

100882601

DL/DL/

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,

LE CINQ OCTOBRE

A BIARRITZ (64200) 20 avenue du Sabaou, en l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Dorothée LAFITTE-JUNIQUE, Notaire au sein de la Société dénommée « SELARL Vincent ANDRIEU, Antoine GAY et Romain MILLET-BARBÉ, notaires associés » dont le siège social est sis à BIARRITZ (64200) 20 avenue du Sabaou, titulaire de deux offices notariaux situés à BIARRITZ (64200) 20 Avenue du Sabaou et à PARIS (75008) 91 Rue du Faubourg Saint Honoré, soussigné,

A la requête des personnes ci-après nommées a reçu le présent acte contenant **CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL**.

**"CEDANT"**

La Société dénommée **ART HOME DECO**, Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 24000 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 24 RUE VITAL CARLES, identifiée au SIREN sous le numéro 484894456 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

**"CESSIONNAIRE"**

La Société dénommée **OBD**, Société par actions simplifiée au capital de 5000 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 24 rue Vital CARLES, identifiée au SIREN sous le numéro 979031200 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée ART HOME DECO est représentée à l'acte par : Madame Costaramone, clerc de notaire, demeurant à BIARRITZ 20, avenue du SABAOU en vertu de la délégation de pouvoir reçue de Monsieur Laurent BAUDINET le 04/10/2023 dont une copie demeure ci-annexée.

Monsieur BAUDINET agissant en qualité d'associé unique et de gérant dûment habilité en vertu d'une décision d'associé unique en date du 04/10/2023 dont une copie demeure ci-annexée.

- La Société dénommée OBD est représentée à l'acte par : Madame Elisabeth DUFOURG, clerc de notaire, demeurant à BIARRITZ 20, avenue du SABAOU en vertu de la délégation de pouvoir reçue de Monsieur Patrice MAHARIBATCHA dont une copie demeure ci-annexée.

Monsieur Patrice MAHARIBATCHA agissant en qualité d'associé unique et de gérant dûment habilité en vertu d'une décision d'associé unique en date du 26/09/2023 dont une copie demeure ci-annexée.

- La Société dénommée CORBERT est représentée à l'acte par : Madame Valérie DARTHES, clerc de notaire, demeurant à BIARRITZ 20, avenue du SABAOU en vertu de la délégation de pouvoir reçue de Monsieur Alain DE SAINT LEGER en date du 05/10/2023, dont une copie demeure ci-annexée.

Monsieur DE SAINT LEGER agissant en qualité de gérant, dûment habilité en vertu d'une assemblée générale des associés du 29/04/1994, de la société « COMPAGNIE EUROPEENNE DE PARTICIPATIONS IMMOBILIERES, société à responsabilité limitée, ayant son siège sociale à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015), 158 avenue de SUFFREN, identifiée au SIREN sous le numéro 330906298 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Elle-même agissant en qualité de gérant dûment habilité en vertu des statuts.

### **OBSERVATIONS PRELIMINAIRES**

Il est ici précisé que :

- le **CEDANT** désignera indifféremment le ou les cédants, sachant qu'en cas de pluralité de cédants il y aura solidarité entre eux ;

- le **CESSIONNAIRE** désignera indifféremment le ou les cessionnaires, sachant qu'en cas de pluralité de cessionnaires, il y aura solidarité entre eux.

### **EXPOSE**

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**, préalablement à l'acte de cession de droit au bail commercial objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 3 novembre 2005,

La Société dénommée **CORBERT**, Société en nom collectif au capital de 15200 €, dont le siège est à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015), 158 avenue de SUFFREN, identifiée au SIREN sous le numéro 408060507 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ci-après dénommée le "**BAILLEUR**", a loué par bail commercial au **CEDANT** les locaux ci-après désignés :

#### **Identification des locaux loués :**

Les locaux loués sont situés au rez-de-chaussée et premier sous-sol d'un immeuble sis à Bordeaux (33000), 24 rue Vital Carles, cadastré sous les références suivantes :

Section	N°	ADRESSE	CONTENANCE
KN	246	24 rue VITAL CARLES	4 a 13ca

Le plan cadastral demeure ci-annexé.

Et plus précisément :

*« lot n° 2 : la partie Sud du rez-de-chaussée, composée d'un magasin, bureau, couloir, remises et WC avec deux escaliers privatifs accédant au lot n°10 du premier sous-sol, sans aucun droit à jouissance commune et les 89 millièmes des parties communes.*

*Lot n° 10 : La partie Sud du premier sous-sol composée d'un magasin, pallier et remises, avec deux escaliers privatifs accédant au lot n°2 sans aucun droit à jouissance commune et les 51 millièmes des parties communes.*

*Il est précisé que le local dispose d'un accès sur une cour arrière, partie commune de l'immeuble.*

*En sus de cet accès, le local dispose de deux entrées, l'une directement sur la rue, l'autre par l'entrée commune de l'immeuble.»*

Le plan du lot 2 annexé au règlement de copropriété reçu par Me MAYLIE notaire demeure ci-annexé.

