

3165002

GL/CT/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE VINGT HUIT DÉCEMBRE**

**A BAZAS (Gironde), 33 Cours du Général de Gaulle, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Laurent LATOURNERIE, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «Laurent et Guillaume LATOURNERIE», titulaire d'un Office
Notarial à BAZAS, 33 Cours du Général de Gaulle,**

A reçu le présent acte contenant :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

PAR :

La Société dénommée **SARL LESKAP**, Société à responsabilité limitée au capital de 5000 €, dont le siège est à LA REOLE (33190), route de Monsegur, identifiée au SIREN sous le numéro 538240805 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX et secondairement au RCS d'AGEN.

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

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

La Société dénommée **KAP PUJOL**, Société à responsabilité limitée au capital de 3000 €, dont le siège est à LANDIRAS (33720), 2 rue Jean Trenit lieu-dit Menon, identifiée au SIREN sous le numéro 917542862 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

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

D'AUTRE PART

CESSIONNAIRE à concurrence la totalité en pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SARL LESKAP est représentée à l'acte par Monsieur Tony LESGOURGUES, gérant de ladite société et unique associé, agissant dans le cadre de l'article 1854 du Code civil.

- La Société dénommée KAP PUJOL est représentée à l'acte par Monsieur Kévin CAEROU gérant de ladite société et unique associé, agissant dans le cadre de l'article 1854 du Code civil.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la cession de fonds, les parties déclarent :

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

Le **CEDANT** seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant la société SARL LESKAP

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

Concernant la société KAP PUJOL

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

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

IMMATRICULATION

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

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

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

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

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

EXPOSE

Aux termes d'un avant-contrat sous seing privé en date à BAZAS (33430) du 15 septembre 2023, les parties ont convenu de la vente d'un fonds artisanal de préparation et vente de pizzas sis à SAINTE-BAZEILLE (47180) SUPER U, sous diverses conditions suspensives aujourd'hui réalisée.

Les parties requièrent le notaire soussigné de procéder à la passation de la réitération de leur volonté aux termes dudit acte.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

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

DESIGNATION DU FONDS

Le fonds artisanal de préparation et vente de pizzas sur place et à emporter, vente de boissons non alcoolisées, vente de bières et vin rouge et rosé et vente de glace sis à SAINTE-BAZEILLE (47180) SUPER U, lui appartenant, connu sous le nom commercial « LE KIOSQUE A PIZZAS », et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de AGEN, sous le numéro 538 240 805, et immatriculé au répertoire des métiers sous le numéro 538 240 805, ce fonds comprenant :

- la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le droit au bail pour le temps restant à courir sur le terrain nu sis à SAINTE-BAZEILLE (47180) SUPER U, où le fonds est exploité.
- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire daté du 12 septembre 2023 descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est annexé aux présentes.
- La présente vente ne comprenant pas de stock de marchandise lesquelles font l'objet d'un règlement direct entre les parties.

Tel que le fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec tous ses éléments sans exception ni réserve, le **CESSIONNAIRE** déclarant bien le connaître pour avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur.

LICENCE ATTACHEE A LA RESTAURATION

Le **CEDANT** déclare être titulaire de la petite licence de restauration et de débit de boisson à emporter délivrée le 7 septembre 2016.

La déclaration administrative a été effectuée le 7 septembre 2016. Une copie du récépissé de cette déclaration est demeurée annexée.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L 3332-1-1 et R 3332-7 du Code de la santé publique ci-après littéralement rapportées :

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.

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

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

Cette formation est obligatoire.

Elle donne lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix années. A 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 R3332-7

I.-Le programme de la formation mentionnée au premier alinéa de l'article L. 3332-1-1 pour la délivrance d'un permis d'exploitation est constitué d'enseignements d'une durée minimale de vingt heures réparties sur au moins trois jours. Ces enseignements ne comportent aucune forme de propagande, de publicité, ni de promotion directe ou indirecte en faveur de boissons alcooliques ou de produits du tabac.

