

**COMPROMIS DE CESSION
DE FONDS DE COMMERCE**

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société dénommée **LUZU IMMOBILIER**, Société par actions simplifiée au capital de 10000,00 €, dont le siège est à CESTAS (33610), 42 AVENUE MARC NOUAUX , identifiée au SIREN sous le numéro 838060408 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX CEDEX.

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

D'UNE PART

ET

Madame Séverine Dominique **VADELLA**, Directrice développement, demeurant à TAVERNY (95150) 32 chemin de la Descente de Boissy.

Née à MONTMORENCY (95160) le 14 mai 1974.

Divorcée de Monsieur Yannick **BROSSIER** suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de PONTOISE (95000) le 17 septembre 2015, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité FRANCAISE.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Agissant au nom et pour le compte de la société commerciale en formation.

Il est précisé que :

- L'opération est réalisée au nom et pour le compte de la société en formation dénommée MALUSA IMMOBILIER, société à responsabilité à associé unique, dont le siège sera à CESTAS (33610) 42 Avenue Marc Nouaux, dans le cadre des dispositions des articles L 210-1 à L 210-9 du Code de commerce et de celles du décret numéro 67-236 du 23 mars 1967.
- La personne dénommée ci-dessus est seule fondatrice de la société.
L'immatriculation de la société devra intervenir au plus tard le 31 janvier 2024.

L'engagement sera repris aux termes d'un acte constatant l'immatriculation de société.

À défaut d'immatriculation de la société dans le délai sus-indiqué, le ou les biens objet des présentes appartiendra définitivement au membre fondateur de la société identifiés aux présentes.

Ce défaut d'immatriculation dans le délai susvisé sera constaté, à la requête de la partie la plus diligente, par un acte établi aux frais des membres fondateurs.

Le capital de la société s'élève à DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR) et détenue en totalité par Madame Séverine **VADELLA** susnommée.

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

D'AUTRE PART

DS


DS


PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée LUZU IMMOBILIER est représentée à l'acte par sa Présidente Madame Maïté TERRIEN, née à COUTRAS (33) le 6 juillet 1956.

- Madame Séverine VADELLA est présente à l'acte.

DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ

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 objet des présentes.
- 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 objet de la cession à venir, à l'exception de ce qui sera éventuellement dit aux présentes.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

Concernant la société LUZU IMMOBILIER

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Délibération répertoriée au registre des assemblées générales.

Concernant Madame Séverine VADELLA

- Carte nationale d'identité.
- Statuts de la société **MALUSA IMMOBILIER**

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

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le **CEDANT** s'engage à céder au **CESSIONNAIRE**, qui accepte, sous les conditions ci-après définies et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives figurant aux présentes, le fonds dont la désignation suit :

DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de Transaction sur immeubles et fonds de commerce, location et gestion locative sis à CESTAS (33610) 42 Avenue Marc Nouaux, lui appartenant, connu sous le nom commercial CESTAS GUY HOQUET L'IMMOBILIER, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de

DS
Mt

DS
SV

BORDEAUX, sous le numéro 838060408, et bénéficiaire d'une carte professionnelle permettant l'exercice de l'activité « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » conformément à la loi n°70-9 du 02 janvier 1970 (dite « Loi Hoguet ») numéro de carte professionnelle n° : CPI33012018000026431, valable jusqu'au : 14/12/2026, délivrée par : CCI de Bordeaux-Gironde (copie la carte est annexée).

