

100761010

LL/CA/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,  
LE DIX HUIT JANVIER

A PUYLAURENS (Tarn), au siège de l'office notarial,  
Maître Louis de LEOTOING d'ANJONY, notaire membre de la société  
civile professionnelle dénommée "Louis de LEOTOING et Thierry ZUCCON,  
notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à PUYLAURENS (Tarn), 38  
avenue de Toulouse, soussigné,

A reçu le présent acte contenant :

**CESSION DE FONDS DE COMMERCE**

**PAR :**

[REDACTED]

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

**D'UNE PART**

**AU PROFIT DE :**

[REDACTED]

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

**D'AUTRE PART**

**QUOTITES VENDUES**

- La [REDACTED] vend la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

**QUOTITES ACQUISES**

- La [REDACTED] acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

**INTERVENANT – BAILLEUR :**

[REDACTED]

↳ Intervenant aux présentes afin de consentir à la cession du droit au bail commercial, au profit du **CESSIONNAIRE**.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Préalablement à la cession de fonds, les parties déclarent :

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

Le **CEDANT** seul :

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

**DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**IMMATRICULATION**

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

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

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

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

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

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

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

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

**EXPOSE**

La société dénommée [REDACTED] est propriétaire d'un fonds commercial de restauration sur place et à emporter, bar à tapas, bar à vins et bar à cocktails, sis et exploité à BORDEAUX, Le QUARTIER B (33000) 32 rue du Cancera.

Le **CEDANT** déclare également que les locaux dans lesquels le fonds est exploité font l'objet d'un bail commercial, ci-après plus amplement énoncé.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Se sont manifestés pour l'acquisition dudit fonds aux termes d'une offre d'achat en date du 06 octobre 2023.

Les parties se sont donc rapprochées à l'effet de procéder à la cession du fonds artisanal et commercial dans les clauses, modalités et sous les conditions suspensives ci-après définies, celles-ci fixées aux termes d'un compromis de vente signé en date du 17 novembre 2023.

Précision étant également ici faite, qu'usant de sa faculté de substitution accordée aux termes du compromis de vente,

Ceci exposé, il est passé à ce faisant l'objet des présentes.

### CESSION DE FONDS DE COMMERCE

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

#### DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de bar, tapas, bar à vins, café brasserie et snack connu sous l enseigne « LE KIOSKE », sis à BORDEAUX, Le QUARTIER B (33000) 32 rue du Cancera, lui appartenant, connu sous le nom commercial « QUARTIER B », et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, sous le numéro 843 522 962, le fonds comprenant :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à BORDEAUX, Le QUARTIER B (33000) 32 rue du Cancera, où le fonds est exploité.
- La licence restaurant de 3<sup>ème</sup> catégorie délivrée à la société dénommée ■■■■■■

Tels que le récépissé de déclaration de mutation cerfa n° 11543\*04 en date du 29/10/2019 demeure annexé (**ANNEXE**).

- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est joint aux présentes (**ANNEXE**).
- Le droit à la ligne téléphonique ■■■■■■ et internet, sous réserve de l'accord des prestataires

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.

#### LICENCE - DEBIT DE BOISSONS

Préalablement à ce qui suit, il est exposé que l'article 504 du Code général des impôts impose aux débits de boissons la rédaction d'un bail par acte authentique. En outre, le propriétaire des locaux est présumé être propriétaires des boissons qui y sont entreposées et en supporte donc la responsabilité en cas de recel de boissons frauduleux ou de boissons non déclarées ou interdites, seul le bail commercial authentique permettant d'écarter sa responsabilité.

Tout manquement peut engendrer l'application des sanctions fiscales définies à l'article 1791 du Code général des impôts.

Le **CEDANT** déclare :

- Que la licence du débit de boissons est de libre disposition entre ses mains.
- Qu'il s'est toujours conformé aux dispositions réglementaires et aux injonctions administratives ayant trait au commerce de débit de boissons ;
- Qu'il n'a jamais fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive et qu'il n'a pas été ni n'est actuellement sous le coup de poursuites ou condamnations, injonctions ou procès-verbaux émanant des autorités administratives ou judiciaire et pouvant entraîner la fermeture temporaire ou définitive du fonds présentement cédé ;
- Qu'il n'a jamais cessé pendant plus de trois ans d'exploiter le débit de boissons auquel est attachée la licence cédée avec le fonds, et qu'il n'a jamais encouru la déchéance de ladite licence.