Par dérogation au premier alinéa, si l'intéressé justifie, à la date de l'ouverture, de la mutation, de la translation ou du transfert d'une expérience professionnelle de dix ans en qualité d'exploitant, la formation est d'une durée minimale de six heures.

La formation dispensée pour la mise à jour des connaissances prévue au huitième alinéa de l'article L. 3332-1-1 en vue du renouvellement du permis d'exploitation est d'une durée minimale de six heures.

Ces formations comportent une partie théorique, relative à la connaissance de la législation et de la réglementation applicables aux débits de boissons à consommer sur place et aux restaurants, aux obligations en matière de santé publique et d'ordre public, ainsi qu'une partie pratique comprenant des mises en situation et une évaluation des connaissances acquises.

Le programme et l'organisation de ces formations sont précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'intérieur.

II.-Le programme des formations initiales et de mise à jour des connaissances mentionnées aux deuxième et huitième alinéas de l'article L. 3332-1-1 est constitué d'enseignements d'une durée de sept heures effectuée en une journée. Ces enseignements ne doivent comporter aucune forme de propagande, de publicité, ni de promotion directe ou indirecte en faveur des boissons alcooliques et des produits du tabac.

Ce programme comporte une partie théorique, relative à la connaissance de la législation et de la réglementation applicables au commerce de détail, à la vente à emporter et à la vente à distance, aux obligations en matière de santé publique et d'ordre public, ainsi qu'une partie pratique comprenant des mises en situation et une évaluation des connaissances acquises.

Le programme et l'organisation des formations sont précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'intérieur.

Le CESSIONNAIRE a obtenu la mutation de la licence à son nom ainsi qu'il résulte d'une attestation de la Mairie dont une copie est annexée.

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Le **CEDANT** déclare que le fonds objet des présentes constitue un établissement principal et atteste ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité.

Il déclare qu'autrefois l'établissement vendu était pour lui un établissement secondaire. Depuis la vente de son établissement principal intervenu le 4 novembre 2022. Le fonds vendu est devenu son établissement principal.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds de commerce appartient à la société dénommée SARL LESKAP pour l'avoir créé au cours de l'année 2021.

Ledit fonds de commerce bénéficiant d'un bail commercial sur terrain nu, la SARL KAP a sollicité une autorisation d'installer à demeure un kiosque à pizza selon déclaration préalable délivrée par la Mairie de SAINTE BAZEILLE sous le numéro DP DP 47233 21 F0019 en date du 14 jun 2021, ci-annexée.

ENONCIATION DU BAIL

Le **CEDANT** déclare que le terrain sur lequel est exploité le fonds est donné à bail par la SCI DU MOULIN sise SAINTE BAZEILLE (47180) 7 rue du Moulin, aux termes d'un acte sous seing privé, et ce pour une durée de NEUF (9) années ayant commencé à courir le 1^{er} décembre 2021 pour se terminer le 30 novembre 2030.

DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

Un emplacement de 35m² situé sur un terrain à SAINTE BAZEILLE (47180) SUPER U. Sur cet emplacement, qui n'est loué qu'en considération de la possibilité offerte au preneur d'y installer un module de l'enseigne le Kiosque à Pizzas, le preneur va installer une structure de vente de Pizzas à emporter de 11m². Le bailleur donne son accord exprès à d'édification d'une construction à usage commercial de type Kiosque à Pizzas sur le lieu loué.

Il est rappelé que le Kiosque à Pizzas installé a pour caractéristiques d'être solide (en raison des matériaux durables employés) fixe et relié aux réseaux indispensables à son usage, stable et permanent.

Le preneur y exploitera un fonds de commerce qui lui est propre et bénéficiera de toutes les prérogatives attachés à la « propriété commerciale ».

Il résulte également du bail ce qu'il suit littéralement retranscrit :

« *Précision sur la nature commercial du bail*

Ce bail est soumis au statut des baux commerciaux du décret N°53-960 du 30 septembre 1953 recodifié aux articles L.145-1 à L.145-51 du code de commerce.

Les parties ont convenu de donner en location un terrain sur lequel s'accordent à ce que soit édifié un module de l'enseigne le Kiosque à Pizzas destiné à accueillir l'activité commerciale.