Le fonds comprenant :

- La clientèle, l'achalandage y attachés, étant spécifié que le cédant agissant en qualité de franchisé n'est pas propriétaire de l'enseigne et du nom commercial ainsi qu'il sera dit ci-après.
- Le fichier de clients déclaré auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.
- Les meilleurs efforts en vue transférer (ceci s'entend de la signature entre le cessionnaire du fonds et les clients mandants dans le cas où les mandats ne bénéficieraient pas d'une transférabilité conventionnelle) des mandats de vente, de location, de recherche qu'ils soient exclusifs ou non ainsi que le bénéficie des mandats d'administration de biens/gestion locative « en convention de nourrice » auprès de l'agence GUY HOQUET TALENCE représenté par Monsieur HOSPITAL, tels qu'ils existeront au jour de l'acte de réitération. Etant précisé qu'est demeuré annexée à titre informatif une liste des mandats en cours à ce jour.
- Le bénéfice de tout contrat de franchise à souscrire auprès de GUY HOQUET L'IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 168.707 €, dont le siège social est situé 39, avenue Paul Vaillant Couturier, 94250 GENTILLY, inscrite au RCS de Créteil sous le n° B 389 011 537 ; ledit contrat venant en substitution du contrat de franchise n°2381 et notamment outre le savoir-faire, et les moyens mis à dispositions du franchisé, le droit d'utilisation du site internet auquel est rattachée l'activité cédée. Le nom du domaine est <https://cestras.guy-hoquet.com/>, étant précisé que le franchiseur est propriétaire du nom de domaine guy-hoquet.com et que le cédant fera ses meilleurs efforts pour que le nom sous domaine cestras.guy-hoquet.com soit transmis avec le fonds cédé.
- Les bénéfice de l'adresse mail suivante : cestras@guyhoquet.com, dont le nom de domaine est la propriété du franchiseur.
- Le droit d'utiliser le numéro de ligne téléphonique fixe : 05 56 00 87 77, ainsi que les numéros de mobile attachés au contrat CORIOLIS ci-après visés à l'exception des numéros utilisés par Madame TERRIEN et Monsieur LUZU qui dans la mesure où la société CORIOLIS y consentira ne seront pas transférés au **CESSIONNAIRE**. Le bénéfice des numéros conservés par le CEDANT sont les suivants : 07.72.40.74.95 et 07.72.40.74.94.
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à CESTAS (33610) 42 Avenue Marc Nouaux, où le fonds est exploité.
- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est joint aux présentes.
- Le présent fonds est vide de toutes marchandises, ne comporte pas de marque de fabrique ou brevet qui seraient la propriété du cédant.
- Le **CEDANT** déclare ne pas vouloir se réserver de biens relatif au fonds, à l'exception de ce qui sera dit concernant les affaires en cours sous compromis de vente telle que figurant ce jour sur la liste jointe et celles futures.

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 tant pour l'avoir visité que pour avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur.

DS
Mt

DS
SV

Site internet

Le **CEDANT** déclare que le contrat d'enregistrement du nom de domaine est la propriété du franchiseur.

L'extrait WHOIS délivré par l'AFNIC mentionnant la propriété du nom de domaine guy-hoquet.com est annexé.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le fonds de commerce appartient au **CEDANT** pour l'avoir créé au cours de l'année 2018.

Le début d'exploitation a eu lieu le 15 février 2018.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire du fonds à compter du jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et il en aura la jouissance à compter du même jour, dès ce moment il prendra le titre de successeur du **CEDANT**.

Etant précisé que la prise d'activité ne pourra jamais intervenir tant que le cessionnaire n'aura pas satisfait aux obligations professionnelles lui incombant dans le cadre de l'activité réglementée cédée, il ne pourra notamment pas prendre possession du bien tant que :

- Qu'il n'aura pas satisfait aux conditions de qualification professionnelle, honorabilité et obtention des cartes professionnelles transaction et gestion locative,
- Qu'il n'aura pas satisfait aux obligations d'assurance de responsabilité civile professionnelle et garantie financière obligatoires.