Cette désignation est celle figurant au bail et correspond à l'objet actuel de la location, les locaux concernés n'ayant subi aucune modification depuis leur dation à bail à l'exception de ce qui est précisé ci-dessous par le CEDANT :

**Le CEDANT déclare avoir réalisé les travaux suivants :**

- En 2006 : Remplacement de l'ancienne vitrine (simple vitrage) et de la porte d'entrée par une porte blindée par l'entreprise ABAQUE SERVICE dont la facture demeure ci-annexée ;
- En 2015 : Remplacement de la climatisation par l'entreprise DRUTEIL dont la facture demeure ci-annexée.

**Le CEDANT déclare que ces travaux n'ont pas modifiés la façade extérieure de l'immeuble, n'ont pas été autorisés en assemblée générale de copropriété ni par le BAILLEUR.**

**Le CESSIONNAIRE se déclare parfaitement informé de cette situation et déclare en faire son affaire personnelle.**

#### **Etat descriptif de division – règlement de copropriété**

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 HAYLIE notaire à TOULOUSE le 30/11/1995 au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 20/12/1995 VOLUME 1995P N°9954.

Un acte rectificatif a été reçu le 13/02/1996 par Maître HAYLIE notaire à TOULOUSE publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 16/02/1996 VOLUME 1996P N°1255.

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

- Aux termes d'un acte reçu par Maître ESTANSAN notaire à BORDEAUX le 07/02/2018, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 01/03/2018 VOLUME 2018P N°2659.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître SEGUIN notaire à VINCENNES le 07/02/2020, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 14/02/2020 VOLUME 2020P N°1825.

Ont été remises dès avant ce jour au CESSIONNAIRE, les copies suivantes :

- Le règlement de copropriété du 30/11/1995 ainsi que l'attestation rectificative du 13/02/1996 ;
- Les procès-verbal d'assemblée générale du 09/03/2021 et du 19/04/2022;
- Le modificatif à l'état descriptif de division en date du 07/02/2018.

Le cessionnaire dispense le notaire de lui remettre les pièces complémentaires.

#### **Durée du bail :**

La durée du bail a été fixée à 9 ans qui ont commencé à courir le 1er novembre 2005, pour venir à expiration le 31 octobre 2014.

Le PRENEUR a demandé le renouvellement du bail au BAILLEUR par exploit d'huissier, le 24 juin 2014 soit dans les six mois avant le terme du bail conformément à l'article L145-10 du commerce.

Le BAILLEUR est réputé avoir accepté le principe du renouvellement, n'ayant pas contesté cette demande de renouvellement tel que cela est confirmé par le courrier de Maître Nathalie TARAVEL-HAVARD, avocat à BORDEAUX, qui demeure ci-annexé après mention.

Le bail a été renouvelé par tacite reconduction à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2014 pour se terminer le 31 octobre 2023.

#### **Loyer :**

Le montant actuel du loyer annuel hors taxes et hors charges est de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE TRENTE-SEPT EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES (77 037,48 EUR) payable par mois et d'avance.

La fiscalité attachée aux loyers est la suivante : TVA à 20%.

Le montant du loyer actuel mensuel hors taxes et hors charges est de : 6.419,79€ auquel s'ajoute :

- La TVA au taux de 20 % d'un montant de : 1.283,96€
- La provision pour charges d'un montant de : 20,97€

Soit un loyer toutes taxes et charges comprises d'un montant mensuel de : 7.724,72€

Les quittances des loyers des mois de juin, juillet et aout 2023 demeurent ci-annexées.

Au sujet des loyers de septembre 2023 de 7.724,72€ et d'octobre 2023 de 7.724,72€, il est ici repris les déclarations faites par le BAILLEUR dans la procuration ci-jointe :

*« En outre, déclarer, en ce qui concerne la situation du CEDANT :*

- *qu'il est redevable à ce jour du loyer et de la provision pour charges de septembre 2023 d'un montant de 7 724,72€ et d'octobre 2023 d'un montant de 7 724,72€, étant ici précisé que le CEDANT avait remis deux chèques en règlement de ces deux mois de loyers qui n'ont pas été encaissés à ce jour par BAILLEUR. Par conséquent, Le BAILLEUR demande à être payer par prélevement sur le prix de cession directement par le notaire rédacteur à hauteur de la somme de 15.449,44€ et s'engage à ne pas encaisser ces chèques, à les remettre au CEDANT à première demande de ce dernier. »*

Dépôt de garantie : un dépôt de garantie a été versé par le CESSIONNAIRE au BAILLEUR, d'un montant de 12.500€, lors de la conclusion du bail. Le montant a été révisé annuellement. Il est à 19 259,39€ et la dernière révision a eu lieu le 01/11/2022.

