

L'agent des Finances Publiques
Pascale BICHOFFE

réf : A 2016 04645 / IB/AG

L'AN DEUX MIL SEIZE
Le VINGT-SEPT MAI

Maître Isabelle BENTEJAC, notaire soussignée, associée de la société civile professionnelle dénommée "Edouard DEVEZE, Isabelle BENTEJAC et Stéphane HADDAD", titulaire d'un office notarial dont le siège est à PODENSAC (33720) 37 cours du Maréchal Foch..

Avec la participation de Maître Marc PERROMAT, Notaire à LANGON (33210) 60 cours des Fossés, assistant le cédant.

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

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

1) Cédant

La société dénommée **PAT'MARIA SARL**,
Société à responsabilité limitée au capital de SEPT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (7.750.00 €), dont le siège social est à LANGON (33210), 7 place du Général de Gaulle.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX et identifiée au répertoire SUREN sous le numéro 403 112 063.

Ladite Société ci-après désignée "LE CEDANT"

2) Cessionnaire

La société dénommée **LORANGE**,
Société à responsabilité limitée au capital de MILLE EUROS (1.000.00 €), dont le siège social est à ILLATS (33720), 3 Bis BOUTOC.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 819 994 054.

Ladite Société ci-après désignée "LE CESSIONNAIRE"

3) Intervenant

La société dénommée **ALEXANDRE II**,
Société civile immobilière au capital de DEUX MILLE EUROS (2 000 €) dont le siège social est à PREIGNAC (33210) 4 Lieudit Le Pape.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX et identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 802 933 044.

MA

EB

AB

LL

AL

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le cédant :

- La société PAT'MARIA SARL, est représentée par Monsieur Patrice POURRAT, agissant en qualité de gérant et Madame Maria DE ALMEIDA, agissant en qualité d'unique autre associée de la société, ici présents.

2) En ce qui concerne le cessionnaire :

- La société LORANGE, est représentée par Monsieur Eric BANQUIER, ici présent, agissant en qualité de gérant, et spécialement autorisé aux termes des statuts de la SARL.

3) En ce qui concerne le bailleur :

- La société ALEXANDRE II, est représentée par Madame Hélène DEVEZA agissant en qualité de gérant, et spécialement autorisée au terme de la SCI.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

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

ETAT - CAPACITE

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

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

Lesquels ont convenu et arrêté ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

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

Le fonds de commerce dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un fonds de commerce de débit de boissons, vente de vins et spiritueux au détail et à emporter ou à consommer sur place, brasserie, exploité à LANGON (33210) 7 Place du Général de Gaulle, connu sous le nom de CAFE ALINGO,

MDA

EB

B

DEVEZA

Comprenant :

1°- Les éléments incorporels suivants, savoir :

- La clientèle et l'achalandage y attachés à l'exclusion de l'enseigne réservée par le cédant.
- Le droit pour le temps qui en reste à courir, au bail des lieux servant à son exploitation et ci-après énoncé.
- Le bénéfice de la licence de IV ème catégorie, délivrée par l'administration des services fiscaux à la date du 18 décembre 1995, sous le numéro 337485 attachée audit fonds.
- Le droit à la ligne téléphonique numéro 0556630162.

PRECISION ETANT ICI FAITE que le nom commercial CAFE ALINGO n'est pas vendu.

2°- Et les éléments corporels suivants, savoir :

- Les matériels, mobilier, agencement et installation dudit fonds, décrits et estimés, article par article à la date de ce jour, en un état demeuré joint et annexé aux présentes après avoir été certifié sincère et véritable par les parties et revêtu d'une mention constatant cette annexe.
- Les marchandises, matières premières et approvisionnements de toutes natures également décrits et estimés article par article en un état certifié sincère et véritable par les parties et demeuré ci-annexé.

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

DEBIT DE BOISSONS - AVERTISSEMENT

Le notaire soussigné a appelé l'attention des parties sur les dispositions des articles L.3332-1 et suivants du Code de la santé publique relatifs aux ouvertures, mutations et transferts de débits de boissons.

Il est précisé ce qui suit:

- aux termes du premier alinéa de l'article L.3332-1-1 dudit Code : « Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de 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 " ».

- cette formation, obligatoire, entraîne la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix ans et renouvelable pour la même durée, à condition de suivre une formation de mise à jour.

DDA

EB

B

LL

An

- toute ouverture d'un débit de boissons ou établissement assimilé, toute mutation de propriétaire ou de gérant d'un tel établissement, ainsi que toute translation d'un lieu à un autre, doit faire l'objet d'une déclaration écrite, au moins quinze jours à l'avance, auprès de la préfecture de police de Paris ou, pour les autres communes, de la mairie qui délivre immédiatement un récépissé justifiant de la possession de la licence de la catégorie sollicitée.