Les parties conviennent expressément de se soumettre conventionnellement et dès à présent au statut des baux commerciaux des articles L.145-1 à L.145-51 du code de commerce, avec toutes les conséquences de droit. »

LOYER

Le montant actuel du loyer annuel est de HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (8 400,00 EUR) HT, soit DIX MILLE QUATRE-VINGTS EUROS (10 080,00 EUR) TTC payable mensuellement DOUZE (12) termes égaux.

Ce loyer est révisable en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux. Le CEDANT déclare que le loyer n'a pas été révisé.

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

Dépôt de garantie : SEPT CENTS EUROS (700,00 EUR).

DESTINATION

Les biens présentement loués devront servir exclusivement à l'implantation d'un Kiosque à Pizzas lui-même destiné à la vente de pizzas et de boissons à emporter.

REPARATIONS ET CHARGES

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

« ENTRETIEN – REPARATION

Le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien visées par l'article 1754 du code civil ; il supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaire par suite soit du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

AMELIORATIONS ET TRAVAUX

A. Le preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité. Toutefois, le preneur devra soumettre préalablement au bailleur le plan d'agencements prévus avant leur réalisation.

B. Les travaux de transformation ou amélioration qui seront faits par le preneur ne donneront lieu de la part du bailleur à une quelconque indemnité au profit du preneur lors du départ de ce dernier.

C. Sans préjudice du droit au renouvellement du bail, le preneur s'engage à restituer le terrain nu et en bon état de nivellement à la fin du bail ou en cas de départ anticipé. Les constructions édifiées sur le terrain loué seront démontées et enlevées aux frais du preneur.

Il est ici précisé que le Kiosque à Pizzas restera la propriété du preneur à son départ.

En aucun cas, le bailleur ne saurait se prévaloir de l'acquisition de la propriété du kiosque par voie d'accession. Les articles 551 et suivants du code civil n'ont donc pas vocation à s'appliquer en ce qui concerne le kiosque implanté sur le lieu loué.

La reprise du kiosque par le preneur, lors de son départ, ne donnera pas lieu au versement d'une indemnité au bailleur. »

CESSION, SOUS-LOCATION, DESTINATION

Les clauses du bail relatives à la cession, la sous-location et la destination des lieux sont ci-après littéralement rapportées : *« Il ne pourra céder son droit au présent bail sauf à un acquéreur de son fonds de commerce. Le bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée qui devra être reçue par lui quinze jours au moins avant la date prévue. »*

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

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

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

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

Le bail est librement cessible.

Une copie de ce bail est jointe.

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

INTERVENTION DU BAILLEUR

Aux présentes et à l'instant même intervient :

Monsieur Johann LECOUTRE, gérant de la société dénommée SCI DU MOULIN, société civile immobilière, au capital de 50.000,00€, dont le siège est à SAINTE-BAZEILLE (47180) 7 rue du Moulin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 491 969 739.

Est non présent mais représenté à l'acte par Madame Camille ALLENNE, notaire assistant, domiciliée professionnellement à BAZAS (33430) 33 cours du Général de Gaulle, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé demeurée ci-annexée.

Agissant au nom et pour le compte du bailleur en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration sous seing privé dont une copie est annexée, à l'effet :

- d'agréer la cession du droit au bail et accepter le **CESSIONNAIRE** comme nouveau locataire ;
- avoir connaissance que les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux s'appliqueront au **CESSIONNAIRE** comme elles s'appliquaient au **CEDANT**, notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement ;
- de faire réserve de tous droits et recours contre le **CEDANT**, notamment pour les loyers et charges exigibles à ce jour ;
- de déclarer n'avoir, à ce jour, à l'encontre du **CEDANT**, aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit ;
- de prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée.

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

Une copie exécutoire par extrait de la cession sera remise au bailleur aux frais du **CESSIONNAIRE**.

OBLIGATION DE SOLIDARITE

Le bail ne comporte pas de clause de garantie solidaire.