De la convention des parties sans laquelle elles n'auraient contractées, il est stipulé sans incidence sur le prix du fonds que resteront acquis au CEDANT les honoraires et les responsabilités attachés à toutes les ventes qui interviendront avant ou après l'acte définitif réitérant les présentes dès l'instant où ces ventes :

- ont donné lieu à la signature d'un avant-contrat de vente ou encore d'une offre de vente acceptée ou d'une offre d'achat acceptée avant les présentes,

- ou qui donneront lieu à la signature d'un avant-contrat de vente ou encore d'une offre de vente acceptée ou d'une offre d'achat acceptée entre les présentes et l'acte de cession définitif.

La présente clause ne saurait être assimilée à un différé de jouissance, le cycle d'une vente immobilière imposant de différer le transfert de propriété et le paiement à commission au moment de l'acte authentique constatant le transfert de propriété, le droit à commission étant dans l'intention des parties acquis au moment où l'offre est acceptée.

S'agissant des honoraires de location, ces honoraires seront acquis à celui des CEDANT ou CESSIONNAIRE qui sera propriétaire au jour de la signature la plus tardives des parties au bail.

Etant précisé que la présente clause est sans objet s'agissant des honoraires de gestion locative, ces contrant étant en portage auprès de l'agence sus indiquée.

Les parties sont informées, si elles venaient à décider d'une prise de possession anticipée :

DS
Mt

DS
SV

- du risque de résiliation du bail commercial pour non-respect de l'obligation d'exploitation personnelle dans le local, sauf à obtenir l'accord du bailleur ;
- du risque d'encourir une amende civile pour cause de non-respect de l'information préalable des salariés ;
- des risques inhérents à la charge financière des contrats de travail en cours ;
- des risques liés à l'assurance, sauf à obtenir l'accord de l'assureur ;
- des risques liés aux impôts directs et à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- des risques de majorations et pénalités pour défaut d'accomplissement des formalités d'enregistrement de la mutation dans la mesure où cette formalité serait accomplie plus d'un mois après l'entrée en possession.
- Des risques liés à l'exercice d'une profession réglementée sans avoir satisfait aux obligations légales et réglementaires visées par la loi professionnelles

ENONCIATION DU BAIL

Il résulte de l'acte reçu le 9 mars 2018 par Maître Pierre **GUICHARD**, notaire à SAINT JEAN d'ILLAC (33), dont une copie est annexée, contenant bail commercial au profit du **CEDANT** que les locaux dans lesquels le fonds est exploité, sont donnés à bail par Monsieur Jean-Louis Emile Bernard **DUBOS**, kinésithérapeute en retraite, et Madame Marie Carmen **SANCHEZ**, commerçante en retraite, son épouse, demeurant ensemble à CESTAS (33610)11 rue Beauséjour.

Monsieur est né à BIGANOS (33380) le 29 octobre 1949,

Madame est née à SAINT-JEAN-DE-BLAIGNAC (33420) le 16 avril 1953.

Mariés à la mairie de CESTAS (33610) le 17 février 1973 sous le régime de la communauté d'acquêts.

Et ce pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 9 mars 2018 pour se terminer le 8 mars 2027.

DESCRIPTION DES LOCAUX LOUÉS

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **CESTAS**, Avenue Marc Nouaux, dénommé « **RESIDENCE MARC NOUAUX** ».

Lequel ensemble est soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	316	AV MARC NOUAUX	00 ha 00 a 78 ca
AB	318	AV MARC NOUAUX	00 ha 07 a 13 ca
AB	320	AV MARC NOUAUX	00 ha 00 a 61 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro deux (2) – adresse postale n°42 Avenue Marc Nouaux à CESTAS.

Un local commercial situé au rez-de-chaussée, au sud du bâtiment, donnant en façade sur l'angle de l'avenue Marc Nouaux et de l'avenue de la Gare.

Et les quatre cent seize /dix millièmes (416 /10000 èmes) des parties

Les meilleurs efforts seront fournis pour transmettre les plans du lot de copropriété

Une copie du règlement de copropriété sera transmise au cessionnaire.