A cet égard, est demeuré annexé un courriel de la préfecture du département du GIRONDE en date du 08 décembre 2023 attestant que bien que l'établissement ait fait l'objet d'une plainte de voisinage pour nuisances sonores, l'établissement n'a pas fait ni ne fait actuellement l'objet d'une procédure de fermeture administrative (**ANNEXE**).

De son côté, le **CESSIONNAIRE** déclare ne pas se trouver dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi pour l'exploitation d'une telle licence tels que prévus par l'article L 3336-2 Code de la santé publique.

Le **CESSIONNAIRE** doit, quinze jours au moins avant l'ouverture du débit de boissons, effectuer cette déclaration à la Mairie du lieu où se trouve le débit de boissons. **Cependant, il déclare ne pas avoir à ce jour effectué cette formalité et en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.**

[REDACTED]

#### **ETABLISSEMENT SECONDAIRE**

Le **CEDANT** déclare que le fonds objet des présentes constitue un établissement permanent ayant une immatriculation et une activité distinctes, son autonomie patrimoniale, une comptabilité distincte et sa clientèle propre, il déclare avoir un second établissement étant également installé à BORDEAUX.

Le **CEDANT** déclare que tous les éléments identifiés aux présentes, les chiffres d'affaires et résultats indiqués ci-après sont ceux propres à l'établissement objet des présentes, ainsi que les livres de comptabilité visés.

Il est, en outre, précisé :

- qu'aucun élément touchant le second établissement 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 du second établissement,

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le fonds appartient au **CEDANT** [REDACTED]

[REDACTED]

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT CINQUANTE-DEUX MILLE EUROS (152 000,00 EUR), s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour CENT DIX MILLE EUROS (110 000,00 EUR) ;
- au matériel pour QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (42 000,00 EUR).

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

## CESSION DU DROIT AU BAIL

### ENONCIATION DU BAIL

Le **CEDANT** déclare que les locaux dans lesquels le fonds est exploité, ont été donnés initialement à bail par la Société [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Aux termes d'un avenant sous-seing privé en date du 30 avril 2018, l'article 3 du bail, concernant la destination des lieux loués, a été modifié ainsi qu'il suit littéralement retranscrit :

« Article 3 « Destination des lieux loués – activités autorisées »

Le preneur pourra exercer dans les lieux exclusivement l'activité suivante : activité de restauration sans cuisson nécessitant un système d'extraction de fumées, à l'exclusion de toute autre. »

Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Stéphane DUQUESNOY, notaire à BORDEAUX, le 30 avril 2018, [REDACTED] a cédé son droit au bail, pour la durée restant à courir, au profit de la société dénommée [REDACTED], subrogeant expressément le cessionnaire dans tous les droits et obligations quelconques résultant de ce bail.

Précision étant ici faite que l'acte de cession de commerce au profit du **CEDANT** par la société dénommée [REDACTED] en date du 08 octobre 2019, contenait également cession de droit au bail pour la période restant à courir.

Une copie de ces actes demeure annexée aux présentes (**ANNEXE**).

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été en possession desdits documents avant les présentes.

L'actuel propriétaire des lieux est toujours la société dénommée [REDACTED] nommée en têtes des présentes.

### DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

Dans un ensemble immobilier situé à BORDEAUX (33000) 32 rue du Cancéra et 5 rue du Mulet, désigné :

-Un immeuble en façade rue du Cancéra élevé sur un terre-plein de rez-de-chaussée et de trois étages carrés, grenier au -dessus.

