

COPIE

100004101
VSM/AD/

ENTRE LES SOUSSIGNES

ENTRE LES SOUSSIGNES

"CEDANT"

La Société dénommée **CBR**, Société par actions simplifiée en liquidation amiable au capital de 10000 €, dont le siège est à BORDEAUX (33100), 21 Avenue Thiers, identifiée au SIREN sous le numéro 753953959 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

"CESSIONNAIRE"

Monsieur Julien Claude Gilbert **VERGNOLLE**, directeur de restaurant, demeurant à BORDEAUX (33100) 4 Rue de Dijon.

Né à PESSAC (33600) le 17 décembre 1980.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée CBR est représentée à l'acte par Madame Ludivine BROC, liquidateur de la société ayant tous pouvoirs en vertu du procès verbal de délibération extraordinaire du 22 mai 2014, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention

- Monsieur Julien VERGNOLLE est présent à l'acte.

A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Préalablement et pour la compréhension des présentes, il est ici précisé :

- Que si la cession intervient entre plusieurs cédants, ceux-ci agiront solidairement entre eux ; si elle intervient entre plusieurs cessionnaires, ceux-ci agiront solidairement entre eux.

Par abréviation, les susnommés seront appelés le « CEDANT » et le « CESSIONNAIRE ».

Il en sera de même si le CEDANT ou le CESSIONNAIRE sont des femmes ou des personnes morales ou s'ils sont représentés en tout ou partie par des mandataires sans que, en cas de pluralité dans les parties, cette dénomination au singulier puisse nuire au caractère conjoint et solidaire des obligations qui leur incombent, leur solidarité étant stipulée et acceptée.

- Que les termes « bien(s) » ou « droit(s) » utilisés au cours du présent acte s'appliquent à l'ensemble des biens et droits compris dans la désignation qui va suivre.

LB JV

EXPOSE

Le représentant de la société CBR, déclare:

- . avoir pris à bail, un local situé à BORDEAUX (33100) 21 Avenue Thiers, et y avoir exercé l'activité d'agent immobilier.
- . avoir cessé son activité *en 22 mai 2014*
- . avoir sous-loué son local ainsi qu'il est dit ci-dessous.

Monsieur ~~VIGNOLLE~~ *VERONOLLE* déclare quant à lui vouloir exercer l'activité de *tailleur, épiceur fine, vente à emporter et au place, nécessitant éventuellement une cuisine en température sans cuisson.*

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

LB JV

CESSION SOUS CONDITION(S) SUSPENSIVE(S) D'UN DROIT DE BAIL

Le CEDANT déclare par ces présentes vendre, en obligeant solidairement ses ayants droit ou ayants-cause, sous la (les) condition(s) suspensive(s) ci-après exprimée(s), sans autres garanties que celles de l'existence du bail cédé et de l'exactitude des énonciations qui vont suivre, au CESSIONNAIRE qui déclare accepter et acquérir sous les mêmes conditions, tous ses droits pour le temps restant à courir sur le bail ci-après désigné.

CARACTERISTIQUES DU BAIL CEDE

Il a été convenu entre le Cédant (la société CBR) et la société dénommée SCI SAINT MACAIRE, société civile immobilière au capital de 304,90€ dont le siège est à BORDEAUX (33800) 16 rue Bobillot, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le n°349734749, propriétaire des locaux, un bail sous seing privé en date à BORDEAUX du 25 septembre 2012. Une copie dudit bail est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention

Le droit au bail commercial cédé a les caractéristiques suivantes:

1° La durée du bail a été fixée à NEUF ANNEES qui ont commencé à courir le 15 novembre 2012, pour venir à expiration le 14 novembre 2021.

2° - Ce droit au bail porte sur les locaux ci-après désignés :

Dans un ensemble immobilier situé à BORDEAUX (33100) 21 Avenue Thiers, cadastré section BD n°17 lieudit 21 avenue Thiers, d'une contenance de 1a 22ca

Un local d'environ 55 m² en rez-de-chaussée. Cave en sous-sol. *Mezzanine*. Le tout correspondant au lot n°1 de copropriété

Et les 167/1000ème de la propriété du sol et des parties communes générales

avec mezzanine

LB JV

Cette désignation est celle figurant au bail et correspond à l'objet actuel de la location.