- cette déclaration est transmise, dans les trois jours, par les services communaux ou de police, au procureur de la République ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

- le propriétaire ou le gérant d'un tel établissement doit justifier qu'il est français ou ressortissant européen.

A ce sujet, les parties déclarent ne pas être en contravention avec la réglementation en vigueur dont elles reconnaissent avoir parfaite connaissance.

Enfin, à toutes fins utiles, les articles L.3332-1-1 et L.3332-3 du Code de la santé publique portant respectivement sur la formation et les formalités applicables aux débits de boissons sont ci-après littéralement reproduits, dispositions sur lesquelles le cessionnaire reconnaît avoir reçu toutes explications utiles du notaire soussigné:

"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 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.

Toutefois, pour les personnes mentionnées à l'article L.324-4 du Code du tourisme, la formation prévue au présent article est adaptée aux conditions spécifiques de l'activité de ces personnes.

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

MAA EB P JJ R

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 moins à l'avance et par écrit, une déclaration indiquant :

1° Ses nom, prénoms, lieu de naissance, profession et domicile ;

2° La situation du débit ;

3° A quel titre elle doit gérer le débit et les nom, prénoms, profession et domicile du propriétaire s'il y a lieu ;

4° La catégorie du débit qu'elle se propose d'ouvrir ;

5° Le permis d'exploitation attestant de sa participation à la formation visée à l'article L.3332-1-1.

La déclaration est faite à Paris à la préfecture de police et, dans les autres communes, à la mairie ; il en est donné immédiatement récépissé.

Le déclarant doit justifier qu'il est français ou ressortissant d'un autre Etat de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, les personnes d'une autre nationalité ne pouvant, en aucun cas, exercer la profession de débitant de boissons.

Dans les trois jours de la déclaration, le maire de la commune où elle a été faite en transmet copie intégrale au procureur de la République ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département."

Fermeture administrative - Par correspondance en date du 21 mars 2016, demeurée ci-annexée, Monsieur le Maire de LANGON a confirmé que cet établissement n'a jamais fait l'objet d'une fermeture administrative et que la licence IV qui s'y rattache est toujours valable.

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.

CERTIFICAT D'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 délivré le 24 mars 2016 et est demeuré ci-annexé.

MAA

EB

B

LL

K

DROIT DE PREEMPTION

Le fonds objet des présentes étant 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, et ledit fonds se trouvant à l'intérieur de ce périmètre, le notaire en concours a notifié le projet de cession envisagé par le cédant au maire de la commune, titulaire du droit de préemption.

A toutes fins utiles, il est précisé que cette déclaration de cession contenait toutes les informations requises par l'alinéa 3 de l'article L.214-1 précité.

Par lettre simple en date du 18 mars 2016, demeurée ci-annexée, le titulaire du droit de préemption a fait savoir qu'il ne désirait pas exercer son droit de préemption.

En conséquence, la présente cession peut être régularisée.

IMMEUBLE RECEVANT DU PUBLIC

Les biens objet des présentes sont concernés par la réglementation relative aux immeubles recevant du public visée aux articles R.123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le cessionnaire a fait établir par le cabinet GINGER ARCHITECTURE une notice d'accessibilité et de sécurité incendie dont une copie sont demeurées annexées aux présentes.

ABSENCE DE DROIT D'INFORMATION DES SALARIES

Le cédant déclare que le fonds présentement cédé est exploité par lui seul, sans l'assistance de personnel.

En conséquence, la présente cession ne donne pas ouverture à un droit d'information au profit des salariés.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Risques naturels, miniers et technologiques

A titre d'information complémentaire, le cédant déclare que le fonds objet des présentes est situé dans une zone :

- non couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- non couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- en zone 1 (très faible) de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

MDA

EB



Au surplus et bien que la production d'un tel état ne soit pas légalement requise dans le cadre de la cession d'un fonds de commerce ou artisanal, le cédant a produit un état des risques conforme aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement. Cet état, établi au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

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

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-18 du Code de la santé publique, le cédant a fait réaliser un état, demeuré ci-annexé.

Il est ici précisé que cet état a été établi le 11 février 2016, par la société AGENDA, dont le siège social est à LANGON (33210), 78 cours des Fossés, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Les conclusions en sont les suivantes : *"Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante."*

Le cessionnaire déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans aucun recours contre le cédant à ce sujet.

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb car il est à usage commercial.

Toutefois un constat de risque d'exposition au plomb établi le 11 février 2016 par ledit Cabinet AGENDA, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, est demeuré ci-annexé.

Les conclusions en sont les suivantes : *"Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été constaté l'existence de risque potentiel d'exposition au plomb"*

Ce constat établit la présence de revêtements contenant du plomb de classe 1 dans l'immeuble.

Le cessionnaire déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans aucun recours contre le cédant à ce sujet.

Termites - L'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages.