Par acte séparé et annexé au bail, Monsieur BAUDINET s'était porté caution personnelle et solidaire envers le BAILLEUR des engagement souscrits par le preneur la société était alors en cours de formation. Cet acte de caution n'a pas été remis au notaire rédacteur.

Il est ici précisé que depuis la demande de renouvellement adressé au BAILLEUR le 24 juin 2014, il a été constaté que ce cautionnement était caduque depuis l'immatriculation de la société.

#### **Activité autorisée :**

La clause du bail est ci-après intégralement relatée :

*« le bail est consenti à l'exploitation d'une activité de vente d'objets de décoration intérieure, d'objets et d'oeuvre d'art, de tous produits d'équipements, d'aménagement et de décoration de l'habitat en général, y compris de fleuristerie, de commerce de végétaux, de vente de produits d'édition (littéraires et graphiques), ainsi que de tous produits culturels en général.*

*Au cours de la première période triennale, le preneur est également autorisé à exploiter une activité de vente de produits d'équipement de la personne, à l'exception de friperie, solderie, dépôt-vente, jeannerie, bazar, ainsi que de toute activité assimilée.*

*A l'expiration de la première période triennale, le choix sera fait par le preneur de l'une ou l'autre de ces deux types d'activités, celle choisie constituera la destination définitive et exclusive du bail. »*

Le CESSIONNAIRE déclare qu'à l'issue de la première période triennale, l'activité définitive et exclusive du bail a été : « vente d'objets de décoration intérieure, d'objets et d'oeuvre d'art, de tous produits d'équipements, d'aménagement et de décoration de l'habitat en général, y compris de fleuristerie, de commerce de

végétaux, de vente de produits d'édition (littéraires et graphiques), ainsi que de tous produits culturels en général. »

**Activité interdite au bailleur :**

Néant.

**Réparations et charges :**

Les clauses du bail relatives aux réparations et charges sont ci-après littéralement rapportées :

**« ARTICLE 7 - CHARGES, IMPOTS ET TAXES - PROVISION SUR CHARGES**

*Le preneur supportera toutes les charges de ville et de police ainsi que toutes les impositions propres à son activité.*

*Le preneur s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, taxe professionnelle et plus généralement, tous autres taxes et impôts dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, de manière que le loyer perçu par le bailleur soit net et franc de tous frais quelconques.*

*En ce qui concerne les charges propres à l'immeuble (charges de copropriété), le preneur est tenu au règlement de l'intégralité de ces dernières, exception faite de celles découlant des grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil, qui sont à la charge exclusive du bailleur, étant par ailleurs et notamment tenu au paiement des taxes d'enlèvement des ordures ménagères, balayage, ..., ainsi que toute nouvelle contribution, taxe des collectivités locales et autres et augmentation d'impôt,*

*Le Preneur sera par ailleurs tenu au paiement des taxes d'enlèvement des ordures ménagères, balayage, ..., ainsi que toute nouvelle contribution, taxe des collectivités locales et autres et augmentation d'impôt, ..*

*Le preneur est tenu au paiement de l'impôt foncier relatif aux locaux loués (impôt foncier des lots n°2 et 10 s'élevant au jour de la signature du bail à 1 965,60 euros par an).*

*Le preneur est tenu au paiement des frais de quittancement arrêtés à la somme de 1,20 euros par échéance.*

*Une provision sur charges d'un montant trimestriel de 300 euros sera appelée en même temps que le loyer, exigible selon les mêmes modalités, provision qui pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles, une régularisation étant annuellement pratiquée par le bailleur en fonction des dépenses exposées.*

*« lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et les adressera au Preneur avec les pièces justificatives à l'appui en lui réclamant le complément d'en cas d'insuffisance de provision ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. »*

**«ARTICLE 9 -TRAVAUX-REPARATIONS**

*Le présent bail est fait aux conditions ordinaires et de droit, et notamment à celles suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter sous peine de tous dommages et intérêts, même de résiliation dudit bail si bon semble au bailleur.*

*Il s'engage à entretenir les lieux loués en bon état d'entretien et de réparations locatives, ainsi qu'à exécuter aux lieu et place du bailleur toutes les réparations, travaux, que toutes les réfections qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués, y compris celles liées à la vétusté, usure et force majeure, à l'exception toutefois et exclusivement des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil qui seules restent à la charge du bailleur.*