La copie du règlement de copropriété est annexé à jour

3° - Le montant *actuel* du loyer de base annuel hors taxe et droits est de DOUZE MILLE EUROS (12 000,00 EUR). *Ce montant s'élève à la somme de 127,04 TTC mensuel et ce, dès avant la fin de 2014.*

à l'acquisition.

LB JV

LB JV

Il résulte du bail sus visé notamment ce qui suit littéralement retranscrit: "Le loyer ci-dessus fixé à 12.000 € HT hors charges sera soumis à révision annuelle au 15 novembre et sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Sera tenu comme indice de référence initial, l'indice des loyers commerciaux en vigueur au moment de l'entrée en jouissance. L'indice de comparaison servant au calcul de la révision du loyer sera celui publié et connu à la date d'échéance du terme annuel.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

La première révision interviendra le 15 novembre 2013.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer annuel cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par M le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé. Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou, à défaut au niveau de la région.

..."

4° - Le dépôt de garantie actuel est de TROIS MILLE EUROS (3 000,00 EUR), "correspondant à TROIS mois de loyer HT hors charges pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur, dont le bailleur pourra être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagements, remise des clés, et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques d'enregistrement, notamment.

En aucun cas ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du preneur, le loyer ayant au surplus été fixé en tenant compte de cette disposition.

A chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré, de façon à toujours correspondre à trois mois de loyer.

Il est expressément convenu que le preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû."

5° - Ce bail a été consenti sous diverses charges et conditions et notamment sous celles suivantes littéralement rapportées :

Charges et conditions:

Le présent bail est, en outre, consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

"....

a) De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de rentrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction du loyer de ce chef. Au plus tard un mois après l'entrée de la société locataire dans les lieux, il sera dressé un état des lieux, contradictoirement, entre les parties et à leurs frais. A défaut les lieux seront réputés avoir été livrés en bon état.

Conformément à l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations restent à la charge exclusive du bailleur : « les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôtures aussi en entier.

Toutes autres réparation sont d'entretien ».

103 80

Le preneur fera, à ses frais pendant le cours du bail, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires, y compris les clôtures, carrelages, fermetures, rideaux de fers, bardages, parquets, serrurerie, plomberie, appareils sanitaires, etc. cette liste étant seulement énonciative et nullement limitative.

Le preneur fera également, à ses frais, tous travaux de mise en conformité, tous aménagements, installations, constructions, réparations et autres qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, ou exigés par l'Administration notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, eu égard à l'activité exercée par le preneur dans les lieux loués, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

b) De laisser le bailleur, ou toutes personnes qu'il déléguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera, pour juger de leur état et aussi pour assurer l'entretien périodique de toutes les installations.

c) De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

d) De souffrir que le bailleur fasse exécuter aux frais du preneur dans les lieux loués tous travaux de réparation qui s'avèreraient nécessaires, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer quelle que soit la durée des travaux, excèdera t elle quarante jours.

e) D'acquitter toutes les charges de l'immeuble, outre les contributions personnelles du locataire, de taxe professionnelle, ou toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures, ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage, impôt foncier, taxes sur les bureaux, autres impôts, etc., ou toutes celles qui viendraient à les remplacer de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location et de l'assurance incombant au propriétaire, qui sont et demeureront à la charge du bailleur.

Les charges mentionnées seront remboursables par le preneur au bailleur sur présentation des justificatifs afférents auxdites charges.

f) De faire ramoner et nettoyer sous sa responsabilité, toutes les fois qu'elles en auront besoin et au moins une fois l'an, toutes les cheminées dépendant de la location et ne pouvoir se servir de poêles à combustion lente ainsi que de faire nettoyer les chenaux et gouttières.

g) De ne pouvoir établir ni faire établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives ni salir et dégrader l'environnement.

Le preneur jouira du droit d'enseigne sur les surfaces qui seront délimitées en accord avec le bailleur.