MRA

EB



En application de l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état relatif à la présence de termites établi le 11 février 2016 par ledit Cabinet AGENDA, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble est demeuré ci-annexé.

Les conclusions en sont ci-après littéralement rapportées : "*Absence d'indice de présence de termites*"

L'acquéreur déclare avoir pris personnellement connaissance de cet état et en posséder une copie.

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 :

Le fonds dont il s'agit appartient au CEDANT par suite de son acquisition, dudit fonds, alors exploité à LANGON (33210) 38 rue des Sallières, de :

Monsieur René BOUDEYRON, commerçant et Madame Lucette Mauricette THOREAU, sans profession, demeurant à LANGON (33210) 38 rue des Sallières

Suivant acte reçu par Dominique RASSAT, notaire à LANGON(33210), le 22 décembre 1995.

Ladite acquisition a été consentie moyennant un prix principal de : CINQ CENT QUARANTE MILLE FRANCS (540.000,00 F) soit QUATRE-VINGT-DEUX MILLE TROIS CENT VINGT-DEUX EUROS ET QUARANTE-SEPT CENTIMES (82.322,47 €), s'appliquant comme suit :

- Aux éléments incorporels du fonds de commerce, à concurrence de : QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE SIX CENT CINQUANTE FRANCS (482.650,00 F) soit SOIXANTE-TREIZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET CINQUANTE-DEUX CENTIMES (73.579,52 €)

- Au mobilier et matériel du fonds de commerce, à concurrence de : CINQUANTE-SEPT MILLE TROIS CENT CINQUANTE FRANCS (57.350,00 F) soit HUIT MILLE SEPT CENT QUARANTE-DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (8.742,95 €)

Ce prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

L'acte d'acquisition a été enregistré au service des impôts des entreprises de LANGON le 27 décembre 1995, volume 10, F° 67, Bordereau N°490 2.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DANS LEQUEL LE FONDS EST EXPLOITE

Un local de 100 m² avec terrasse intérieure, donnant 7 Place du Général de Gaulle à LANGON, sis dans un immeuble de plus grande importance.

MDA EB P A

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AH	0226	PL DU GENERAL DE GAULLE	02 a 36 ca
Contenance totale				02 a 36 ca

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Ledit immeuble figure sous teinte bleue du plan cadastral demeuré ci-annexé.

ENONCIATION DU BAIL

Conformément aux dispositions de l'article L.141-1 I 5° du Code de commerce, il est ici rapporté les énonciations suivantes concernant le bail, à savoir : sa date, sa durée, le nom et l'adresse du bailleur et du cédant s'il y a lieu.

En conséquence, il est précisé que le droit au bail des lieux où est exploité le fonds objet des présentes résulte des faits et actes ci-après énoncés.

Suivant acte sous seing privé en date à LANGON du 1er juillet 2013, la société IMMO-SALI SCI, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro D 403 161 763, représentée par Monsieur Patrice POURRAT a donné à titre de bail à loyer à la société dénommée PAT'MARIA SARL représentée également par Monsieur Patrice POURRAT, les locaux ci-après désignés dépendant de l'immeuble sis à LANGON (33210) 7 Place du Général de Gaulle.

Il a été fait sous diverses charges et conditions que le cessionnaire déclare bien connaître et notamment sous celles suivantes littéralement rapportées :

2-DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3, 6 ou 9 années qui commenceront au (dès que les travaux finiront), avec pour faculté pour le preneur seul de faire cesser le bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant le bailleur par acte d'huissier signifié six mois au moins à l'avance.

3-DESTINATION

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et pour l'exploitation de bar et restauration rapide, à l'exclusion de toute autre utilisation

MDA

EB

AB

Am

10-IMPOTS ET TAXES

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

18-CESION — SOUS LOCATION

Il est interdit au preneur

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire ;*
- de sous louer en tout ou en parties ;*
- de mettre son fonds de commerce en location gérance ;*
- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur de son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler le bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail, et de lui remettre une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.*

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et des charges par le preneur.

En outre, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

21-LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 21 600 euros que le preneur s'oblige à payer au bailleur en douze termes égaux le 1er de chaque mois.

23- DEPOT DE GARANTIE

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur la somme de 1800 euros I.T. correspondant à un mois de loyer, en garantie de paiement de loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le preneur de l'acquit des conditions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

A chaque rajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à un mois de loyer."

MDA EB P [Signature] [Signature] K

Il est ici précisé que, concomitamment à la signature de la présente cession de fonds de commerce, la société IMMO-SALI SCI cède l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce à la société ALEXANDRE II.

En conséquence, la présente cession de fonds de commerce est suivie de l'établissement d'un nouveau bail conforme au projet ci-annexé et qui sera signé concomitamment aux présentes entre le cessionnaire la société LORANGE et le nouveau bailleur la société ALEXANDRE II.

