.

A la charge du cédant :

Garantie d'éviction

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

Enonciations obligatoires

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

Interdiction de se rétablir et d'établir

A 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 à celui présentement cédé ;
- de donner à bail pour une activité identique à l'activité principale cédée ;
- 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 présentement cédé.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de 30 kms du lieu d'exploitation du fonds cédé et ce pendant 2 ans.

En cas d'infraction, le **CEDANT** sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 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 cédé.

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 **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle des commandes et marchés, des contrats d'exclusivité, des contrats de publicité, des contrats de fourniture actuellement en cours et éventuellement conclus par le **CEDANT,** et dont il déclare avoir connaissance tant par leur remise dès avant ce jour que par la lecture qu'il a pu en faire.

Il effectuera sans délai toutes démarches auprès desdits contractants à l'effet de leur notifier les présentes afin d'être subrogé dans les droits et obligations du **CEDANT** et que celui-ci soit définitivement dégagé de toutes contraintes à leur sujet.

En outre, le **CEDANT** s'engage à ce 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.

Lesdits contrats sont les suivants :

- Contrat conclu avec la société ASC Signalisation , Z.A La Rivière, 20 bis rue Latécoère, 33850 LEOGNAN, dans le cadre d'une convention municipale de 5 ans, en

CB VS

date du 17 avril 2017, concernant la microsignalisation municipale, pour un montant annuel de 270 € TTC, payable annuellement.

Le CESSIONNAIRE déclare reprendre le contrat et s'engage à faire toutes les démarches nécessaires à cet effet.

- Contrat conclu avec la COBAS BASSIN d'ARCACHON pour la prestation relative aux ordures et déchets sous la référence GUJANP/15/562.

Le CESSIONNAIRE déclare vouloir conserver le bénéfice dudit contrat et fera son affaire personnelle de la transmission auprès de COBAS.

- Contrat conclu avec la société VISIO CONCEPT, dont le siège est au BOUSCAT, 81 boulevard Pierre 1er, pour la maintenance de l'alarme pour 15,00 €HT.

Le CESSIONNAIRE déclare reprendre le contrat et en faire son affaire personnel.

- Contrat conclu avec la société GRENKE, dont le siège est à MERIGNAC, 16 avenue Pythagore, Immeuble 1 Hall B, :
*pour la location de 4 caméras et la vidéosurveillance pour un loyer mensuel de 102,00 € TTC
*location de trois détecteurs d'alarme pour un loyer mensuel de 58,80 € TTC.

Le CESSIONNAIRE déclare reprendre le contrat et en faire son affaire personnel.

- Contrat conclu avec la société E-PACK HYGIENE, dont le siège est à GOUESNOU, 60 avenue Baron Lacrosse, pour la location de matériel pour la traçabilité et la maintenance pour un loyer mensuel de 106,80 € TTC.

Le CESSIONNAIRE déclare reprendre le contrat et en faire son affaire personnel.

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.).

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

Pièce n°4 - Acte authentique de cession de fonds de commerce du 29 octobre 2020 - page 12 / 23

Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

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

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

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

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

Il est ici précisé qu'aucun travaux de mise en accessibilité n'a été effectué.

SATURNISME

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949 et dont une partie est à usage d'habitation d'établir un constat de risque d'exposition au plomb.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ci-dessus désigné n'entrent pas dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante, le permis de construire ayant été délivré postérieurement au 1er juillet 1997.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **CEDANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

OB ND VB GV

INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

- Certificat d'urbanisme de simple information en date du 23 septembre 2020,
- Un arrêté d'alignement en date du 7 septembre 2020,
- Une note de renseignements en date du 25 septembre 2020.

Le **CESSIONNAIRE** déclare en avoir pris connaissance.

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 instituée par le décret numéro 2007-1827 du 26 décembre 2007.

Cette information figure sur le certificat d'urbanisme de simple information susvisé.

PERSONNEL DU FONDS

Le **CEDANT** déclare :

- Employer pour l'exploitation du fonds objet des présentes le personnel suivant :

  Madame Jeanne Marie Christine BARSACQ, née le 18 mai 1972 à ARCACHON, demeurant à GUJAN-MESTRAS, 6 allée Giuseppe Verdi, en vertu d'un contrat de travail à durée indéterminée en qualité de responsable adjointe catégorie Employés pour une durée de 35h par semaine moyennant une rémunération brut de 1895,87 €. Ledit contrat a été signé le 2 juillet 2018.

  Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article L 1224-2 du même code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombaient à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation.

  Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés 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.

- Appliquer la convention collective attachée à la profession.
- Ne pas avoir de litiges en cours avec l'inspection du travail.
- Que les mouvements au sein de son personnel ces trois dernières années ont été les suivants : baisse des effectifs sur 6 mois.

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

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

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article L 1224-2 du même code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombaient à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation

Le **CEDANT** a remis à l'instant même au **CESSIONNAIRE** les contrats de travail ainsi que le registre du personnel.

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

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

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

DECLARATIONS NECESSAIRES A L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE

Le **CEDANT** déclare :

Sur les inscriptions :

Que le fonds est grevé des inscriptions suivantes :

Nantissement pour un montant de 130.000,00€ au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUELLE D'AQUITAINE

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 22 octobre 2020 annexé.