Sous réserve de la délivrance des autorisations administratives et conformément au règlement de copropriété et au procès-verbal d'assemblée en date du 01 JUIN 2011, le bailleur donne d'ores et déjà son approbation au preneur pour la pose d'enseignes lumineuses, et ce sur l'ensemble de la façade en RDC ainsi que sur la partie centrale du R+1 entre les deux ouvertures, pour la pose éventuelle d'une enseigne drapeau lumineuse. Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui, il devra s'assurer à ce titre et en justifier au bailleur.

h) De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

- i) *De laisser, lors de l'abandon des lieux, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, toutes améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en bon état, à moins que le bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du bailleur, aux frais du preneur.*
- j) *Payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'à tous les robinets.*
- Ne demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.*
- k) *Ne pouvoir invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans lieux loués ou leurs dépendances.*
- l) *D'exploiter personnellement dans les lieux loués de façon continue tous commerces sauf restauration et bar.*
- m) *Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.*
- n) *De ne pouvoir installer : stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues sans une autorisation écrite et préalable du bailleur, à charge de veiller à leur solidité et de les entretenir en bon état : leur responsabilité civile sera engagée, à l'exclusion de celle du bailleur, de la copropriété et de l'administrateur, du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement desdites installations; toutefois, le preneur aura le droit de disposer une enseigne professionnelle, sur la façade, enseigne qui pourra être lumineuse : elle devra être solide et entretenue en bon état.*
- o) *De rembourser au bailleur sa quote-part de la totalité des charges, taxes, impôts et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués.*
- p) *de ne pas réaliser de percements hors joints dans le carrelage au sol et du parement en pierres collées en RDC sans l'autorisation écrite du bailleur.*

..."

Une copie de l'état des lieux d'entrée est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes, de même qu'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire de la copropriété en date du 1er juin 2011 aux termes duquel il a été autorisé à ce que le preneur du local commercial du rez-de-chaussée pose une enseigne lumineuse drapeau au R+1 et installe le moteur de la climatisation dans la cour sous l'escalier extérieur

- En ce qui concerne la cession et la sous location :

"Cession:

Le preneur pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail sans le consentement exprès par écrit du bailleur, pour l'exploitation de tous commerces sauf restauration et bar. Tout en restant garant et répondant solidaire de cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail. Un original enregistré ou une grosse de la cession du bail

LB JV

devra être remis au bailleur, sans frais dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession

Sous-location:

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail, ni les prêter, même à titre gratuit (éventuellement: sauf à une société de son groupe). Il ne pourra donner son fonds en location-gérance, ni se substituer ou y domicilier qui que ce soit

..."

Malgré ce qui est indiqué au paragraphe "Cession", la loi numéro 2014-626 du 18 juin 2014 qui a créé l'article L145-16-2 du Code de commerce aux termes duquel : "Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail."

Il n'est pas fait ici une plus ample description du bail ni des locaux qui en sont l'objet. Une copie du bail demeurera ci-jointe et annexée revêtue du visa du **CESSIONNAIRE** qui déclare en avoir parfaite connaissance par la lecture et l'étude qu'il a pu en faire dès avant ce jour et en vue des présentes. Quant aux locaux qui en sont l'objet, le **CESSIONNAIRE** déclare également en avoir parfaite connaissance pour les avoir vus et visités et avoir pu constater leur état et leur consistance.

TRANSFERT DU DROIT AU BAIL

Le transfert du droit au bail sus-désigné s'effectuera le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes. En conséquence, à cette date, le **CEDANT** mettra et subrogera le **CESSIONNAIRE** dans tous les droits qu'il tient du bail ci-dessus analysé et pour la durée qui en restera à courir. Il est ici précisé que les éléments d'électroménager sont

JOUISSANCE

L'entrée en jouissance aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, par la prise de possession réelle et effective des locaux qui en sont l'objet.

Il est ici précisé que le bail a fait l'objet d'une convention d'occupation précaire en date à NIORT du 1er septembre 2014 pour le sous-locataire et en date à BORDEAUX du 20 août 2014 pour le locataire principal et le propriétaire. Une copie de cette convention et de l'avenant au bail autorisant la sous-location est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Du fait de cette convention, le bien est occupé depuis le 1er septembre 2014 jusqu'au 31 janvier 2015 par MAAF ASSURANCES, société anonyme au capital de 160.000.000,00€ dont le siège est à CHABAN 79180 CHAURAY, immatriculée au RCS de NIORT sous le n°B542073580. Ladite convention est faite moyennant un loyer mensuel et d'avance de 1015€ HT + 60€ HT de charges (comprenant l'eau et l'électricité).

PRIX

La cession, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de VINGT-DEUX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (22 999,00 EUR).