DECLARATIONS DU CEDANT SUR LE DROIT AU BAIL

Le loyer mensuel actuel en principal est de 1800 Euros HORS TAXES.
Il n'est dû aucun arriéré de loyer ou charges.

Aucune sous location ou droit d'occupation n'a été consentie, même au-devant des lieux loués.

Aucune modification n'est intervenue dans la disposition des lieux loués depuis la conclusion du 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'ont été délivrés par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.

Il n'existe actuellement aucune procédure et aucun litige contre le bailleur, son mandataire, la copropriété, un copropriétaire et/ou un occupant de l'immeuble.

Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise tant par le titulaire actuel que par ses prédécesseurs, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction.

La capacité juridique de la personne ayant consenti le bail ouvre au locataire le droit au renouvellement du bail et au paiement de l'indemnité d'éviction

Le cédant déclare subroger, purement et simplement le cessionnaire, qui accepte cette subrogation, dans tous les droits, procédures, actions, obligations, droit au renouvellement du bail ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus-énoncés, sans aucune exception ni réserve, tous les droits du cédant étant transportés au bénéfice du cessionnaire.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le cessionnaire aura la propriété du fonds cédé à compter de ce jour et il en aura la jouissance également à compter de ce jour.

Toutefois, il ne pourra exploiter la jouissance y attacher qu'après l'obtention du récépissé d'enregistrement de sa déclaration de mutation de licence par la mairie datant d'au moins quinze jours.

MDA EB [Signature] AL

En conséquence, il aura droit, à partir de son entrée en jouissance, à tous droits et prérogatives attachés à ce fonds, et à prendre le titre de successeur du cédant.

Jouissance attachée à la licence - Il est ici précisé que la jouissance attachée à la licence ne peut faire l'objet d'une exploitation utile par le cessionnaire avant l'accomplissement des formalités administratives requises à l'article L.3332-4 du Code de la santé publique.

Par conséquent, le cessionnaire fera, auprès de la mairie du lieu d'exploitation du fonds, la déclaration écrite de mutation à son profit du présent débit de boissons à l'effet de transférer la licence y attachée à son nom.

Jusqu'à l'accomplissement de ces formalités de transfert, le cédant continuera à utiliser personnellement la licence attachée au fonds.

Le cessionnaire n'aura la libre disposition et jouissance de la licence cédée avec le fonds qu'à compter d'un délai de quinze jours suivant sa déclaration de transfert.

Il est ici précisé que le transfert de licence ne fait pas l'objet d'une condition suspensive.

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

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

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

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

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

MDJ

EB

B

ll
R

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 susénoncé ; 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 - **D'un commun accord entre les parties le cédant remboursera directement au bailleur le montant du dépôt de garantie, car un nouveau bail va être signé concomitamment à la signature des présentes.**

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

A ce sujet, les parties déclarent que le cessionnaire remboursera au cédant la fraction lui incombant dans cette imposition, calculée prorata temporis à la lecture de l'avis d'imposition de l'année en cours, à première demande.

Commandes et marchés en cours - Le cédant déclare qu'il n'existe aucune commande ni marché en cours.

Le cessionnaire déclare en être parfaitement informé et précise ici ne reprendre aucune obligation de fournitures ou contrat de prestations de services.

Engagement à l'égard des fournisseurs - Le cédant déclare n'avoir pris aucun engagement auprès d'un fournisseur.

Le cessionnaire déclare en être parfaitement informé et précise ici ne reprendre aucune obligation de fournitures ou contrat de prestations de services.

Contrat de franchise - Le cédant déclare n'avoir signé aucun contrat de franchise commerciale.

Le cessionnaire déclare en être parfaitement informé et précise ici ne reprendre aucune obligation de fournitures ou contrat de prestations de services.

Contrat de distribution exclusive - Le cédant déclare n'avoir signé aucun contrat de distribution exclusive.

Le cessionnaire déclare en être parfaitement informé et précise ici ne reprendre aucune obligation de fournitures ou contrat de prestations de services.

MAJ

EB



Contrat de brasseur - Le cédant déclare n'avoir signé aucun contrat de brasseur.

Le cessionnaire déclare en être parfaitement informé et précise ici ne reprendre aucune obligation de fournitures ou contrat de prestations de services.

Contrat de crédit-bail - Le cédant déclare n'avoir signé aucun contrat de crédit bail.

Le cessionnaire déclare en être parfaitement informé et précise ici ne reprendre aucune obligation de fournitures ou contrat de prestations de services.

Le cédant déclare que si nonobstant les déclarations qu'il vient de faire, se révélaient des contrats de fournitures ou de prestations de services, le cédant fera son affaire personnelle de les résilier, à ses frais, et rembourserait au cessionnaire, toutes sommes liées à leur résiliation si elle devait être faite par ce dernier.