*Il pourra entreprendre les aménagements intérieurs ou d'embellissement sans recueillir l'accord du bailleur, sauf si ces travaux devaient consister en des changements de distribution, des démolitions, des constructions quelconques, ou*

*affecter, même partiellement le gros oeuvre, auquel cas il devrait être fait avec le concours de l'architecte du bailleur ou du Syndicat des Copropriétaires, dont les honoraires seraient à la charge du preneur, l'accord préalable du bailleur et du Syndicat des Copropriétaires étant requis.*

*Le preneur devra souffrir sans prétendre à indemnité ou réduction de loyer, tous travaux, même d'amélioration, réparations, aménagements ou constructions que le bailleur désireraient entreprendre dans l'immeuble, quelques incommodités qu'elles lui causent, en étant de même pour les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil, et ce quelle qu'en soit la durée, même au-delà de quarante jours. »*

#### **« ARTICLE 10 - CLAUSE D'ACCESSION**

*L'ensemble des travaux qui pourraient être effectués par le preneur accèdera sans aucune indemnité au propriétaire à l'expiration du présent bail. Le bailleur pourra exiger le rétablissement des lieux dans leur état antérieur pour des travaux n'avant pas reçu son accord préalable.*

#### **Rapports techniques :**

Demeurent ci-annexés les rapports techniques réalisés par la société d'expertises L MONTAIGUT sise 8, rue de SOULAC (33200) à BORDEAUX, le 17/07/2023, à savoir :

- La dispense de DPE
- Le rapport amiante
- L'état des risques et pollution
- L'ERIAL

#### **Garantie solidaire :**

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

*« Le preneur restera garant et répondant solidaire de son cessionnaire de l'ensemble des obligations convenues par les présentes jusqu'à l'expiration du bail en cours. Il en est de même en cas d'apport du droit au bail à toute autre personne morale. »*

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."*

#### **Cession :**

Les clauses du bail relatives à la cession sont ci-après littéralement rapportées :

#### **« ARTICLE 16 - CESSION-DROIT DE PREEMPTION;**

*Le preneur ne pourra pas céder le présent bail sans l'accord préalable et par écrit du Bailleur, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce.*

*Il devra prévenir en toute hypothèse le Bailleur par acte d'huissier au moins 40 jours à l'avance, donnant toutes précisions sur le cessionnaire (notification du projet complet de la cession envisagée), le bailleur bénéficiant d'un droit de préemption à prix et conditions égaux, qu'il devra exercer, par lettre recommandée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la notification ci-dessus visée.*

*A défaut d'accord exprès dans le délai contractuel (réponse négative ou absence de réponse), le bailleur sera réputé avoir donné son accord à la cession envisagée et devra, par exploit d'huissier, être appelé à concourir à l'acte, dont un original lui sera remis sans frais. »*

Le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire soussigné de relater plus amplement le bail, ayant une copie du bail à sa disposition depuis le début de ses négociations avec le **CEDANT**.

Demeurent annexés :

Le bail initial du 3 novembre 2005 ;  
La demande de renouvellement par acte d'huissier susvisée.

**CECI EXPOSE**, il est passé à la **CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL** faisant l'objet du présent acte.

### **CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL**

Par les présentes, le **CEDANT**, cède, sans autre garantie que celle de l'existence du bail cédé,

Au **CESSIONNAIRE** qui accepte,

Tous les droits pour le temps qui en reste à courir, à compter de ce jour, au bail commercial qui lui a été consenti aux termes de l'acte énoncé dans l'exposé qui précède, subrogeant le **CESSIONNAIRE** dans tous les droits et obligations résultant de ce bail.

Il est précisé que le **CEDANT** exerçait dans les lieux l'activité de galerie d'art. Pour sa part, le **CESSIONNAIRE** entend exercer l'activité de : « *Espace de vente de prêt à porter et accessoires. Ventes de lunettes.* »

La présente cession exclut en conséquence toute cession de clientèle et ne peut en aucun cas s'analyser en une cession de fonds.

### **CONDITIONS DE LA CESSON**

La présente cession est faite sous les conditions suivantes que le **CESSIONNAIRE** s'oblige à exécuter, savoir :

#### **1° - Exécution des clauses et conditions du bail**

Il exécutera, aux lieu et place du **CEDANT**, toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement lui incombaient aux termes du bail, de manière qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché, directement ou indirectement à ce sujet ; s'il en était autrement, le **CESSIONNAIRE** serait passible de tous dommages-intérêts au profit du **CEDANT** pour le préjudice, les frais, pertes de temps et autres inconvénients qui en résulteraient pour lui.

Le **CESSIONNAIRE** paiera exactement aux lieu et place du **CEDANT**, à compter de son entrée en jouissance, et jusqu'à la fin du bail, les loyer, charges et accessoires.