Ce prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

inclus dans
la vente et
correspondent à
une cave à vin,
une climatisation,
un réfrigérateur,
un four. Le tout
sans valeur
marchande ainsi
déclaré.

LB JV

LB JV

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir soit par virement préalable et reçu le jour de la signature soit par un chèque bancaire émis préalablement et encaissé au jour de la signature soit par chèque de banque, le tout à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de cession.

DECLARATIONS

Le Cédant déclare et certifie:

- qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à des tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente cession
- qu'à sa connaissance, il n'existe aucune contestation sur la validité du bail, ni aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente cession.
- qu'il n'existe actuellement aucune procédure ni difficulté avec les propriétaires des lieux loués
- qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail cédé ou à la législation concernant les baux commerciaux n'a été commise jusqu'à ce jour, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail cédé, sans payer l'indemnité d'éviction
- qu'aucune sommation ou avis d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail ne lui a été notifié ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location
- que tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux où est exploité le fonds de commerce sus désigné l'ont été avec l'accord des propriétaires
- et qu'il n'a consenti aucune sous-location ou droit d'occupation quelconque de tout ou partie des locaux loués à l'exception de ce qui est dit ci-dessus

Par ailleurs, le représentant du Cédant déclare qu'aucune procédure n'a été introduite ou n'est à sa connaissance susceptible d'être introduite à ce jour par le bailleur à son encontre.

CHARGES ET CONDITIONS

CONDITIONS GENERALES

La cession, en cas de réalisation, aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit, en pareille matière, et notamment sous celles suivantes :

A la charge du CESSIONNAIRE :

1°- Il exécutera, aux lieu et place du CEDANT toutes les clauses charges et conditions dont l'accomplissement lui incombe aux termes du bail, de manière qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché, directement ou indirectement, à ce sujet ; s'il en était autrement, le CESSIONNAIRE serait passible de tous dommages-intérêts au profit du CEDANT pour le préjudice, les frais, pertes de temps et autres inconvénients qui en résulteraient pour lui.

2°- Il prendra les locaux dans leur état actuel et fera son affaire personnelle de toutes réclamations que pourraient élever le propriétaire de l'immeuble, tant au cours du bail qu'à la fin de celui-ci.

Il s'engage à rembourser au CEDANT le montant du dépôt de garantie et des loyers réglés d'avance.

3°- Il paiera exactement, aux lieu et place du CEDANT à compter de ladite date, et jusqu'à la fin du bail, les loyers et accessoires, sans discussion préalable.

Il paiera de la même façon toutes augmentations qui pourraient intervenir par la suite, notamment par suite de révision du loyer. Dans ce cas, il fera son affaire personnelle du réajustement du dépôt de garantie.

4° - Il fera son affaire personnelle, en fin de bail, de la remise des lieux au propriétaire dans l'état où ce dernier aura le droit de les exiger en vertu des stipulations du bail ou de tous états des lieux qui auraient pu être dressés.

5° - Il fera son affaire personnelle de tous les contrats souscrits par le CEDANT relativement aux locaux en question, pour tous services, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

6° - Il s'engage à assurer lesdits biens à toute compagnie de son choix, et à en justifier au bailleur dans le mois des présentes par la remise d'une copie de la police souscrite.

7° - Il effectuera en temps utile toutes les formalités consécutives à la cession de telle manière que le CEDANT ne puisse jamais être inquiété ni recherché, et exécutera toutes les obligations mises à sa charge du fait de la réalisation des présentes, la présente clause valant alors engagement direct du CESSIONNAIRE vis-à-vis du bailleur.

8° - Il paiera tous les frais, droits et honoraires de la cession lors de la constatation authentique de la réalisation de celle-ci, ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence dont un état prévisionnel est ci-joint aux présentes et approuvé par lui. En outre, il supportera le coût de la copie exécutoire des présentes à délivrer au bailleur et celui de la signification à lui faire en vertu de l'article 1690 du Code civil.

9) - Il s'engage à régler tous proratas et notamment à rembourser au Cédant le prorata de CFE partant du jour de la signature de l'acte jusqu'au 31 décembre

A la charge du CEDANT :

1° - Respecter la clause de garantie solidaire du bail dans la mesure où elle y est stipulée.

2° - Justifier au CESSIONNAIRE de l'acquit des impôts, taxes, contributions et redevances quelconques lui incombant à raison des locaux dont il s'agit et de l'activité commerciale y exercée.