Interdiction de concurrence - Le cédant s'interdit expressément la faculté de créer ou de faire valoir, directement ou indirectement, sous forme individuelle ou sociale, aucun fonds ayant une activité similaire en tout ou en partie à celui du fonds cédé, comme aussi d'être associé ou intéressé, même à simple titre de commanditaire, dans une activité de cette nature, pendant une durée de CINQ (5) années, à compter de ce jour, et dans un rayon de VINGT (20) kilomètres à vol d'oiseau du lieu d'exploitation du fonds cédé, à peine de tous dommages et intérêts envers le cessionnaire ou ses ayants cause, sans préjudice du droit qu'ils auraient de faire cesser cette contravention.

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

Le cessionnaire reconnaît avoir pris connaissance des engagements de même nature, pris par les précédents propriétaires du fonds, il fera son affaire personnelle de l'exécution de ces engagements et les cédants le subrogent dans tous leurs droits à cet effet mais sans aucune garantie de leur part.

Personnel - Le cédant déclare que le fonds présentement cédé est exploité par lui seul, sans l'assistance de personnel.

En conséquence, le cessionnaire ne pourra être tenu d'aucune obligation d'employeur à cet égard.

Marchandises et matières premières - Concernant les marchandises et les matières premières existant au jour fixé pour l'entrée en jouissance, le cessionnaire s'oblige à les reprendre en sus du prix ci-dessus fixé, selon la valeur qui en sera fixée sur les bases ci-après établies (mémoire).

Elles sont payées comptant ce jour, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

MDA EB [Signature] [Signature] K

PRIX

La présente cession est conclue moyennant le prix de **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €)**, s'appliquant, savoir :

- Aux éléments incorporels pour **CENT TRENTE-SIX MILLE CENT CINQUANTE EUROS (136.150.00 €)**.

- Aux matériels, mobiliers, agencements pour **VINGT-TROIS MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (23.850,00 €)**.

PAIEMENT DU PRIX

Ce paiement a eu lieu comptant pour sa totalité, soit la somme de **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €)**, ce que le cédant reconnaît.

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

Etant précisé que ce paiement provient d'un prêt sous seing privé consenti au cessionnaire par la **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL**.

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

DONT QUITTANCE

FRAIS

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

A ce sujet, il est ici précisé que les honoraires de la présente cession s'élevant à **QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (4.800.00 €) TTC** à répartir par moitié entre Maître **RASSAT** et Maître **BENTEJAC**, sont régis par les dispositions de l'article 13 du décret numéro 78-262 du 8 mars 1978.

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné :

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

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

En conséquence, la somme de **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000.00 €)** 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 :

Audrey **GUERRE**, clerc de notaire, demeurant en cette qualité à **PODENSAC**, en l'étude du notaire soussigné.

MDA EB AG

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat, dépôt ordonné à la requête de la partie la plus diligente ou du séquestre par M. le Président du tribunal de commerce compétent statuant en référé :

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

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

CONVENTION DE PLACEMENT DES FONDS SEQUESTRES

Les parties au présent acte donnent mandat au séquestre sus désigné de placer tout ou partie de la somme séquestrée dans l'établissement suivant : la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS Agence de BORDEAUX.

A cet effet, le séquestre pourra signer toute convention de placement garantissant l'intégralité du capital investi.

DECLARATIONS

Le cédant déclare :

a) Concernant la société

- que l'identification de la société est celle indiquée en tête du présent acte ;
- qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état d'interdiction ;
- qu'elle n'est pas en état de cessation de paiement
- qu'elle n'a jamais été soumise à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise ;
- et qu'il n'existe de son chef aucun empêchement à l'exploitation du fonds de commerce sus-désigné, compte tenu notamment de la législation pouvant lui être applicable et de sa capacité professionnelle, dont il a une parfaite connaissance.

b) Concernant l'exploitation du fonds de commerce

- qu'il exploite régulièrement le fonds de commerce conformément aux dispositions légales et réglementaires : ledit fonds de commerce n'ayant jamais fait l'objet d'un déplacement à une adresse autre que celle sus-indiquée ;
- qu'il a rempli normalement ses obligations contractuelles, professionnelles et légales ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune poursuite ni d'aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en qualité de demandeur à l'action qu'en celle de défendeur, en ce qui concerne la propriété ou l'exploitation du fonds de commerce sus-désigné, et notamment qu'aucun litige ne l'oppose au bailleur ;
- que toutes les installations sont régulièrement faites et répondent aux normes de salubrité, hygiène et sécurité actuellement en vigueur ;
- que le matériel, le mobilier, les installations et les aménagements du fonds de commerce sont en bon état de marche et de fonctionnement, notamment celles de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone ;
- que le fonds de commerce sus-désigné n'a jamais fait l'objet du chef du cédant, d'aucune promesse de vente ou priorité d'achat ;
- qu'il n'exploite pas de fonds secondaire ou d'autre établissement susceptible d'influer sur les chiffres d'affaires et résultats ci-après visés.



c) 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 1er octobre 2012 au 30 septembre 2013 : CENT TREIZE MILLE HUIT CENT VINGT-SEPT EUROS ET TRENTE-SEPT CENTIMES (113.827,37 €).

