

réf : B 2012 10996 / JLB/GD

L'AN DEUX MIL TREIZE

Le VINGT-SIX MARS

Maître Jean-Louis BURIAS, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle dénommée "Benoît TARDY-PLANECHAUD et Jean-Louis BURIAS", titulaire d'un office notarial dont le siège est à BORDEAUX (Gironde), 14, rue de Lamourous,

Avec le concours de Maître MAMONTOFF, Notaire à CADILLAC (33410), 25 allée du Parc, assistant LE CEDANT,

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

1) Cédant

La société dénommée "**PIZZA ROMA**",

Société à responsabilité limitée au capital de HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €), dont le siège social est à PODENSAC (33720), 2 Bis rue du Général Saint Marc.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 498 130 244.

Ladite Société ci-après désignée "LE CEDANT"
D'UNE PART

2) Cessionnaire

La société dénommée "**LAUZE ET FRERES**",

Société à responsabilité limitée au capital de SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7.500,00 €), dont le siège social est à VILLENAVE D'ORNON (33140), 8 avenue Mirieu de Labarre.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 753 136 266.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne "LE CEDANT" :

- La société "**PIZZA ROMA**", est représentée par Mathieu BOURDON, ici présent, agissant en qualité de gérant et associé unique de ladite société.

- Le droit à la ligne téléphonique numéro 05.56.27.47.83, et au site internet www.pizz-a-roma.fr.

- A l'exclusion de toutes marchandises.

Tel que le fonds existe avec ses dépendances sans aucune exception ni réserve, ledit fonds parfaitement connu du CESSIONNAIRE qui reconnaît avoir eu tout loisir et pendant le temps qui lui a plu, antérieurement à sa décision d'acquérir, de vérifier la marche de l'exploitation et de prendre connaissance de la comptabilité dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

OBSERVATION

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

URBANISME

Un certificat d'urbanisme précisant la situation de l'immeuble dans lequel le fonds est exploité au regard des règles d'urbanisme ou de voirie, a été obtenu le 11 mars 2013.

Sont également demeurés ci-annexés, après que le cessionnaire en ait pris connaissance et apposé sa signature : un certificat de zonage; un certificat d'alignement; un certificat de non-péril ; un certificat de desserte par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées; un certificat de numérotage.

DROIT DE PREEMPTION

Le fonds objet des présentes n'étant pas situé dans une commune ayant instauré un droit de préemption à l'intérieur d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, conformément à l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme, la présente cession n'est donc pas soumise à ce droit de préemption.

ETABLISSEMENT DU DROIT DE PROPRIETE

Conformément à l'article L.141-1 I 1° du Code de commerce, il est ici rapporté les énonciations suivantes concernant l'origine de propriété :

- Acquisition du fonds de commerce de Monsieur Christophe Olivier DEVARIEUX, aux termes d'un acte reçu par Maître CALLEDE, notaire à CASTRES-GIRONDE, le 25 juin 2005, enregistré au POLE ENREGISTREMENT S.I.E BORDEAUX CENTRE, le 29 juin 2007 bordereau n°2007/1369 Case n°1, moyennant le prix global de QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00€) s'appliquant, savoir:

- aux éléments incorporels pour TRENTE ET UN MILLE QUATRE

Loyer - Ce bail a été conclu moyennant un loyer annuel de CINQ MILLE QUATRE CENTS EUROS (5.400,00 €) Hors Taxes, payable d'avance en douze termes égaux, du 1 au 5 de chaque mois.

Actuellement le loyer mensuel est de SEPT CENT DIX EUROS ET QUARANTE-DEUX CENTIMES (710,42 €) Toutes Taxes Comprises.

"Le bailleur et le locataire déclarent opter pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée."

Révision du loyer - Le loyer est révisable annuellement en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE - base 100 au 4ème trimestre 1953.

L'indice de base retenu est celui du 1er trimestre 2004 de 1225 points.