SORT DES LOYERS D'AVANCE ET DU DEPOT DE GARANTIE EVENTUELS

Dans la mesure où ils existent, le CESSIONNAIRE devra rembourser au CEDANT les loyers d'avance et le dépôt de garantie versés par ce dernier au bailleur.

Les parties déclarent qu'elles feront leur affaire personnelle du règlement du prorata de loyers en cours, ainsi que du dépôt de garantie.

Par suite de ce remboursement, le CESSIONNAIRE sera subrogé dans tous les droits du CEDANT à ce sujet vis à vis du propriétaire bailleur.

Ce remboursement, s'il doit intervenir, aura lieu le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

ABSENCE DE PERSONNEL

Le Cédant déclare qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation des locaux objets de la présente cession.

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

DROITS DE MUTATION

La cession n'étant pas d'un prix supérieur à vingt-trois mille euros (23.000euros), aucun droit proportionnel de mutation n'est dû conformément aux

dispositions de l'article 719 du Code général des impôts, seul le droit minimum est exigible.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le rédacteur des présentes avertit le cédant il pourrait être amené à régler de la plus-value. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications en matière de déclarations et de calcul des plus-values

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives suivantes :

a) que les renseignements d'urbanisme concernant l'immeuble dans lequel est exploité le droit au bail dont il s'agit soient obtenus et ne révèlent aucune charge de nature à en déprécier sa valeur, à en empêcher en totalité ou en partie l'exercice ;

b) que les renseignements obtenus des autorités administratives ne révèlent pas de prescriptions non respectées de nature à en empêcher en totalité ou en partie l'exercice de l'activité prévue au bail ;

c) que le droit au bail sus-désigné ne fasse l'objet d'aucune demande, en annulation, résolution, ou empêchement à renouvellement par suite de défaut de paiement des loyers ou inexécution de l'une des clauses du bail, ni opposition à cession :

d) que l'état des inscriptions de privilèges et de protêts qui sera requis préalablement à l'acte authentique auprès du greffe du tribunal de commerce compétent ne devra pas révéler l'existence d'inscriptions pour un montant supérieur au prix de cession, ni d'aucune publication de saisie, à moins que le CEDANT n'en rapporte la mainlevée ou le transfert à une nouvelle adresse de son fonds de commerce, préalablement à la signature de l'acte authentique ;

e) qu'aucun droit de préemption pouvant exister notamment au profit de la commune ne soit exercé.

f) que le propriétaire bailleur intervienne à l'acte définitif afin de donner son accord à la présente cession et agrée le Cessionnaire comme nouveau locataire au vue de l'activité exercée

g) que le CESSIONNAIRE obtienne un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

Montant minimum : VINGT-TROIS MILLE EUROS (23 000,00 EUR),

Durée: 7 ans

Taux maximum: 3,10 %

Garantie(s) : sûreté réelle ou cautionnement par un établissement financier.

Le CESSIONNAIRE déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

-- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts.

-- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

-- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code civil lequel dispose que : « La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de quinze jours calendaires à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du CEDANT par tout moyen de preuve écrite.

Ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus quand un ou plusieurs accords définitifs couvrant le financement prévu auront été remis au CESSIONNAIRE.

L'obtention du ou des prêts devra intervenir au plus tard le 30 janvier 2015 et être portée à la connaissance du CEDANT par le CESSIONNAIRE.

UB JV

En cas de non-obtention du ou des prêts, le refus du ou des prêts devant émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents sera porté à la connaissance du CEDANT par le CESSIONNAIRE dans le même délai que celui ci-dessus fixé pour l'obtention du ou des prêts.

La non-justification de l'obtention ou de la non-obtention du ou des prêts entraînera à l'égard des parties l'effet attaché à la réalisation de cette condition.

Le CESSIONNAIRE pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de cette condition suspensive dès lors que cette renonciation interviendrait avant l'expiration du délai fixé ci-dessus, soit en acceptant des accords de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant cet accord au CEDANT, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt; cette volonté nouvelle ferait, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au CEDANT.

HYGIENE ET SECURITE

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; il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le CEDANT. Ce dernier déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

Conformité électrique

Le CESSIONNAIRE déclare vouloir prendre l'installation électrique en l'état sans aucun recours contre le CEDANT pour défaut de conformité.