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

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

PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE EUROS (99 000,00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour VINGT-QUATRE MILLE EUROS (24 000,00 EUR),
- au matériel pour SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (75 000,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

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

PAIEMENT DES MARCHANDISES

Le paiement des marchandises a été effectué comptant en totalité ce jour directement et en dehors de la comptabilité de l'office notarial par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Le **CESSIONNAIRE** est averti que ce paiement hors la comptabilité de l'office notarial ne le libère pas à l'égard des tiers (article L 141-17 du Code de commerce) et n'est pas opposable aux éventuels créanciers opposants (article L 141-14 du Code de commerce).

BLOCAGE DU PRIX

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

Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

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

Délai lié à la solidarité fiscale

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

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

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

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

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le **CEDANT** remet la totalité du prix versé, soit la somme de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE EUROS (99 000,00 EUR), à :

Madame Nadine HAMON, comptable, domiciliée professionnellement à BAZAS (33430) 33 cours du Général de Gaulle.

Intervenant qui, connaissance prise des présentes, accepte la mission de séquestre qui lui est confiée par les parties.

Cette somme sera détenue par l'office notarial afin de garantir le **CESSIONNAIRE** des créanciers du **CEDANT**.

En tout état de cause, le prix ne pourra être versé au **CEDANT** que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition, de solidarité fiscale et de la période de purge des inscriptions, sur justificatif par le **CEDANT** :

- de la radiation des inscriptions qui pourraient grever les éléments de la branche ;
- de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité ;

- du paiement des créanciers inscrits, opposants ou saisissants.

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

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

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

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

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

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

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

CHARGES ET CONDITIONS

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

A la charge du cessionnaire :

État des lieux - impôts et charges

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

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts et taxes et, notamment la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des entreprises et autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est et pourra être assujéti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des entreprises et plus généralement toute somme à lui payée sur charges, au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

Droit de terrasse - information

Si le **CEDANT** bénéficie dans le cadre de l'exploitation du fonds d'un droit de terrasse sur le domaine public, celui-ci est annulé de plein droit par la cession, par

suite le **CESSIONNAIRE** devra alors faire son affaire personnelle de l'obtention d'une nouvelle autorisation.

Abonnements

Il fera son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements souscrits par le **CEDANT**, notamment, s'ils existent, pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de manière que le **CEDANT** ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **CEDANT** s'interdit de demander la mutation de la ligne téléphonique, adresse courriel, ainsi que ligne de télécopie desservant les locaux où est exploité le fonds et utilisées pour son exploitation, il s'engage à en faciliter le transfert au profit du **CESSIONNAIRE**, les frais de transfert étant supportés par ce dernier.

Assurance-incendie

En application des dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances, le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance contre les risques d'incendie couvrant le fonds. En cas de continuation, il en paiera les primes à leur échéance et profitera des primes payées d'avance par le **CEDANT**. En cas de résiliation, il supportera, seul, les indemnités qui pourraient être dues de ce fait aux compagnies d'assurance intéressées, sous déduction du prorata de primes restituables par les compagnies.

A la charge du cédant :

Garantie contre le risque d'éviction

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

Énonciations - Garantie

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

Dettes

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

INTERDICTION DE SE RETABLIR ET D'ETABLIR

À titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le **CESSIONNAIRE** n'aurait pas contracté, le **CEDANT** s'interdit la faculté :

- de créer, acquérir, exploiter, prendre à bail ou faire valoir, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, aucun fonds similaire en tout ou partie au présent fonds ;
- de donner à bail pour une activité identique à l'activité principale objet de la cession ;
- de s'intéresser directement ou indirectement ou par personne interposée, et même en tant qu'associé ou actionnaire de droit ou de fait, même à titre de simple commanditaire, ou de gérant, dirigeant social, salarié ou préposé, fût-ce à titre accessoire, à une activité concurrente ou similaire en tout ou partie à celle exercée par lui dans le fonds objet des présentes.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de 20km du lieu d'exploitation du fonds objet des présentes et ce pendant 5 ans.