Le **CESSIONNAIRE** paiera de la même façon toutes augmentations qui pourraient intervenir par la suite, notamment par suite de révision du loyer.

Il est ici rappelé que le bail comporte une clause de garantie solidaire ci-dessus littéralement reproduite.

En exécution de cette clause, le **CEDANT** pourra être recherché par le **BAILLEUR** en raison de tout manquement commis par le **CESSIONNAIRE** aux obligations imposées par le contrat de bail. Le **CEDANT** déclare en accepter le risque et ne pas vouloir demander au **CESSIONNAIRE** de garantie pour s'en prémunir.

Il est ici précisé que :

- la garantie solidaire due par LE CEDANT au BAILLEUR en exécution des clauses du bail, prend fin à la résiliation du bail cédé lors de la conclusion d'un nouveau bail entre le BAILLEUR et Le CESSONNAIRE ;
- Le CEDANT reste redevable envers le BAILLEUR des régularisations de charges pour la période antérieure à ce jour. A ce titre, le CEDANT s'engage à payer le BAILLEUR à première demande de celui-ci le moins

perçu sur les charges afin que le CESSONNAIRE n'en soit jamais inquiété

- Le CEDANT accepte que le montant des loyers dus pour le mois de septembre 2023 d'un montant de 7 724,72€ et d'octobre 2023 d'un montant de 7 724,72€ soit prélevé sur le prix de vente à concurrence de 15.449,44€ et réglé par le notaire rédacteur au BAILLEUR, ce dernier s'étant engagé à ne pas encaisser les deux chèques remis avant ce jour au BAILLEUR et à les lui remettre à première demande. Le CEDANT autorise le notaire rédacteur à prélever cette somme sur le prix de vente.

Le **CEDANT** déclare qu'il a jusqu'à ce jour exécuté scrupuleusement les obligations lui incombant envers le **BAILLEUR**, et qu'il n'est pas à sa connaissance que ce dernier soit en mesure d'exercer à son encontre un quelconque recours.

Il est convenu entre les parties que le paiement de toute somme due pour des causes antérieures à la présente cession ne pourrait incomber qu'au **CEDANT**, à l'encontre duquel le **CESSONNAIRE** pourrait donc exercer un recours s'il était amené à payer pour son compte.

### **2° - Etat des lieux**

Le **CEDANT** a remis au **CESSONNAIRE**, qui le reconnaît, une copie de l'état des lieux qui a été dressé contradictoirement avec le **BAILLEUR** lors de son entrée en jouissance. La copie de l'état des lieux d'entrée demeure ci-annexée.

Les parties sont informées des dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

### **3° - Contrats d'abonnements – Impôts et taxes**

Le **CESSONNAIRE** fera son affaire personnelle des contrats souscrits par le **CEDANT** relativement aux locaux, objet de la présente cession, pour toutes assurances et tous services. Il s'engage à maintenir assurés les locaux.

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

Au sujet de la taxe foncière 2023 dont l'avis n'est pas connu à ce jour, les parties ont convenu de ce qui suit :

Le CEDANT rembourse ce jour par la comptabilité du notaire, au CESSONNAIRE la quote-part de taxe foncière pour l'année en cours calculé

forfairement et définitivement sur le montant de celle de 2022, soit :278/365 jours X 3.568€ = 2.717,54€

Le CEDANT autorise le notaire rédacteur à prélever cette somme sur le prix de vente.

#### **4° - Frais et honoraires**

Le **CESSIONNAIRE** paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au **BAILLEUR**, ainsi que le coût de la signification à lui faire en vertu de l'article 1690 du Code civil s'il n'intervient pas aux présentes.

#### **5° - Restitution des lieux - Fin de bail**

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle en fin de bail de la remise des lieux au **BAILLEUR** dans l'état où ce dernier sera en droit de les exiger en vertu des stipulations du bail, et de l'état des lieux.

#### **ENTREE EN JOUSSANCE**

L'entrée en jouissance est fixée d'un commun accord au jour de la signature des présentes.

#### **PRIX**

La présente cession a lieu moyennant le prix de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR).

#### **PAIEMENT DU PRIX**

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **CEDANT**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

#### **DONT QUITTANCE**

#### **COMPTE ENTRE LES PARTIES**

Le **CEDANT** reconnaît que le **CESSIONNAIRE** lui a versé, par la comptabilité de l'Office Notarial, les sommes ci-après indiquées :

1° - La somme de DIX-NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET TRENTE-NEUF CENTIMES (19 259,39 EUR), égale au montant du dépôt de garantie que lui-même avait versé au **BAILLEUR** et qui reste aux mains de ce dernier.

En conséquence, le **CESSIONNAIRE** sera subrogé dans tous les droits du **CEDANT** vis-à-vis du propriétaire **BAILLEUR** auquel il sera donc en droit de demander le remboursement du dépôt de garantie en fin de bail.