Elimination des déchets

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

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

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

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

UB JV

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le ~~fonds de commerce~~ ci-dessus désigné entrent dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante.

Le CEDANT déclare que le bailleur ne lui a remis aucun diagnostic « amiante » en cours de validité et décharge le CEDANT de toutes responsabilités en cas de présence d'amiante.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

L'état des risques en date du 3 décembre 2014 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances, *à l'exception*

DEPOT DE GARANTIE

En considération de la présente convention, le CESSIONNAIRE a versé ~~à~~ ce jour à Maître Valentine SCHRAMECK-MONTEBLLO, séquestre constitué d'un commun accord, la somme de MILLE CENT CINQUANTE EUROS (1 150,00 EUR)

Il est convenu que, en cas de réalisation de la vente, cette somme de MILLE CENT CINQUANTE EUROS (1 150,00 EUR) s'imputera sur le prix convenu, le CESSIONNAIRE n'ayant plus à payer que la différence entre celui-ci et la somme ci-dessus énoncée.

En cas de non réitération de l'acte pour des motifs indépendants du CESSIONNAIRE, non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives par exemple, cette somme lui sera purement et simplement restituée sauf à tenir compte de qui est dit ci-après au paragraphe « MODALITES DES ENGAGEMENTS ».

La présente convention sera de plein droit résolue sans qu'il soit besoin d'aucune autre formalité et le CEDANT délié de tout engagement sans aucune

#
de un dégât des
eaux dans la
cave au début
d'année 2014.
Une indemnité a
été perçue par la
cave en état et le
remplacement des
niveaux électriques.
Le dernier de
l'installation de
mise en état
de l'annexe de
cave est certifié
le jour.

LB JV

LB JV

indemnité pour le cas où le chèque du montant du dépôt de garantie ci-dessus ne pourrait être encaissé pour défaut total ou partiel d'approvisionnement.

Le tiers convenu a le rôle suivant, ce qu'il accepte :

- De remettre ladite somme sans retenue au **CEDANT** à défaut par le **CESSIONNAIRE** de réaliser la cession dans les délai et conditions convenus, toutes les conditions suspensives étant réalisées.

- De remettre la somme reçue, sans retenue, au **CEDANT** à défaut par le **CESSIONNAIRE** de réaliser la cession dans les délai et conditions convenus, en raison de la non-exécution fautive par ce dernier de l'une des conditions suspensives exprimées aux présentes.

- Ou de l'imputer sur le prix en cas de réalisation du présent compromis.

En cas de difficultés, le tiers convenu devra, à défaut d'accord entre les parties, verser les fonds à la Caisse des Dépôts et Consignations et inviter les parties à s'en remettre à la Justice.

Les remises effectuées dans ces conditions emporteront décharge pure et simple du tiers convenu.

En outre, la somme ci-dessus versée entre les mains du tiers convenu est affectée à titre de gage et nantissement par le **CEDANT** au profit du **CESSIONNAIRE**, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle.

MODALITES DES ENGAGEMENTS

Engagement du CESSIONNAIRE :

Il est convenu que, faute par le **CESSIONNAIRE** ou ses substitués si cela est prévu aux présentes, d'avoir réalisé la cession dans les formes et délais ci-après fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation des présentes, celle-ci étant considérée comme nulle et non avenue, le **CEDANT** recouvrant par la seule échéance du terme son entière liberté sans qu'il ne soit besoin de remplir aucune formalité.

En cas de non-réalisation des présentes, le **CESSIONNAIRE** restera redevable :

1°) Des débours engagés.

2°) De la moitié des honoraires prévus sur l'état joint visé au 8° des « CHARGES ET CONDITIONS » ci-dessus.

Le tout sera prélevé soit sur le dépôt de garantie avant restitution, s'il existe, ou à défaut réglé par le **CESSIONNAIRE**, à première demande, sous huitaine de la constatation de la non-réalisation.

Etant ici précisé que les frais d'acquisition sont évalués à MILLE EUROS (1.000,00 EUR), en ce compris les honoraires établis d'un commun accord à la somme de CINQ CENT QUARANTE QUATRE EUROS HT

Engagement du CEDANT :

~~Le CEDANT s'interdit, pendant toute la durée du présent compromis, de conférer aucun droit ou aucune charge quelconque sur le droit au bail objet des présentes comme aussi d'y apporter changement, si ce n'est qu'avec le consentement préalable du CESSIONNAIRE.~~

Le **CEDANT** dont l'engagement résultant des présentes, est ferme et irrévocable, ne pourra, en aucun cas, se refuser à réaliser la cession.