-Un immeuble en façade rue du Mulet élevé sur une cave de rez-de-chaussée, deux étages carrés, grenier au-dessus, cour entre les bâtiments.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
KJ	196	32 RUE DU CANCERA	00 ha 02 a 56 ca

### Le lot de copropriété suivant :

#### Lot numéro dix-huit (18)

Au rez-de-chaussée une pièce principale (comprenant zone de clientèle à l'avant et zone atelier sur l'arrière), salle d'eau, wc et droit de jouissance du porche attenant.

Et les 1043/10000 des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DENOIX-DE-SAINT-MARC, notaire à BORDEAUX, le 18 novembre 1980 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1, le 04 décembre 1980 volume 7122 numéro 13.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître MEYSSAN, notaire à BORDEAUX le 1<sup>er</sup> mars 2000, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 12 avril 2000, volume 2000P, numéro 3569.

### LOYER

Il était indiqué dans le compromis de vente que le montant actuel du loyer mensuel est de MILLE TROIS CENT EUROS (1.300,00 EUR), hors charges, payable le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Que ce loyer est révisable annuellement en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE, et la prochaine révision aurait lieu le 01 janvier 2024.

Le montant actuel du loyer mensuel, après révision, est de MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS (1.386,00 EUR), hors charges, payable le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Ce loyer est révisable annuellement en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE, la prochaine aura lieu le 01 janvier 2025.

Il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges.

Dépôt de garantie : MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS (1.386,00 EUR).

#### Loyer

**CEDANT** et **CESSIONNAIRE** déclarent faire leur affaire personnellement entre eux de tous remboursements de proratas de loyers éventuels.

A ce sujet le **CESSIONNAIRE** déclare régler entre les mains du **BAILLEUR** la totalité du loyer du mois de janvier 2024, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, sans recours contre le **CEDANT**.

#### Charges en sus du loyer

**CESSIONNAIRE** et **BAILLEUR** déclarent faire leur affaire personnelle du règlement des charges, lesquelles correspondent à l'abonnement de compteur et factures de consommation d'eau.

#### Dépôt de garantie

S'agissant de dépôt de garantie, le **CESSIONNAIRE** verse entre les mains du **BAILLEUR**, par la comptabilité du notaire soussigné, le montant du dépôt de garantie.

**BAILLEUR** et **CEDANT** déclarent faire leur affaire personnelle du remboursement du dépôt de garantie versé par le **CEDANT** au **BAILLEUR** lors de la prise de possession des locaux.

### DUREE DU BAIL

Ce bail a été conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017 pour venir à expiration le 30 septembre

2026, avec faculté pour le preneur d'y mettre fin à l'issue de chaque période triennale moyennant un préavis de six (6) mois.

Le CEDANT n'a reçu de la part du Bailleur aucun congé ou aucune mise en demeure quelconque tendant à obtenir ou non la résiliation du bail.

#### DESTINATION DES LOCAUX

Destination résultant de l'avenant au bail commercial en date 30 avril 2018, ainsi qu'il est énoncé ci-dessus.

Le preneur pourra exercer dans les lieux exclusivement l'activité suivante : activité de restauration sans cuisson nécessitant un système d'extraction de fumées, à l'exclusion de toute autre.

#### AUTRES CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Ce bail a été consenti sous diverses charges, notamment :

- Les charges, taxes et impositions auxquels est tenu le preneur sont remboursés au bailleur, sur présentation des justificatifs.
- Charges et dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et de travaux, quel que soit leur origine et leur nature, dans leur intégralité incombe au preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du code civil.

Pour le surplus, les parties dispensent le rédacteur des présentes d'en relater les détails, déclarant bien les connaître.

#### 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 :

##### « Cession

*Le preneur ne pourra, en aucun cas, et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail en totalité ou en partie, si ce n'est à son successeur dans l'activité qu'il exerce dans les locaux loués, mais en totalité seulement.*

***Aucune cession ne pourra être faite s'il est dû des loyers et charges par le preneur.***

*Le bailleur devra en outre être préalablement informé et dûment appelé à la signature de l'acte de cession, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier, qui devra être reçue par lui huit jours au moins avant la date prévue. Cette convocation, qui indiquera les noms ou dénomination et adresse ou siège social de l'acquéreur ainsi que les jour, heure et lieu de la signature de l'acte, devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de cession.*

*Si le bailleur ne se rend pas à la convocation, il sera passé outre.*

***En cas de cession, le preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du bail et ce pendant une période de TROIS (3) années à compter de la date de cession.***

*Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité entre les preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L.622-15 du*

Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur, cette clause est réputée non écrite.

*Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous-seing privé.*

*Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le preneur dispense le bailleur d'informer le cédant de tout défaut de paiement.*

*En cas de fusion ou scission, en cas de transmission universelle du patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code Civil, ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisée dans les conditions prévues aux articles L.236-6-1, L.236-22 et L.236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail. Dans les cas prévus ci-dessus, si l'obligation de garantie telles que prévue au présent paragraphe ne pouvait plus être assurée dans les termes des présentes, le tribunal saisi par l'une ou l'autre des parties pourra y substituer toutes garanties qu'il jugera suffisantes.*

*Toutefois, en cas de cession de son fonds de commerce, le preneur devra notifier au bailleur les clauses et conditions de la cession projetée dans les TRENTE (30) jours suivant la signature d'un avant-contrat et à défaut TRENTE (30) jour avant la date de réalisation de la cession. Le bailleur disposera d'un délai de DIX (10) jours pour notifier son intention de se substituer à l'acquéreur dans les mêmes conditions et selon les modalités prévues. Ces notifications seront valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire.*

*Si le bailleur n'indique pas sa volonté de se substituer à l'acquéreur dans le délai imparti ou s'il notifie sa renonciation à son droit de substitution, il devra néanmoins être appelé à l'acte par l'envoi d'une convocation adressée au moins HUIT (8) jours à l'avance, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession.*

*En cas de cession du bail à une personne morale dans les conditions indiquées ci-dessus, il sera consenti au bailleur, à son profit, un engagement solidaire personnel ou un cautionnement équivalent pour le paiement des loyers et accessoires et pour l'exécution des conditions des présentes, soit de chaque associé dans le cas d'une société cessionnaire dont la responsabilité des associés serait limitée, soit d'une personne physique ou morale que proposerait le cessionnaire, dont la solvabilité et les revenus seraient suffisants pour répondre de l'exécution du bail. »*

Le **CEDANT** déclare qu'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 de cession.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir pris entière connaissance du bail des locaux où est exploité le fonds, étant en possession d'une copie du bail dès avant ce jour, il dispense le notaire soussigné de le relater plus amplement.

**Le bail n'est pas librement cessible, en conséquence le propriétaire a été appelé à l'acte de cession.**

### **INTERVENTION DU BAILLEUR**

La Société dénommée [REDACTED]

Aux présentes et à l'instant même intervient :

Agissant au nom et pour le compte du bailleur en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration Docusign en date du 18 janvier 2024 dont l'original est annexé, à l'effet :

- de déclarer que la notification de la présentes cession lui a régulièrement été faite selon les conditions prévues au contrat de bail,
- d'agréer la cession du droit au bail et accepter le **CESSIONNAIRE** comme nouveau locataire ;
- avoir connaissance que les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux s'appliqueront au **CESSIONNAIRE** comme elles s'appliquaient au **CEDANT**, notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement ;
- de déclarer que le **CEDANT**, est à jour du paiement de ses loyers et charges ;
- de déclarer n'avoir, à ce jour, à l'encontre du **CEDANT**, aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit ;
- renoncer à son droit de substitution,
- accepter la levée de garantie solidaire donnée par [REDACTED]

Afin de lui être opposable, la réalisation des présentes devra être portée à sa connaissance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du **CESSIONNAIRE**.

### **OBLIGATION DE SOLIDARITE**

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

**« En cas de cession, le preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du bail et ce pendant une période de TROIS (3) années à compter de la date de cession. »**

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.

### **ABSENCE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC**

Le **CEDANT** déclare que l'activité poursuivie dans le cadre du fonds de commerce objet des présentes ne dispose pas d'une emprise sur le domaine public.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir une parfaite connaissance de la situation.

### **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 CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000,00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour CENT VINGT ET UN MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS (121 240,00 EUR),
- au matériel pour HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS (8 760,00 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.