2° - La somme de SIX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS ET SOIXANTE-DIX-NEUF CENTIMES (6 478,79 EUR), montant du remboursement du prorata de loyer dû par le **CESSIONNAIRE** du jour de son entrée en jouissance à la fin du mois en cours.

#### **DONT QUITTANCE**

### **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				70 000,00 EUR			
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
47 000	2,0	940	0,6	282	0,4	188	1410
0	0,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
0	2,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
<b>TOTAL</b>		<b>940</b>		<b>282</b>		<b>188</b>	<b>1410</b>

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

Les dispositions contenues à l'article 151 septies du Code général des impôts sont portées à la connaissance du **CEDANT**.

Ces dispositions fiscales permettent au **CEDANT** de bénéficier d'une exonération sur la plus-value de cession.

Afin de bénéficier de l'exonération de la plus-value, il faut que :

- l'activité ait été effectivement exercée pendant au moins 5 ans avant la cession ;
- soient respectés des seuils de recettes figurant à cet article, étant précisé que si le contribuable exerce plusieurs activités, il est tenu compte du montant total des recettes réalisées dans l'ensemble de ces activités. Étant observé que la quote-part des recettes est déterminée proportionnellement aux droits du contribuable dans les bénéfices comptables de la ou des sociétés (ou groupements tels qu'ils résultent du pacte social).

Les conditions sont précisées au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-BIC-PVMV-40-10-10-20130204.

En cas de cessation d'activité ou de changement d'activité, les durées d'activité ne peuvent pas être cumulées pour l'appréciation du délai de cinq ans.

En revanche, lorsque le contribuable exerce des activités professionnelles différentes la durée d'activité s'apprécie séparément au sein de chaque fonds, établissement ou exploitation, pris isolément.

L'administration précise que les activités distinctes par nature mais exercées au sein du même fonds ou établissement sont réputées constituer une seule et même activité pour le décompte du délai de cinq ans dès lors qu'elles relèvent de la même catégorie d'imposition BOI-BIC-PVMV-40-10-10-20.

Le **CEDANT** déclare remplir les conditions attachées à l'exonération et vouloir bénéficier des dispositions de cet article.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT DU BIEN LOUE ET A LA SANTE PUBLIQUE**

#### **AMIANTE**

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 et des décrets subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peines de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le respect de cette réglementation appartient au propriétaire de l'immeuble loué par bail de manière à n'apporter aucune nuisance au **CESSIONNAIRE**, sauf celle

éventuelle des travaux de désamiantage pouvant être mis à la charge dudit propriétaire que le **CESSIONNAIRE** devra supporter sans indemnité.

Le CEDANT a remis au CESSIONNAIRE le rapport amiante réalisé par la société L MONTAIGUT sise 8, rue de SOULAC (33200) à BORDEAUX, le 17/07/2023, dont une copie demeure ci-annexée.

Le CESSIONNAIRE a pris connaissance de ce dossier technique amiante et déclare en faire son affaire personnelle.

#### **TERMITES**

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble ;
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet le **CEDANT** déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

#### **RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT**

Les parties déclarent avoir été préalablement informées par le notaire des dispositions relatives à la protection de l'environnement et sur les obligations résultant de la réglementation existant en la matière.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle sans aucun recours contre le notaire.

#### **ELIMINATION DES DECHETS**

Le **CEDANT** devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses prédécesseurs, pouvant le cas échéant se trouver dans les locaux.

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

*"Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon".*

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.

#### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un diagnostic de performance énergétique a été réalisé par L MONTAIGUT sise 8, rue de SOULAC (33200) à BORDEAUX, le 17/07/2023 dont une copie demeure ci-annexé. Le CESSIONNAIRE en a pris connaissance et déclare en faire son affaire personnelle.

#### **Etat des risques**

Un état des risques est annexé.

Celui-ci comporte notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils

ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Un ÉTAT DES RISQUES réalisé par L MONTAIGUT sise 8, rue de SOULAC (33200) à BORDEAUX, le 17/07/2023 demeure ci-annexé.

#### **ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION**

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci 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.

#### **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 bâties 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 2, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

#### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des

argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa FORT.

**L'ACQUEREUR** déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour et être informé des risques liés à cette situation.

#### 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 de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 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 CESSIONNAIRE déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation.

#### ABSENCE DE REPRISE DE PERSONNEL

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article L 1224-2 du même code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombaient à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation, étant précisé que cela est conditionné à ce que l'activité du **CEDANT** dans les locaux soit continuée à l'identique par le **CESSIONNAIRE**.