En cas d'infraction, le **CEDANT** sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de CENT EUROS (100,00 EUR) par jour de contravention ; le

CESSIONNAIRE se réservant en outre le droit de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

Les parties déclarent à ce sujet :

- le **CEDANT** : qu'aucune convention n'est intervenue entre lui et un précédent propriétaire du fonds dont il s'agit au sujet de l'interdiction de se rétablir ;
- le **CESSIONNAIRE** : qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds.

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

Commandes - marchés et contrats

Le **CEDANT** transmet au **CESSIONNAIRE**, qui accepte, des commandes et marchés, des contrats de réservation, des contrats d'exclusivité, des contrats de publicité, des contrats de fourniture, qu'il a passés.

Un état de ces contrats visé par les parties est annexé.

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à exécuter ceux-ci de manière que le **CEDANT** ne soit ni inquiété ni recherché.

Le **CEDANT** atteste ne pas avoir de difficultés ou de contestations quant à l'exécution de ceux-ci et s'engage à verser au **CESSIONNAIRE** les fonds encaissés le cas échéant, au titre des commandes et contrats à exécuter.

A ce sujet, le CEDANT déclare qu'il est actuellement lié par un contrat de mise à disposition de la marque « LE KIOSQUE A PIZZAS », il s'agit d'un contrat d'approvisionnement exclusif.

Le **CESSIONNAIRE** a obtenu l'agrément de la société **KAP DEVELOPPEMENT**.

Un avenant a été signé entre le **CESSIONNAIRE** pour la mise à disposition du **KIOSQUE A PIZZA** et d'approvisionnement exclusif de marchandises.

Une copie est annexée aux présentes.

Hygiène et sécurité

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

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

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

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **CESSIONNAIRE** déclare que ledit état lui a été remis le 15 septembre 2023, lors de la signature de l'avant-contrat de vente.

Celui-ci comportait 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.

DISPENSE D'INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble dans lequel est exploité le fonds objet des présentes à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le **CEDANT** ou le notaire.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le **CEDANT** de son devoir de délivrer au **CESSIONNAIRE** une information complète.

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

La cession ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, l'organe délibérant n'ayant pas adopté de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément à la procédure instituée par le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007.

DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR

Aux termes du bail commercial sous seing privé en date du 25 novembre 2021, susrelaté, il est précisé au paragraphe « PACTE DE PREFERENCE » ce qu'il suit littéralement retranscrit : « *Si le preneur, se décidait à vendre le fonds de commerce présentement exploité dans les lieux loués, il est convenu entre les parties qu'il devra choisir comme acquéreur le bailleur ou toute autre personne physique ou morale que cette société désignera, de préférence à tout autre personne.*

A cete effet, le preneur notifiera à la SCI DU MOULIN, par lettre recommandée avec accusé de réception, le prix et les conditions de la vente projetée.

La SCI DU MOULIN aura un délai de 45 jours à compter de la réception de la notification pour exercer son droit de présence.

Si l'acceptation de la vente par la.....n'est pas parvenue au preneur dans le délai, elle sera considéré comme ayant refusé l'acquisition. »

Un courrier a été adressé au bailleur en date du 18 septembre 2023, une copie est annexées aux présentes.

La réception du courrier a eu lieu le 20 septembre 2023, ainsi qu'il résulte de la copie de l'accusé de réception annexé. Le bailleur avait jusqu'au 4 novembre pour faire valoir son droit de préférence. Son silence vaut renonciation audit droit tel qu'énoncé dans le bail commercial susrélé.