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

Par courrier en date du 26 octobre 2020, le créancier susvisé a indiqué que le montant restant dû est de 108.071,80€, décompte arrêté au 30 octobre 2020.

Cette réponse est annexée.

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

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

Sur les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation des trois derniers exercices :

- que le montant du chiffre d'affaires hors taxe de chacun des trois derniers exercices s'est élevé à :

- Exercice du 01/05/2017 au 30/04/2018, de quatre cent quatre-vingt-dix-huit mille sept cent cinquante euros et soixante-neuf centimes (498 750,69 eur),

- Exercice du 15/06/2018 au 31/12/2018, de trois cent onze mille huit cent cinquante euros (311 850,00 eur),

- Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019, de quatre cent quatre-vingt-dix-sept mille quatre cent vingt-six euros (497 426,00 eur).

- Et pour la partie d'exercice accomplie à ce jour : trois cent cinquante-six mille quatre-vingt-huit euros et quatre-vingt-treize centimes (356 088,93 eur),

- que pour les périodes correspondantes, les résultats d'exploitation réalisés ont été les suivants :

- Exercice du 01/05/2017 au 30/04/2018, de moins trois cents euro (-300,00 eur),
- Exercice du 15/06/2018 au 31/12/2018, de moins sept cent cinquante euro (-750,00 eur),
- Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019, de neuf cent quarante euros (940,00 eur),
- Et pour la partie d'exercice accomplie à ce jour :dix mille euros (10 000,00 eur).

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

- que le cabinet comptable du **CEDANT** est [redacted] dont le siège est à SAINT-CLOUD, 39 rue Tahère depuis le 15 juin 2018. Ce cabinet a fourni les chiffres d'affaires sus-indiqués aux termes d'attestations en date des 24 juillet, 2 juin 2020 et annexées. Précision étant ici faite que pour les résultats depuis 2018 et le résultat et le chiffre d'affaires de l'exercice en cours, les montants indiquées sont établies sur la base des déclarations faites par le **CEDANT**.

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 :

- *mardi au samedi : 8h30/13h et 16h/19h30*
- *dimanche matin : 8h30/13h*
- fermetures pour congés du cinq janvier au vingt-sept janvier ;

Le **CEDANT** précise qu'au cours des exercices susvisés l'environnement commercial et concurrentiel a évolué savoir : Néant.

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 comptabilité :

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.

COMPTES ET PRORATA

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

T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

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

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

ENREGISTREMENT - FORMALITES

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

Le notaire effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds ainsi que celles concernant l'immatriculation et la radiation des parties au greffe du tribunal de commerce relativement au fonds objet des présentes.

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

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

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

DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la cession s'établit comme suit :

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

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

SOVIMAR est exploitant(e) du fonds ainsi déclaré(e). En cette qualité, le régime de l'impôt sur la plus-value sera le suivant :

Le **CEDANT** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications en matière de déclarations et de calcul des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodecies à 39 quindecies Code général des impôts.

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

L'article 238 quindecies du code général des impôts, exonère d'impôt sur le revenu et d'impôt sur les sociétés, sous certaines conditions, les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole lors de la transmission, à titre onéreux ou à titre gratuit, d'une entreprise individuelle, d'une branche complète d'activité ou, par assimilation, de l'intégralité des droits ou parts de sociétés de personnes considérés comme des éléments d'actif professionnels. L'exonération est totale si la valeur transmise est inférieure à trois cent mille euros (300.000 euros) et partielle si la valeur transmise est comprise entre trois cent mille et cinq cent mille euros (500.000 euros), l'activité en question devant avoir été exercée pendant au moins cinq ans.

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

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

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

Il est fait observer que la transmission de cette branche d'activité doit opérer un transfert complet des éléments essentiels de cette activité tels qu'ils existaient dans le patrimoine du **CEDANT** et dans des conditions permettant au **CESSIONNAIRE** de disposer durablement de tous ces éléments.

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

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

IMMATRICULATION

Le **CESSIONNAIRE** est averti par le rédacteur des présentes de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés, et des conséquences du défaut d'immatriculation notamment quant au refus de renouvellement du bail et au droit à l'indemnité d'éviction.

En cas de cotitularité du bail, chacun doit être immatriculé au registre du commerce, même si le fonds est exploité par un seul des titulaires, dans cette dernière hypothèse le ou les titulaires non exploitants devront être immatriculés en qualité de copropriétaires non exploitants, le titulaire exploitant devra quant à lui être immatriculé en qualité de copropriétaire exploitant.

NEGOCIATION

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

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

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://www.mediation.notaires.fr.

CONVENTIONS ANTERIEURES

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

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

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE - OPPOSITIONS

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

TITRES

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

DECHARGE D'OBLIGATION DE GARDE DE L'AVANT-CONTRAT AUTORISATION DE DESTRUCTION

Une copie de l'avant-contrat sous signature privée conclu par les parties en vue de la réalisation de la présente vente, et de ses annexes, est annexée.

Les parties déchargent par les présentes l'office notarial de la garde et de la possession de l'original de cet avant-contrat, et autorisent le notaire soussigné à procéder à sa destruction.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les

feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

DONT ACTE sur vingt-trois pages

Comprenant
- renvoi approuvé : -
- blanc barré : -
- ligne entière rayée : -
- nombre rayé : -
- mot rayé : -

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.