- Pour la période du 1er octobre 2013 au 30 septembre 2014 : CENT DIX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET QUATORZE CENTIMES (110.590,14 €).

- Pour la période du 1er octobre 2014 au 30 septembre 2015 : CENT CINQUANTE ET UN MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET QUATORZE CENTIMES (151.493,14 €).

Pour la période du 1er octobre 2015 au 31 octobre 2015 : SIX MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTIMES (6.974,55 €)

Pour la période du 1er novembre 2015 au 30 novembre 2015 : SEPT MILLE CENT QUARANTE-NEUF EUROS ET VINGT-HUIT CENTIMES (7.149,28 €)

Pour la période du 1er décembre au 31 décembre 2015 : HUIT MILLE HUIT CENT TRENTE-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (8.839,95 €)

Pour la période du 1er janvier 2016 au 30 janvier 2016 : CINQ MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS ET SEPT CENTIMES (5.578,07 €)

Pour la période du 1er février au 29 février 2016 : QUATRE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (4.884,18 €)

Pour la période du 1er mars au 31 mars 2016 : TROIS MILLE SOIXANTE-TREIZE EUROS ET TRENTE-SIX CENTIMES (3.073,36 €)

Pour la période du 1er avril au 30 avril 2016 : DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (2.785,18 €)

Les chiffres, pour la période de octobre 2015 à avril 2016 résultent d'une attestation établie par le cabinet FIDUCIAL, en date du 24 mai 2016, demeurée ci-annexée.

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

- Pour la période du 1er octobre 2012 au 30 septembre 2013 - Résultats nets : MOINS TROIS MILLE QUATRE CENT QUARANTE ET UN EUROS ET SEPT CENTIMES (-3.441,07 €).



- Pour la période du 1er octobre 2013 au 30 septembre 2014 - Résultats nets : MOINS DIX MILLE DEUX CENT VINGT EUROS ET SEPT CENTIMES (-10.220,07 €).

- Pour la période du 1er octobre 2014 au 30 septembre 2015 - Résultats nets : MOINS TROIS MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET DIX-NEUF CENTIMES (-3.793,19 €).

- Pour la période du 1er octobre 2015 à ce jour - Le cédant déclare que les résultats nets font apparaître une perte.

Pour cette dernière période, le cédant déclare que sa comptabilité n'a pas pu permettre d'établir les chiffres avec précision, il s'agit donc d'une évaluation faite par ses soins et sous sa responsabilité.

Il est ici précisé que les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation mentionnés ci-dessus émanent du cabinet : FIDUCIAL EXPERTISE 9 rue Condorcet AI Dumes à LANGON (33210)

e) Sur les livres de comptabilité - Les parties et spécialement le cessionnaire, reconnaissent avoir connaissance de l'article L.141-2 du Code de commerce prescrivant le visa et l'inventaire des livres de comptabilité se rapportant à l'exploitation des fonds cédés.

Ces livres ont fait l'objet d'un inventaire signé par les parties et dont un exemplaire a été remis à chacune d'elles ainsi qu'elles le reconnaissent.

Le cédant s'oblige, conformément à l'article L.141-2 du Code de commerce, à mettre les livres dont il est fait mention ci-dessus à la disposition du cessionnaire pendant trois ans à partir de son entrée en jouissance du fonds.

f) Sur la réglementation relative aux débits de boissons - Le cédant déclare :
Que la licence de débit de boissons cédée 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 fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive et qu'il n'est actuellement sous le coup d'aucune poursuite ou condamnation, injonction ou procès-verbal émanant des autorités judiciaires ou administratives, pouvant entraîner la fermeture du débit de boissons 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.

De son côté, le cessionnaire déclare :

Qu'il ne se trouve dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi, notamment ceux visés par les articles L.3336-2 et L.3336-3 du Code de la Santé Publique interdisant aux personnes qui, directement, ou par personne interposée, se sont livrées au proxénétisme, d'exploiter un débit de boissons.

Qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds cédé.