DROIT DE PREEMPTION DU FOURNISSEUR

Aux termes du contrat d'approvisionnement sous seing privé en date du 20 septembre 2021 dont une copie est annexée, il est précisé au paragraphe de « Article 14. CARACTERE PERSONNEL » que le concédant bénéficie d'un droit de préemption conformément aux modalités stipulées dans les « Conditions Générales de Vente applicables à la vente des Concepts LE KIOSQUE A PIZZAS. »

Aux termes des Conditions Générales de Vente applicables à la vente des Concepts LE KIOSQUE A PIZZAS, il est précisé ce qu'il suit au paragraphe « 13.- Revente du kiosque » : « Dans le cas où l'Acheteur serait ultérieurement désireux de céder son kiosque, il s'engage expressément à en proposer le rachat au Vendeur et ce, en priorité, avant tout autre cocontractant. Cette proposition sera adressée au Vendeur sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, précisant les conditions et modalités de vente du kiosque. Dans le délai d'un mois à compter de la réception de cette proposition, le Vendeur sera tenu de faire connaître l'Acheteur s'il entend ou non racheter ledit kiosque. Les parties seront alors libres de négocier les conditions et modalités de la vente du kiosque. A défaut de réponse du Vendeur dans le délai d'un mois à compter de la réception de la proposition, l'Acheteur est libre de se mettre en quête d'un tiers acquéreur, dans le respect des stipulations contractuelles le liant au Vendeur. Dans le cas où l'Acheteur ne respecterait pas cette obligation d'offre de rachat prioritaire au bénéfice du Vendeur, l'Acheteur sera tenu de verser au Vendeur une somme de 10.000 € (dix mille euros) à titre de clause pénale. »

Un courrier a été adressé au fournisseur en date du 18 septembre 2023, une copie est annexées aux présentes.

La réception du courrier a eu lieu le 20 septembre 2023, ainsi qu'il résulte de la copie de l'accusé de réception annexé. Le fournisseur avait jusqu'au 21 octobre 2023 pour faire valoir son droit de préemption. Son silence vaut renonciation audit droit tel qu'énoncé dans les conditions générales du contrat de fourniture susrélé.

PERSONNEL DU FONDS

Le **CEDANT** déclare qu'il employait Madame Nathalie LESGOURGUES. Son contrat de travail a fait l'objet d'une rupture conventionnelle en date du 21 novembre 2023 avec prise d'effet au 27 décembre 2023.

Le CEDANT déclare n'avoir reçu aucune remise en cause de la part de la DDT concernant les modalités de rupture dudit contrat.

Un courrier de la DDT en date du 27 décembre 2023 est annexé.

REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

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

- les coordonnées du responsable du traitement des données à caractère personnel ;
- celles des gestionnaires des données ;

- les finalités et objectifs de ce traitement (fins commerciales ou non, gestion du personnel, démarchage éventuel...) ;
- les catégories des personnes faisant l'objet du traitement (clients, salariés...) ;
- la possibilité de transférer les données et leur parcours, notamment si elles sont acheminées vers des pays ne relevant pas de la législation communautaire ;
- le délai avant la destruction des données à caractère personnel ;
- la description des moyens mis en œuvre pour la sécurisation des données et éviter que celles-ci ne puissent être dérobées par des tiers.

DECLARATIONS NECESSAIRES A L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE

SUR LES INSCRIPTIONS

Le **CEDANT** déclare que le fonds est grevé des inscriptions suivantes :
NANTISSEMENT pour la somme de CENT VINGT-TROIS MILLE SIX CENTS EUROS (123 600,00 EUR) pris au profit de la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLENTIQUE en date du 6 octobre 2021.

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 28 décembre 2023 annexé.

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

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

SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES ET LES RESULTATS D'EXPLOITATION DES TROIS DERNIERS EXERCICES

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

- Exercice 2021, de deux cent treize mille neuf cent vingt euros (213 920,00 eur),

- Exercice 2022, de deux cent cinquante-quatre mille quarante-huit euros (254 048,00 eur).

- Exercice 2023 : un extrait du chiffres d'affaires réalisés entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 août 2023 est annexé, soit cent quinze mille sept cent quarante-deux euros et trente et un centimes (115 742,31 eur) HT.

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

- Exercice 2021, de seize mille neuf cent soixante-neuf euros (16 969,00 eur),

- Exercice 2022, de quatre-vingt mille cinq cent quatre-vingt-neuf euros (80 589,00 eur),

Il est ici précisé que les montant des chiffre d'affaires et des résultats comprennent à la fois le Kiosque de LA REOLE (vendu le 4 novembre 2022) et de SAINTE-BAZEILLE.