Dépôt de garantie - Le montant du dépôt de garantie versé lors de la conclusion du bail est de NEUF CENTS EUROS (900,00 €).

Impôts et Charges - *"Le preneur satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles le locataire est ordinairement tenu.*

Il remboursera au bailleur toutes les taxes locatives relatives aux locaux loués que la loi met à sa charge et notamment les taxes de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères et de déversement à l'égout.

Il supportera les frais de location des compteurs de gaz et d'électricité."

Sous-location - Cession du bail - *« Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois, dans le cas de cession du bail à un successeur dans son commerce ».*

« Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous locataires successifs occupant ou non les lieux loués. »

« Aucun fait de tolérance de la part du bailleur quelle qu'en soit la durée ne pourra créer un droit en faveur du preneur ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur. »

« De son côté le bailleur s'oblige à tenir les lieux clos et couverts, selon l'usage. »

« Il s'interdit de louer tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'une activité identique à celle du preneur. »

Une copie dudit bail et des diagnostics immobiliers du local demeurent annexés aux présentes.

AGREMENT DU BAILLEUR

Aux présentes sont à l'instant intervenus Madame Marie-José CAMPOS, épouse TARTAS, en son nom personnel et en sa qualité d'héritier de Monsieur Jacques TARTAS, et Monsieur Sébastien TARTAS, en sa qualité d'héritier de Monsieur Jacques TARTAS,

vue de la régularisation du transfert de la licence.

CHARGES ET CONDITIONS

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

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

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

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

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

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

Dépôt de garantie - Remboursement au cédant - A l'instant le cessionnaire a remboursé au cédant qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de NEUF CENTS EUROS (900,00 €) se trouvant entre les mains du bailleur à titre de garantie de l'exécution du bail.

Dont quittance

Terme courant - Remboursement au cédant - A l'instant le cessionnaire a remboursé au cédant qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de CENT QUATORZE EUROS ET CINQUANTE-HUIT CENTIMES (114,58 €) représentant le prorata du loyer en cours qui a été réglé au bailleur par le cédant.

Dont quittance

2013, ce qui a été accepté par le cédant et le cessionnaire.

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

Enfin, et au surplus, il s'oblige dès à présent à rembourser au cessionnaire les dettes justifiées qu'il aurait gardées à l'égard des salariés et qui resteraient impayées après l'entrée en jouissance du cessionnaire.

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.

De convention expresse, le **CEDANT** supportera **seul la charge de tous passifs quelle qu'en soit la nature, la cause, ou l'auteur de la demande, avant pour origine la conclusion ou l'exécution des contrat de travail concernant le personnel attaché à l'exploitation du fonds objet des présentes dont l'origine ou la cause serait antérieure à la date d'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE** mais qui se révélerait ultérieurement le **CEDANT** devant régler les sommes réclamées à ce titre entre les mains du **CESSIONNAIRE** dans les deux jours de la demande faite par celui-ci et sur présentation du justificatif correspondant.

Le présent engagement concernera également toutes demandes que les anciens salariés précédemment attachés au fonds de commerce objet des présentes avant l'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE formuleraient à l'encontre de ce dernier, y compris au titre de la rupture de leur contrat de travail.

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 cédant déclare appliquer la convention collective attachée à la profession. Il précise n'avoir pas de litiges en cours avec l'inspection du travail.

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

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

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

directement entre elles, sans le recours d'un intermédiaire ou d'un agent immobilier. Le **CEDANT** déclare n'avoir conféré aucun mandat d'exclusivité à un intermédiaire pour la négociation du bien vendu, et s'oblige à faire son affaire personnelle des conséquences de tout engagement qu'il aurait pu prendre à ce sujet.

DECLARATIONS

Sur le chiffre d'affaires - Le chiffre d'affaires réalisé durant les trois derniers exercices comptables précédant celui de la présente cession a été :

Pour la période du 01/10/2009 au 30/09/2010 : CENT SIX MILLE CINQ CENT UN EUROS (106.501,00 €).