### **PAIEMENT DES MARCHANDISES**

**CEDANT** et **CESSIONNAIRE** déclarent que la présente cession ne contient pas de cession de marchandises.

### **BLOCAGE DU PRIX**

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

### **Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers**

<b>Formalités</b>	<b>Délais</b>
- 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.



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

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

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

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

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

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

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

### **ORIGINE DES FONDS**

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de fonds provenant d'un prêt sous-seing privé contracté auprès de la BNP PARIBAS, société anonyme au capital de 2.294.954.818 euros, dont le siège social est à PARIS (75009), 16 Boulevards des Italiens, immatriculée sous le numéro 662 042 449, RCS PARIS, d'un montant de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000,00 EUR).

### **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 sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des entreprises et autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est et pourra être assujéti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des entreprises et

plus généralement toute somme à lui payée sur charges, au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

#### **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 contre le risque d'éviction**

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

##### **Énonciations - Garantie**

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

##### **Dettes**

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

##### **Mise au courant**

Le **CEDANT** s'engage à mettre le **CESSIONNAIRE** au courant de ses affaires et à le présenter comme son successeur à ses fournisseurs, ses prestataires de services et à sa clientèle.

#### **CLAUSE DE RETABLISSEMENT**

Le **CEDANT** exploite un autre fonds sis également à BORDEAUX (33000), dont l'activité est semblable à celle du fonds objet des présentes. Le **CESSIONNAIRE** déclare en être parfaitement avisé et renoncer à toute action de ce chef.

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

### Commandes - marchés et contrats

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

### Hygiène et sécurité

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

Le **CEDANT** déclare qu'aucun contrôle relatif à l'hygiène n'a été réalisé.

Il déclare également que l'établissement n'a, à ce jour, fait l'objet d'aucune fermeture administrative et n'avoir pas reçu d'avertissement sur la possibilité d'une telle mesure.

Ainsi justifié par un courriel émanant de la Préfecture du Tarn en date de 08 décembre 2023, demeuré annexé (**ANNEXE**).

### ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

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

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

Le **CEDANT** déclare qu'aucun agenda d'accessibilité programmé n'a pas été déposé à ce jour, ce dont le cessionnaire reconnaît être parfaitement informé. Le **CESSIONNAIRE** est également informé que si les locaux devaient se révéler non conformes aux règles d'accessibilité, des demandes d'autorisation de travaux ou de permis de construire de mise en conformité totales devront être déposées, cette disposition faisant suite à la fin du dispositif d'Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP) le 31 mars 2019.

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.

Le **CESSIONNAIRE** en prend acte et déclare vouloir en faire son affaire personnelle le cas échéant sans recours contre quiconque, CEDANT ou rédacteur de l'acte.

### **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**

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Les **PARTIES** déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre :

- la présence de matériaux contenant de l'amiante,
- le saturnisme et les termites,
- ainsi que des dispositions sur le diagnostic de performance énergétique, sur celui de l'installation d'assainissement, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si elles ont plus de quinze ans.

Et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers, et des sanctions attachées à leur non-respect.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

### **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/m<sup>3</sup>).

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**

Un état des risques est annexé (**ANNEXE**).

### **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.

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

4°) La consultation de la base GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols.

Une copie des recherches est annexée (**ANNEXE**).

### **INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME**

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

### **Enonciation des pièces obtenues**

#### **Certificat d'urbanisme d'information**

Une note de renseignements d'urbanisme a été délivré au nom de la commune de BORDEAUX le 30 novembre 2023 (**ANNEXE**).

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

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

Les parties :

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

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

La cession donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme. La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme a été notifiée électroniquement sur le site de la commune « *Portail de dépôt Urbanisme – Bordeaux Métropole* » au bénéficiaire du droit de préemption.

Par une réponse en date du 12 décembre 2023, ce bénéficiaire a indiqué qu'il n'exerçait pas son droit de préemption.

La réponse est annexée (**ANNEXE**).

#### **PERSONNEL DU FONDS**

Le **CEDANT** déclare qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation du fonds objet des présentes.