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

Il résulte des bilans 2021 et 2022 que le montant du Chiffres d'affaire généré par le Kiosque de SAINTE BAZEILLE est de cent vingt-deux mille cinq cent cinquante-quatre euros (122 554,00 eur) en 2022 et de vingt-huit mille deux cent quatre-vingts euros (28 280,00 eur) en 2021. Il n'est pas en revanche possible d'isoler le résultat d'exploitation pour la même période sur le Kiosque de SAINTE BAZEILLE.

Le cabinet comptable du **CEDANT** est ACOM SOFEC-AJC depuis 2016. Ce cabinet a fourni les chiffres et résultats sus-indiqués.

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

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

- ouverture du Lundi au Samedi de 11h00 à 13h30 puis de 17h30 à 21h30 et le Dimanche de 18 heures à 21h30.
- fermeture hebdomadaire les Dimanches matin ;

Fermeture pour congés un weekend end par mois

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

SUR LES LIVRES DE COMPTABILITE

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

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

COMPTES ET PRORATA

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

BON ETAT DE FONCTIONNEMENT

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

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

T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

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

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

ENREGISTREMENT - FORMALITES

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

Le notaire effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds ainsi que celles d'usage devant le greffe du tribunal de commerce par l'intermédiaire du guichet unique.

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

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

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

DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la cession, en application de l'article 719 du Code général des impôts, s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION					99 000,00 EUR		
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
76 000	2,0	1 520	0,6	456	0,4	304	2 280
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
TOTAL	1 520		456		304		2 280

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

NEGOCIATION

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

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

CONVENTIONS ANTERIEURES

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

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

FRAIS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur."*

"Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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.

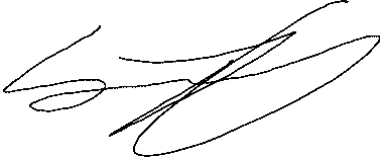
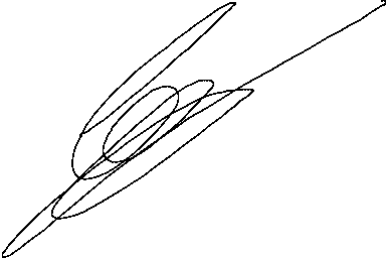
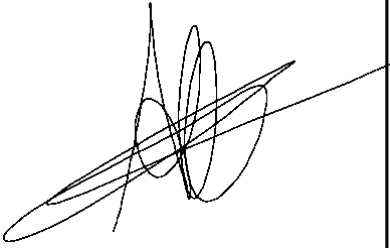
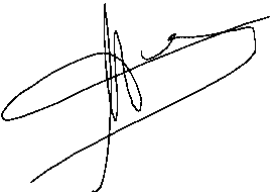
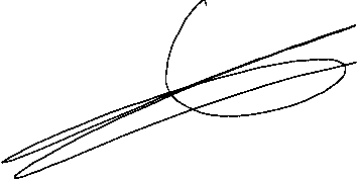
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

M. LESGOURGUES Tony représentant de la société dénommée SARL LESKAP a signé à BAZAS le 28 décembre 2023	
M. CAEROU Kévin agissant en qualité de représentant a signé à BAZAS le 28 décembre 2023	
Mme ALLENNE Camille agissant en qualité de représentant a signé à BAZAS le 28 décembre 2023	
Mme HAMON Nadine a signé à BAZAS le 28 décembre 2023	
et le notaire Me LATOURNERIE LAURENT a signé à BAZAS L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE VINGT HUIT DÉCEMBRE	

Mention :

Le notaire soussigné précise que page 17 et 18 à la suite du paragraphe
« FRAIS » il y a lieu de rajouter ce qui suit :

ELECTION DE DOMICILE - OPPOSITIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et la réception des
oppositions, les parties élisent domicile en l'étude de Maître Denis ORIFELLI,
notaire à SAINTE-BAZEILLE (47180) Place Clément Sigalas.

Fait à BAZAS

Signée électroniquement par Me LATOURNERIE LAURENT le 12 janvier 2024