MA

EB

CB

AA

g) Sur les privilèges et nantissements - Le fonds cédé est grevé des inscriptions suivantes :

- Inscription de nantissement prise au profit de la BANQUE CIC au greffe du Tribunal de commerce de BORDEAUX, le 16 juin 2009, numéro 010900699, pour sûreté de la somme de TRENTE-SIX MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS (36.360.00 €)

- Inscription de nantissement prise au profit de la BANQUE CIC au greffe du Tribunal de commerce de BORDEAUX, le 23 avril 2015, numéro 010900485, pour sûreté de la somme de VINGT-QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS (24.660.00 €)

- Inscription de nantissement prise au profit de FRANCE BOISSON SUD OUEST au greffe du Tribunal de commerce de BORDEAUX, le 3 août 2009, numéro 010900913, pour sûreté de la somme de QUARANTE-SEPT MILLE EUROS (47.000.00 €)

Total des créances inscrites : CENT HUIT MILLE VINGT EUROS (108.020.00 €).

Le cédant s'oblige à en rapporter mainlevée dans un délai de six (6) mois à compter de la signature de l'acte authentique de cession.

Le cessionnaire déclare :

a) Concernant la société

- que l'identification de la société est celle indiquée en tête du présent acte ;
- qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état d'interdiction ;
- qu'elle n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise ;
- et qu'il n'existe de son chef aucun empêchement à l'exploitation du fonds de commerce sus-désigné, compte tenu notamment de la législation pouvant lui être applicable et de sa capacité professionnelle, dont il a une parfaite connaissance.

b) Concernant l'exploitation du fonds de commerce

- avoir apprécié le matériel, le mobilier, les installations et les aménagements du fonds de commerce sus-désigné, et accepter de les prendre en l'état en cas de réalisation des présentes conventions ;
- qu'il connaît parfaitement les conditions d'exploitation du fonds,
- et qu'il s'engage à se conformer à tous les règlements, arrêtés, lois et ordonnances administratives s'appliquant au commerce dont s'agit,
- qu'il n'a encouru aucune condamnation, déchéance ou sanction prévue par les articles L.128-1 et suivants du Code de commerce
- qu'il a en outre parfaitement connaissance des conditions relatives à l'exercice de l'activité entraînée par cette acquisition et faire son affaire personnelle de tous agréments, autorisations, diplômes et autres, nécessaires à cette exploitation.

MDS EB   K

c) Sur la réglementation relative aux débits de boissons - Le cessionnaire déclare :

Qu'il ne se trouve dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi, notamment ceux visés par les articles L.3336-2 et L.3336-3 du Code de la Santé Publique interdisant aux personnes qui, directement, ou par personne interposée, se sont livrées au proxénétisme, d'exploiter un débit de boissons.

Qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds cédé.

d) Sur le "permis d'exploitation" d'un débit de boissons - Le cessionnaire reconnaît avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné de la teneur des articles L.3332-1-1 et suivants du Code de la Santé publique, issus de la loi n°2006-396 du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances, instaurant une obligation de formation donnant lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation. A cet égard, le cessionnaire déclare obtenu ledit permis d'exploitation.

et être par ailleurs parfaitement informé par le notaire soussigné qu'il devra le présenter à l'autorité compétente dans les délais légaux.

DECLARATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.551-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le Notaire soussigné a informé les parties des dispositions du I de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation duquel il résulte qu'en cas de condamnation définitive de l'acquéreur à la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement prévue au 5° bis de l'article 225-19 du Code pénal, au 3° du IV de l'article L.1337-4 du Code de la santé publique et au 3° du III de l'article L.511-6 du Code de la construction et de l'habitation, l'acte authentique ne peut être signé.

En conséquence et conformément à l'obligation résultant des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.551-1 I susvisé, il a été procédé à l'interrogation, sous forme électronique, du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'acquéreur et réceptionné, la réponse négative demeurée ci-annexée.

INTERVENTION DU BAILLEUR

Le représentant la société ALEXANDRE II SCI, ici présent, après avoir pris connaissance de la cession de fonds de commerce objet des présentes, déclare agréer cette cession et en conséquence, accepter le cessionnaire comme nouveau locataire.

Il confirme enfin consentir au profit du cessionnaire un nouveau bail conforme au projet ci-annexé.

Il dispense expressément le cessionnaire de lui notifier ledit acte par voie extrajudiciaire.

NDL

EB



 AL

FISCALITE

Base d'imposition - Il est ici rappelé que le prix de la présente mutation s'élève à la somme de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €).

La base d'imposition ressort donc à la somme de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €).

Assiette des droits - L'impôt de mutation a pour assiette : CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €).

Taxes additionnelles au profit des départements et communes - Les droits de mutation perçus au profit des départements et communes ont pour assiette : CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €).