Pour la période du 01/10/2010 au 30/09/2011 : CENT UN MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS (101.682,00 €).

Pour la période du 01/10/2011 au 30/09/2012 : CENT SIX MILLE HUIT CENT VINGT-SEPT EUROS (106.827,00 €).

Pour la période du 01/10/2012 au 28/02/2013 : le VENDEUR déclare que les chiffres d'affaires mensuels toutes taxes comprises sont les suivants :

- Mois d'octobre : HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS (8.393,00 €) ;

- Mois de novembre : HUIT MILLE CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (8.175,00 €) ;

- Mois de décembre : HUIT MILLE HUIT CENT DIX-SEPT EUROS (8.817,00 €) ;

- Mois de janvier : HUIT MILLE TROIS CENT QUARANTE EUROS (8.340,00 €) ;

- Mois de février : SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS (7.954,00 €) ;

- Mois de mars jusqu'au 25 mars 2013 : SIX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (6.690,00 €).

Sur les résultats d'exploitation - Les résultats d'exploitation obtenus, pendant la même période, se sont élevés, savoir :

Pour la période du 01/10/2009 au 30/09/2010 - Bénéfices : TROIS MILLE DEUX CENTS EUROS (3.200,00 €).

Pour la période du 01/10/2010 au 30/09/2011 - Bénéfices : TROIS MILLE QUATRE CENT DIX-HUIT EUROS (3.418,00 €).

Pour la période du 01/10/2011 au 30/09/2012 - Bénéfices : DIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS (10.278,00 €).

Sur les livres de comptabilité - Les parties et spécialement le cessionnaire, reconnaissent avoir connaissance de l'article L.141-2 du Code de commerce

Sur le "permis d'exploitation" d'un débit de boissons - Le cessionnaire déclare avoir obtenu le permis d'exploitation visé à l'article L.3332-1-1 du Code de la santé publique.

A toutes fins utiles, le cessionnaire déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L.3332-1-1 et L.3332-3 du Code de la santé publique ci-après littéralement reproduits portant respectivement sur la formation et les formalités spécifiques applicables aux débits de boissons :

"Article L3332-1-1 :

Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de deuxième, troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant ".

Toute personne visée à l'article L. 3331-4 doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à la vente à emporter de boissons alcooliques entre 22 heures et 8 heures.

A l'issue de cette formation, les personnes visées à l'alinéa précédent doivent avoir une connaissance notamment des dispositions du présent code relatives à la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs et la répression de l'ivresse publique mais aussi de la législation sur les stupéfiants, la revente de tabac, la lutte contre le bruit, les faits susceptibles d'entraîner une fermeture administrative, les principes généraux de la responsabilité civile et pénale des personnes physiques et des personnes morales et la lutte contre la discrimination.

Tout organisme de formation établi sur le territoire national qui dispense les formations visées aux alinéas précédents doit être agréé par arrêté du ministre de l'intérieur.

Les organismes de formation légalement établis dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen souhaitant dispenser ces formations à titre temporaire et occasionnel sur le territoire national sont présumés détenir cet agrément dès lors que le programme de la formation qu'ils dispensent est conforme au présent article.

Cette formation est obligatoire.

Elle donne lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix années. À l'issue de cette période, la participation à une formation de mise à jour des connaissances permet de prolonger la validité du permis d'exploitation pour une nouvelle période de dix années.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat."

"Article L3332-3 :

Une personne qui veut ouvrir un café, un cabaret, un débit de boissons à consommer sur place et y vendre de l'alcool est tenue de faire, quinze jours au

soussigné.

Etant précisé que ce paiement provient des deniers personnels du cessionnaire.

Le cédant donne au cessionnaire bonne et valable quittance du paiement ci-dessus constaté.