En l'espèce l'activité que le **CESSIONNAIRE** déclare exercer dans les locaux sera celle de galerie d'art, l'activité du **CEDANT** ayant été celle de « *Espace de vente de prêt à porter et accessoires. Ventes de lunettes.* »

Par suite, le **CESSIONNAIRE** ne reprend pas le personnel du **CEDANT**.

#### URBANISME

Les pièces d'urbanisme suivantes sont annexées :

Un certificat d'urbanisme d'information délivré le 30/08/2023.

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées aux pièces susvisées.

#### **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 au bénéficiaire du droit de préemption le 22/09/2023.

Par une réponse en date du 27/09/2023, ce bénéficiaire a indiqué qu'il n'exerçait pas son droit de préemption.

La notification et la réponse sont annexées.

#### **DECLARATIONS**

Le **CEDANT** déclare ce qui suit :

- qu'il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens,
- qu'il n'a jamais été ni n'est actuellement en état de procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire,
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement,
- qu'il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire,
- qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente cession,
- que les documents qu'il a produit au **CESSIONNAIRE** constituent l'intégralité du cadre juridique du bail et qu'en particulier il n'existe pas d'avenant ni de courrier valant avenant,
- qu'il n'y a pas de litige entre lui et le **BAILLEUR** sur l'exécution du bail, l'état des biens et entre lui et des tiers concernant l'utilisation et la jouissance des locaux,
- qu'il s'engage à régler au **CESSIONNAIRE** à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le **BAILLEUR** des locaux, l'administration ou toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**, mais pour la période d'occupation antérieure à la signature de l'acte.
- **En ce qui concerne les régularisations de charges de 2022 et 2023, le CEDANT s'engage à les verser directement au BAILLEUR à première demande de ce dernier.**

Par ailleurs, le **CEDANT** déclare être à jour dans le paiement de ses loyers, qu'aucune procédure n'a été introduite ou n'est, à sa connaissance, susceptible d'être introduite à ce jour par le **BAILLEUR** à son encontre.

Le **CESSIONNAIRE** atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens,
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

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

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

**Concernant le CEDANT :**

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

**Concernant le CESSIONNAIRE :**

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

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

#### **ENGAGEMENT DIRECT DU CESSIONNAIRE**

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à effectuer en temps utile toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le **CEDANT** ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations qui viennent d'être mises à sa charge ci-dessus, la présente clause valant, comme l'exigent les conditions du bail qui vient d'être cédé, engagement direct par le **CESSIONNAIRE** vis-à-vis du **BAILLEUR**.

#### **INSCRIPTION – ENGAGEMENT DU CEDANT**

Le **CEDANT** déclare :

Que le fonds n'est grevé d'aucune inscription ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 29/08/2023 annexé.

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

Au cas où cet état en révélerait, le **CEDANT** s'engage à faire le nécessaire pour qu'il en soit rapporté quittance et mainlevée de celles-ci dans les meilleurs délais.

#### **DISPENSE DE CONSTITUTION DE SEQUESTRE**

Le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire d'affecter tout ou partie du prix spécialement à titre de gage et nantissement.

### **DROIT AU RENOUVELLEMENT**

La présente cession intervenant moins de trois ans avant l'expiration du bail énoncé ci-dessus alors qu'un changement d'activité est envisagé par le **CESSIONNAIRE**, ce dernier ne pourra, à cette date, justifier, ainsi que l'exige le deuxième alinéa de l'article L 145-8 du Code de commerce, de la durée d'exploitation suffisante qui est d'au moins trois années avant la date d'expiration du bail ou de sa prolongation pour pouvoir prétendre bénéficier du droit au renouvellement de son bail.

En conséquence, LES PARTIES se sont rapprochées du BAILLEUR.

Il en résulte que : Le BAILLEUR et le CÉSSIONNAIRE se sont mis d'accord sur la signature d'un nouveau bail commercial dont ils ont arrêté, directement entre eux sans l'intervention du notaire rédacteur, les modalités et les principales conditions financières, qui sont :

Montant du loyer : 82 440 € HT HC / an

Montant de la provision pour charges : 67,50€ par mois

Remboursement par le preneur de la taxe foncière. Il est précisé que le montant pour 2022 est de : 3 568 €

### **INTERVENTION DU BAILLEUR**

Aux présentes est à l'instant intervenu :

La Société dénommée **CORBERT**, Société en nom collectif au capital de 15200 €, dont le siège est à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015), 158 avenue de SUFFREN, identifiée au SIREN sous le numéro 408060507 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par :

La société

Agissant en qualité de gérant dûment habilité en vertu :

Elle-même représentée par son gérant :

Monsieur

Ce dernier ayant délégué ses pouvoir à un clerc de l'étude de Maître Dorothée LAFITTE notaire à BIARRITZ 20 avenue du SABAOU, en vertu d'une délégation de signature en date du 05/10/2023 ci-annexée aux présentes.