CALCUL DES DROITS DE MUTATION

Droits perçus au profit de l'Etat	Base en euros	Taux	Montant en euros
De 0 à 23.000,00	23.000,00	00,00 %	00,00
De 23.000,00 à 107.000,00	84.000,00	02,00 %	1.680,00
De 107.000,00 à 160.000,00	53.000,00	00,60 %	318,00
Total au profit de l'Etat			1.998,00
Taxe au profit des départements	Base en euros	Taux	Montant en euros
De 0 à 23.000,00	23.000,00	00,00 %	00,00
De 23.000,00 à 107.000,00	84.000,00	00,60 %	504,00
De 107.000,00 à 160.000,00	53.000,00	01,40 %	742,00
Total des droits au profit des départements			1.246,00
Taxe au profit des communes	Base en euros	Taux	Montant en euros
De 0 à 23.000,00	23.000,00	00,00 %	00,00
De 23.000,00 à 107.000,00	84.000,00	00,40 %	336,00
De 107.000,00 à 160.000,00	53.000,00	01,00 %	530,00
Total des droits au profit des communes			866,00
TOTAL DES DROITS DE MUTATION			4.110,00

Biens et marchandises - Cession entre deux assujettis redevables de la T.V.A - Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, la présente opération s'analyse comme la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens dans laquelle le cessionnaire est réputé continuer la personne du cédant en poursuivant l'exploitation de l'universalité transmise. En outre, elle est réalisée entre deux assujettis redevables de la T.V.A.

Par suite, la présente cession est dispensée de la T.V.A.

En application des dispositions de l'instruction fiscale 3 A-6-06 du 20 mars 2006, le cédant et le cessionnaire devront mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la ligne « Autres opérations non imposables » de la déclaration de T.V.A soussignée 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 cession et de l'obligation de déclarer la plus-value éventuelle résultant des présentes en même temps que ces revenus.

A ce sujet, le vendeur déclare sous sa responsabilité :
Qu'il s'oblige à déposer tout formulaire rendu obligatoire par l'administration fiscale pour la détermination de ladite plus-value.

FORMALITES

Réquisition - Les parties requièrent le notaire soussigné de se faire délivrer tous états de privilèges ou autres. Si par suite, il survient des oppositions ou bien si les états requis alors révèlent des inscriptions, le cédant sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans le mois des présentes.

Les états relatifs aux inscriptions pouvant grever le fonds, seront requis à compter du seizième jour des présentes.

Centre de Formalités des Entreprises - Registre du Commerce et des Sociétés
- En outre, les parties rempliront dans les délais prévus par les dispositions des articles R.123-1 et suivants du Code de commerce, les formalités de déclarations au Centre de Formalités des Entreprises et au Registre du Commerce et des Sociétés entraînant sur l'initiative et sous la responsabilité du greffier, la publication au B.O.D.A.C.C prescrite par lesdits articles.

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.

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 en l'étude du Notaire soussigné.

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 Isabelle BENTEJAC.

The block contains four handwritten signatures in black ink, arranged horizontally from left to right. The first signature is a stylized 'M' followed by a flourish. The second is a simple 'EB'. The third is a large, circular flourish. The fourth is a tall, vertical flourish. To the right of the fourth signature, there is a small handwritten mark that looks like 'AZ'.

CLAUSE COMPROMISSOIRE

Les parties conviennent de soumettre à l'arbitrage toutes contestations ou différends de quelque nature que ce soit qui pourraient surgir de l'exécution du présent contrat.

Chacune des parties désignera un arbitre et en informera son cocontractant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les deux arbitres ainsi désignés se concerteront afin de nommer le troisième arbitre chargé de présider le tribunal arbitral.

A défaut d'accord sur cette désignation et conformément à l'article 1444 du Nouveau code de procédure civile, il sera procédé par voie d'ordonnance du Président du tribunal de commerce du lieu du siège du fonds de commerce saisi par une des parties ou de l'un des arbitres, à la désignation d'un autre arbitre.

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. Les arbitres ne seront pas tenus de suivre les règles établies par les tribunaux. Ils statueront comme amiables compositeurs, les parties convenant de renoncer à la voie d'appel.

Chacune des parties supportera la charge de l'arbitre qu'elle aura nommé et la moitié de celle du troisième arbitre.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant directement auprès de l'office notarial.

MDA

EB



DONT ACTE, rédigé sur vingt cinq pages.

Fait et passé à PODENSAC.

En l'étude du Notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

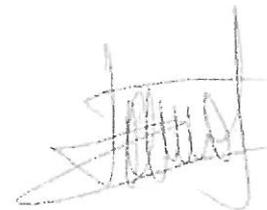
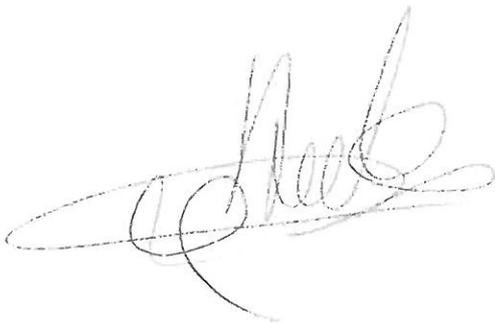
Le présent acte comprenant :

renvoi °
mot nul °
ligne nulle °
blanc barré °
chiffre rayé °

MDA

ll

km



EB