Dont quittance

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

La somme de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 €) payée comptant, dont il a été parlé plus haut sous le titre "Paiement du prix", a été à l'instant même remise par le cédant, du consentement du cessionnaire, entre les mains de :

Madame Vanessa OUIDANE, comptable, demeurant à cet effet à BORDEAUX, 14 rue de Lamourous,

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

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

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

A titre d'information complémentaire, il est ici précisé que ce délai légal est fixé, conformément aux dispositions des articles 201 et 1684 du Code général des impôts, à cinq mois et demi à compter de la signature des présentes.

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

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

Le cédant se réserve le droit de demander par voie de référé conformément à l'article L.141-15 du Code de commerce, l'autorisation de toucher du séquestre une partie des sommes séquestrées, en affectant le surplus à la garantie de toute somme due pour telle opposition ou telle inscription qui existera.

La mission du séquestre prendra fin lors de l'accomplissement des formalités inhérentes à l'acte objet des présentes et à l'expiration des délais légaux d'opposition.

2°- Sur la fraction d'assiette comprise entre VINGT-TROIS MILLE EUROS (23.000 €) et 70.000,00, le taux applicable est de 0,60 % soit (00,00 - 23.000,00 €) x 0,60 % = DEUX CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS,

Ci,.....282,00

Total des droits au profit du Département :
DEUX CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS,

Ci,.....282,00

Taxe additionnelle au profit des communes et du fonds départemental de péréquation -

1°- Conformément aux dispositions des articles 1584 1 4° et 1595 bis - 3° à 5° du Code général des impôts, aucune perception n'est due sur la fraction d'assiette comprise entre 0 et VINGT-TROIS MILLE EUROS (23.000 €).

2°- Sur la fraction d'assiette comprise entre VINGT-TROIS MILLE EUROS (23.000 €) et 70.000,00, le taux applicable est de 0,40 % soit (00,00 - 23.000,00 €) x 0,40 % = CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS,

Ci,.....188,00

Total des taxes additionnelles communales :
CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS,

Ci,.....188,00

TOTAL DES DROITS DE MUTATION :
MILLE QUATRE CENT DIX EUROS,

Ci,.....1.410,00

Engagement à l'égard de la T.V.A. - Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, les parties demandent que la fraction du prix afférente aux biens dépendant de l'universalité transmise et susceptibles de bénéficier de la dispense de taxation prévue par cet article, soit soumise au régime de la T.V.A.

En conséquence, cette taxe ne sera pas perçue, le cessionnaire s'engageant à soumettre à la T.V.A. toutes cessions ultérieures de ces biens et à procéder le cas échéant aux régularisations précisées à l'article 210 de l'annexe II du Code général des impôts.

En application des dispositions de l'instruction du 20 mars 2006, les parties devront mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la ligne « Autres opérations non imposables » de la déclaration de T.V.A souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

Impôt sur la plus-value - Le notaire soussigné a informé le cédant de la législation sur l'imposition des plus-values susceptible de s'appliquer à la présente

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties 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 peines et sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation. En outre, le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

DELIVRANCE DU PRIX AU CEDANT

Si, à l'occasion de l'accomplissement des formalités de publicité ci-dessus énoncées, il se révèle des inscriptions de privilège ou autres, ou s'il survient des oppositions au paiement du prix de la présente cession, le cédant sera tenu et s'engage à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs, au cessionnaire, qui pourra s'en faire délivrer à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du cédant.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile :

- Le cédant en son domicile sus-indiqué.
- Le cessionnaire en son domicile sus-indiqué.

Spécialement pour la validité des inscriptions à prendre, et pour les oppositions éventuelles, domicile est élu dans le ressort du Tribunal de commerce de la situation du fonds en l'étude du notaire soussigné, Maître Jean-Louis BURIAS.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par l'office : A.D.S.N., dont le siège est à VENELLES CEDEX (13107), 95 avenue des Logissons.