Propriétaire **BAILLEUR** de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux donnant lieu à la cession de bail,

LAQUELLE, après avoir pris connaissance des clauses et conditions des présentes, notamment par la lecture que lui en a fait le notaire soussigné, a déclaré :

- accepter la cession isolée du bail,
- Agréer la cession du droit au bail ainsi que le cessionnaire désigné ci-dessus comme nouveau locataire, sans pour autant décharger le cédant de son obligation de solidarité au paiement du loyer pendant trois ans du jour de la cession,
- agréer l'activité du cessionnaire dans ses locaux, savoir : « Espace de vente de prêt à porter et accessoires. Ventes de lunettes. »
- Renoncer à votre droit de préférence dans les conditions identiques à la présente cession ;
- Renoncer à se prévaloir du non-respect du formalisme prévu au bail pour la notification de cette cession 40 jours à l'avance par exploit d'huissier pour purge de votre droit de préemption et confirmer que la cession lui a été valablement notifié par courriel électronique AR 24 à l'adresse de Mr DE JOURDAN : gj@groupe-cepi.fr

- Accepter de conclure un nouveau bail avec LE CESSIONNAIRE, un instant après la cession du droit au bail, selon projet validé par le cessionnaire et dont les principales conditions financières, sont :

Montant du loyer : 82 440 € HT HC / an

Montant de la provision pour charges : 67,50€ par mois

Remboursement par le preneur de la taxe foncière.

- dispenser expressément qu'il vous soit fait la signification prévue par l'article 1690 du Code civil , voulant considérer la cession comme bien et valablement signifiée par votre intervention à l'acte de cession.

- accepter d'être appelé à la signature de l'acte de cession par tous moyens.

En outre, le BAILLEUR déclare, en ce qui concerne la situation du CEDANT :

- qu'il est redevable à ce jour du loyer et de la provision pour charges de septembre 2023 d'un montant de 7 724,72€ et d'octobre 2023 d'un montant de 7 724,72€, étant ici précisé que le CEDANT avait remis deux chèques en règlement de ces deux mois de loyers qui n'ont pas été encaissés à ce jour par BAILLEUR. Par conséquent, Le BAILLEUR demande à être payer par prélevement sur le prix de cession directement par le notaire rédacteur à hauteur de la somme de 15.449,44€ et s'engage à ne pas encaisser ces chèques, à les remettre au CEDANT à première demande de ce dernier.

o qu'aucune action en résiliation de bail ou tendant à obtenir la mise en jeu de la clause résolutoire de plein droit, ou à refuser le renouvellement du bail, n'a été introduite à ce jour, à son encontre ;

o qu'il ne lui doit aucune indemnité pour travaux effectués.

o Que le cautionnement personnel de Mr BAUDINET est caducue.

Une copie exécutoire par extrait des présentes sera délivrée sans frais au **BAILLEUR**.

### **NEGOCIATION**

Les parties déclarent que la présente cession a été négociée par l'agence CEPI 71 rue FONDAUDEGE à BORDEAUX, et que le montant de ses honoraires qui s'élèvent à la somme de DIX-HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (18 960,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée incluse restera à la charge CESSIONNAIRE.

### **MEDIATION**

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

### **IMMATRICULATION**

Le notaire soussigné a informé le **CESSIONNAIRE** de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social.

Élection attributive de juridiction est faite auprès du Tribunal de commerce de BORDEAUX.

### **FORMALITES**

L'acte est soumis à la formalité de l'enregistrement.

### **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 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.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix ci-dessus indiqué.

### **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.

### **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 délégué, 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.

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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

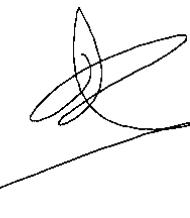
**Mme DARTHES Valérie  
agissant en qualité de  
représentant a signé**

à BIARRITZ  
le 05 octobre 2023



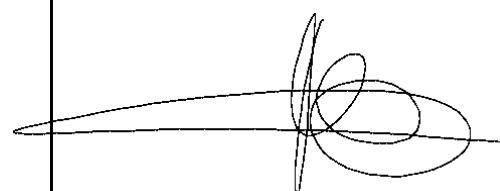
**Mme DUFOURG  
Elisabeth agissant en  
qualité de représentant  
a signé**

à BIARRITZ  
le 05 octobre 2023



**Mme  
COSTARRAMONE  
Marie-France  
agissant en qualité  
de représentant a  
signé**

à BIARRITZ  
le 05 octobre 2023



**et le notaire Me  
LAFITTE-JUNIQUE  
DOROTHEE a signé**

à BIARRITZ  
L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS  
LE CINQ OCTOBRE