En cas de refus d'intervenir à l'acte notarié devant constater la réalisation de la cession, il pourra y être contraint par les voies judiciaires.

Il devra rembourser alors au **CESSIONNAIRE** tous les frais engagés par lui à cet effet, y compris ceux d'avocat, sans préjudice de tous dommages et intérêts éventuels.

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie 10% du prix de vente à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions stipulées aux présentes :

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : 27 février 2015 par le ministère de Maître Valentine SCHRAMECK-MONTEBELLO notaire à FLOIRAC moyennant le paiement du prix et des frais par virement.

Etant précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes sauf à tenir compte de délais spécifiques stipulés le cas échéant.

Si l'une des parties ne se présentait pas dans le délai ci-dessus stipulé pour signer l'acte authentique, l'autre partie pourra soit requérir le dépôt aux minutes du présent acte et poursuivre, nonobstant tous dommages-intérêts, la réalisation de la vente en s'acquittant, éventuellement, pour le défaillant, des frais, droits et honoraires de cet acte, soit consentir à la résolution des présentes. Le tout sauf à tenir compte de la clause pénale sus-relatée.

En cas de dépôt de garantie et si le **CESSIONNAIRE** est défaillant, le montant de la clause pénale sera prélevé à due concurrence sur celui-ci, automatiquement dix jours après sommation faite audit **CESSIONNAIRE** de se présenter à l'office notarial soit par lettre recommandée avec accusé de réception soit par exploit d'Huissier, et restée sans effet.

En tout état de cause, la réalisation des conditions suspensives n'aura pas d'effet rétroactif.

En cas de non-réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes à la date prévue :

La présente convention sera nulle et de nul effet de plein droit par simple écoulement des délais, sans qu'il soit besoin de notification ou autre formalité, sauf si la non-réalisation des conditions suspensives ressortait du fait volontaire du **CESSIONNAIRE** auquel cas les dispositions de l'article 1178 du Code civil, s'appliqueront, le **CESSIONNAIRE** étant alors réputé défaillant. Dans la mesure où les dispositions de l'article 1178 viendraient à s'appliquer, la clause pénale ci-dessus stipulée serait mise en œuvre, indépendamment de tous dommages-intérêts.

L'article 1178 sus visé dispose que « La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »

FORMALITES DE PUBLICITE

La cession de droit au bail objet des présentes ne permet en aucun cas au **CESSIONNAIRE** de continuer, à quelque titre que ce soit, l'activité du **CEDANT**.

1° - Pour le cas où l'activité du **CEDANT** est abandonnée pour une cause autre que celle de la retraite, et que, par suite de la cession, celui-ci s'est fait ou se fera radier du registre du commerce et des sociétés, les parties requièrent le notaire sus-nommé de séquestrer le prix, lors de la cession, bien que celle-ci ne puisse en aucun cas constituer une cession de fonds de commerce. Le séquestre ne devra, en appliquant contractuellement aux présentes les dispositions de l'article 1684 du Code général des impôts, lui remettre la somme séquestrée qu'après l'expiration du délai de trois mois prescrit par cet article, sauf le cas de production d'un certificat de non imposition ou de paiement de tous impôts dues par le **CEDANT** délivré par le service des impôts compétent. Le tout afin que le **CESSIONNAIRE** ne soit jamais inquiété ni recherché et soit déchargé de toute responsabilité et de toute solidarité à cet égard.

2° - Pour le cas où l'activité du **CEDANT** est poursuivie dans d'autres locaux, puisque la cession objet des présentes ne peut en aucun cas être assimilée à une cession de fonds de commerce, les parties soussignées requièrent le notaire sus-désigné de ne pas procéder aux formalités de publicité prévues par la loi du 17 Mars 1909.

Le prix de cession pourra donc être remis au **CEDANT** sans attendre l'accomplissement des formalités de publicité ni l'écoulement des délais prévus par ladite loi du 17 Mars 1909, sauf à justifier de la mainlevée des inscriptions pouvant être révélées sur le bien cédé ou de leur transfert sur le fonds exploité à sa nouvelle adresse.