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

#### **REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES**

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

- les coordonnées du responsable du traitement des données à caractère personnel ;
- celles des gestionnaires des données ;
- les finalités et objectifs de ce traitement (fins commerciales ou non, gestion du personnel, démarchage éventuel...) ;
- les catégories des personnes faisant l'objet du traitement (clients, salariés...) ;

- la possibilité de transférer les données et leur parcours, notamment si elles sont acheminées vers des pays ne relevant pas de la législation communautaire ;
- le délai avant la destruction des données à caractère personnel ;
- la description des moyens mis en œuvre pour la sécurisation des données et éviter que celles-ci ne puissent être dérobées par des tiers.

En l'espèce, l'activité pratiquée ne nécessite pas ce type de collecte de données, ainsi déclaré par le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

## **DECLARATIONS NECESSAIRES A L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE**

### **SUR LES INSCRIPTIONS**

Le **CEDANT** déclare que le fonds est grevé des inscriptions suivantes :

#### **I - Type d'inscription : NANTISSEMENT DU FONDS DE COMMERCE.**

- Date de l'inscription : 23 octobre 2019 n° 1235, suivant acte sous-seing privé en date du 08/10/2019
- Nature et montant de la créance garantie : CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 EUR).
- Créanciers : BANQUE CIC SUD OUEST – 20 Quai des Chartrons 33000 BORDEAUX.
- Compléments : Numéro de l'inscription au greffe : 2019NF001235, prise contre LE KIOSKE.
- Date d'exigibilité : 05/09/2026

#### **II - Type d'inscription : PRIVILEGE DE VENDEUR DU FONDS DE COMMERCE.**

- Date de l'inscription : 23 octobre 2019 n° 72, suivant acte sous-seing privé en date du 08/10/2019
- Nature et montant de la créance garantie : CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 EUR).
- Créanciers : BANQUE CIC SUD OUEST – 20 Quai des Chartrons 33000 BORDEAUX.

■ [REDACTED]  
[REDACTED]

- Date d'exigibilité : 05/09/2026

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 10 janvier 2024 annexé (**ANNEXE**).

La Banque CICI Sud Ouest, titulaire des inscriptions, a été interrogé par le notaire soussigné à l'effet de connaître le montant exigible de sa créance, en capital, intérêts et accessoires. La réponse obtenue en date du 16 janvier 2024 ci-annexée (**ANNEXE**) est la suivante :

« Le 16 janvier 2024

Objet : décompte de crédit en date du 18/01/2024

[REDACTED]  
[REDACTED]

Date d'ouverture : 04/10/2019

Taux actuel : 1,50 %

Montant du crédit : 125.000,00 EUR

Madame, Monsieur,

Nous vous adressons le détail des montants dus à la date que vous nous avez demandée, soit le 18/01/2024

- Capital restant dû après paiement de la dernière échéance précédent la date d'arrêté de compte : 55.462,99 EUR
- Intérêts courus entre la date de la dernière échéance et la date d'arrêté du décompte : 29,63 EUR
- Assurance courue entre la date de la dernière échéance et la date d'arrêté du décompte : 19,61 EUR
- Frais et commissions : 0,00 EUR
- Indemnité de remboursement anticipé : 2.773,14 EUR
- **Total :** **58.285,37 EUR**

Ce décompte est calculé en fonction des données du crédit à la date du 16 janvier 2024. Les montants indiqués peuvent évoluer en fonction d'événements affectant le crédit. »

**Le CEDANT 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 RESULTATS D'EXPLOITATION DES TROIS DERNIERS EXERCICES**

Le **CEDANT** déclare que le montant du chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice s'est élevé à :

- Exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023, de 127.477,69 €.
- Et pour la partie d'exercice accomplie depuis le 01/10/2023 jusqu'au 31/10/2023 : 10.660,58 €.

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

Le **CEDANT** déclare que le cabinet comptable du **CEDANT** est le cabinet ACTA 2C-IN EXTENSO, ayant son siège à BORDEAUX (33000) 19 boulevard Alfred Daney. Ce cabinet a fourni le chiffre d'affaires hors taxe de l'exercice comptable du 01/10/2023 au 31/12/2023 par attestation en date du 16 janvier 2024.

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

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

- ouverture du mercredi au vendredi de 18h00 heures à 00h00 heures.
- fermeture hebdomadaire les lundis, mardi, samedi et dimanche.

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

#### **SUR LES LIVRES DE COMPTABILITE**

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

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

#### 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.

Pour les impositions, contributions ou taxations ainsi que pour toutes charge dont le montant ne serait pas encore fixé à la signature du présent acte définitif de cession, il sera établi ultérieurement, entre les parties qui s'y obligent, pour chaque imposition ou charge de compte de prorata.

Concernant la Contribution Economique Territoriale (CET), il est expressément convenu que la Contribution Foncière des Entreprises (CFE), si elle est due, sera répartie au prorata temporis entre les parties.

Pour la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), chacune des parties procédera à sa propre déclaration et fera son affaire personnelle du paiement de cette contribution.

#### S'agissant de la cession de droit au bail commercial avec la SCI A.F.A DIESE,

Le Cessionnaire verse ce jour entre les mains du Bailleur, par la comptabilité du notaire soussigné, le dépôt de garantie, soit la somme de mille trois cent quatre-vingt-six euros (1.386,00 EUR).

Ce dont le Bailleur lui donne bonne et valable quittance.

Le Cessionnaire versera au Bailleur, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, l'intégralité du loyer du mois de janvier 2024, soit un montant de mille trois cent quatre-vingt-six euros (1.386,00 EUR).

#### BON ETAT DE FONCTIONNEMENT

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

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

#### T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

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

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

#### ENREGISTREMENT - 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 d'usage devant le greffe du tribunal de commerce par l'intermédiaire du guichet unique.

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, en application de l'article 719 du Code général des impôts, s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION						130 000,00 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
23 000	0,6	138	1,4	322	1,0	230	690
0	2,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
TOTAL	1 818		826		566		3 210

### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Le **CEDANT** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications en matière de déclarations et de calculs des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodécies à 39 quindecies Code général des impôts et qu'il dépend du centre des finances publiques de BORDEAUX.

Il s'engage à déposer, en temps opportun toutes les déclarations imposées par l'administration fiscale pour la détermination de la plus-value.

### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente cession ont été négociés par [REDACTED]

[REDACTED]  
titulaire d'un mandat.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** qui en a seul la charge, doit une rémunération de DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée. incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

### **CONVENTION D'ARBITRAGE**

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

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

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le président du Tribunal de commerce qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du Tribunal de commerce.

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

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

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

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

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

### **CONVENTIONS ANTERIEURES**

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

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

### **FRAIS**

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

### **ELECTION DE DOMICILE - OPPOSITIONS**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et la réception des oppositions, les parties élisent domicile en l'office notarial de Maître Arnaud PINI, notaire à BORDEAUX (33000) 25 rue du Tondu.

### **TITRES**

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

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

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

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

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

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

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

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

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte

authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

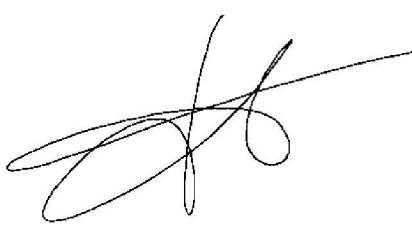
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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

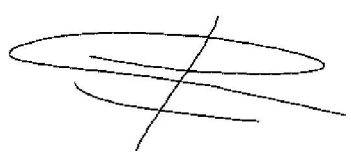
[REDACTED]  
à PUYLAURENS  
le 18 janvier 2024



[REDACTED]  
à PUYLAURENS  
le 18 janvier 2024



[REDACTED]  
à PUYLAURENS  
le 18 janvier 2024



[REDACTED]  
à PUYLAURENS  
le 18 janvier 2024



[REDACTED]  
à PUYLAURENS  
L'AN DEUX MILLE VINGT  
QUATRE  
LE DIX HUIT JANVIER