DECLARATIONS

Déclarations fiscales :

Le **CEDANT** s'engage à faire son affaire personnelle de toutes impositions éventuelles auxquels la présente opération pourra donner lieu au titre des plus-values.

Déclarations générales :

Le **CEDANT** déclare :

- Que son état civil ou dénomination est bien celui ou celle indiqué en tête des présentes.

- Qu'il n'a jamais été ni n'est en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire.

- Qu'il n'est pas l'objet de mesure restreignant sa capacité civile.

- Qu'il n'est pas l'objet de poursuites quelconques concernant l'usage du droit au bail ou susceptible d'entraver cet usage par le **CESSIONNAIRE**.

- Qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail n'a été commise.

- Qu'il n'y a actuellement aucune instance en cours pour déplaçonnement des loyers, action résolutoire ou surenchère, ni résiliation du bail des locaux.

- Que depuis qu'il est locataire des locaux objet de la présente cession, il n'a fait l'objet d'aucun changement d'état pouvant donner des droits, même partiels, à qui que ce soit, sur le droit au bail.

- Qu'à sa connaissance, les locaux objet du droit au bail n'est pas frappé d'expropriation ou de mesures administratives susceptibles d'en compromettre l'utilisation.

- Qu'il n'est intéressé par aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, en ce qui concerne la propriété ou l'exploitation du droit au bail cédé.

- Qu'il n'existe aucun empêchement à la réalisation des présentes.

LB. JV

- Que le droit au bail vendu n'a jamais fait l'objet du chef du cédant d'une promesse de vente ou priorité d'achat, autre qu'au profit du **CESSIONNAIRE** soussigné.

- Que l'état des inscriptions grevant le bien est le suivant :

- Qu'il a maintenu en l'état tout ce qui peut être considéré comme immeubles par destination.

Le **CESSIONNAIRE** déclare :

- Que son état civil ou sa dénomination est bien celui ou celle indiqué en tête des présentes.

- Qu'il n'est pas atteint par aucune incapacité pour exercer le commerce.

- Qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure de protection civile (sauvegarde de justice, curatelle ou tutelle).

- Qu'il n'est pas ou n'a jamais été en état de procédure de sauvegarde, redressement ou de liquidation judiciaire, ni de cessation de paiement, ni de faillite personnelle.

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent :

- Que le Cédant et le Cessionnaire exerceront des activités totalement différentes et que par conséquent la cession n'emportera pas celle de la clientèle, et ne peut donc s'analyser comme une cession de fonds.

IMMATRICULATION

Le **CESSIONNAIRE** est averti par le rédacteur des présentes de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation notamment quant au refus de renouvellement et au droit à l'indemnité d'éviction.

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

SUBSTITUTION

L'**ACQUEREUR** se réserve, jusqu'à la réalisation des conditions suspensives, la faculté de se substituer, à titre gratuit seulement, toute personne physique ou morale dans le bénéfice du présent compromis, ce que le **VENDEUR** accepte.

Une telle substitution ne saurait modifier, au détriment du **VENDEUR**, les conditions et délai auxquels est soumise le présent compromis.

Dans tous les cas de substitution, le substituant restera garant et répondant solidaire du substitué, vis-à-vis du **VENDEUR**, à titre de caution pour l'exécution de toutes les conventions contenues aux présentes.

En outre, en cas de pluralité de substitués, ceux-ci seront également solidaires entre eux et avec le substituant à l'endroit du **VENDEUR**.

Sans le cas d'une substitution réalisée des

NEGOCIATION

Les parties déclarent que la présente cession a été négociée directement entre elles sans le recours à un intermédiaire.

*avant la signature
de l'acte
authentique, le
VENDEUR prend
l'engagement de se
porter caution
solidaire de la
bonne substitution
du bail
aux charges et obligations
du bail.*

UB JV

UB JV

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs demeures respectives.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que les présentes expriment l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

**FAIT à FLOIRAC (Gironde),
L'AN DEUX MILLE QUATORZE.**

Le **ONZE DECEMBRE**

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial 1 Avenue Pasteur à FLOIRAC qui sera seul habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Comprenant :

- seize pages
- 3 renvoi approuvé
- 0 barre tirée dans des blancs
- 0 ligne entière rayée
- 0 chiffre rayé nul
- 11 mot nul

Suivent les signatures.

13
81