DS
Mt

DS
SV

Il est notamment extrait dudit bail les stipulations suivantes :

« (...) »

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de tous fonds de commerce à l'exclusion des activités bruyantes et malodorantes et notamment à l'exclusion de tout commerce de bouche.

Toutefois, le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires contractuelles pouvant exister.

(...)

- CESSION - SOUS-LOCATION. - *Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.*

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au "Bailleur", sans frais pour lui, afin de lui servir de titre exécutoire contre les cessionnaires ou sous locataires.

(...)

- TAXE FONCIERE - *La taxe foncière sera supportée par le preneur toutefois le preneur remboursera au bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.*

(...)

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de HUIT MILLE HUIT CENT VINGT ET UN EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (8 821.56 EUR) que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de SEPT CENT TRENTE-CINQ EUROS ET TREIZE CENTIMES (735.13 EUR) chacun, suite à la révision du loyer effectuée suite à la variation de l'indice du troisième trimestre 2018.

(...)

Le loyer ne sera pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge.

Ce loyer sera payable à terme échu les premiers de chaque mois.

DS
Mt

DS
SV

REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du "Preneur", ce dernier versera au "Bailleur" ou à son mandataire, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, une somme de sept cents euros (735,13 eur) représentant un terme de loyer.

Cette somme sera appelée directement par l'agence gestionnaire, AGENC'IMMO à CESTAS (33160).

Cette somme sera conservée par le "Bailleur" ou son mandataire pendant toute la durée du présent bail jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les indemnités de quelques natures qu'elles soient que le "Preneur" pourrait devoir au "Bailleur".

(...)

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

(...)»

LOYER

Le montant actuel du loyer annuel est de SEPT CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET CINQUANTE-NEUF CENTIMES (764,59 EUR) payable mensuellement à terme échu.

Ce loyer est révisable comme il est dit ci-dessus en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC).

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

Dépôt de garantie : 735,13 € étant précisé que c'est à tort et par erreur qu'il est mentionné au contrat de bail la somme de sept cent euros.

CESSION, SOUS-LOCATION, DESTINATION

Les clauses du bail relatives à la cession, la sous-location et la destination des lieux sont ci-dessus rapportées.

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.

DS
Mt

DS
SV

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 **CESSIONNAIRE** déclare ne pas avoir apporté de modification au cloisonnement ou à la distribution des locaux, ni avoir réalisé de travaux sur la structure, les murs porteurs, gros-murs ou refend du bâtiment, ainsi que de travaux sur la devanture, les vitrines, grilles de protection du local, ni être en infraction avec le règlement de copropriété de la résidence.

A ce sujet le **CESSIONNAIRE** déclare avoir réalisé les seuls travaux suivants : aménagement et cloisonnement intérieurs.

Il déclare par ailleurs que le **BAILLEUR** l'a informé de sa volonté de voir réaliser dans les prochaines années les travaux suivants : NEANT.

Un état des lieux sera réalisé entre le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** avant les présentes sachant que cet état ne sera pas opposable au **BAILLEUR** et régira les seules relations entre **CEDANT** et **CESSIONNAIRE**.

CONDITIONS SUSPENSIVE INTERVENTION DU BAILLEUR

Les présentes sont soumises à la condition de l'intervention du **BAILLEUR** des locaux où est exploité le fonds, lequel devra préalablement aux présentes déclarer :

- agréer la cession et accepter le cessionnaire comme successeur du cédant, sans pour autant décharger ce dernier de son obligation de solidarité de paiement du loyer telle qu'indiquée ci-après ;
- faire réserve de tous droits et recours contre le cédant à propos des loyers et charges qui seront exigibles au moment de la cession ;
- déclarer n'avoir, à ce jour, à l'encontre du cédant aucune instance relative à l'application des conditions du bail ;
- dispenser les parties de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil, acceptant en conséquence que la cession de bail lui soit opposable à compter de son intervention constatée dans l'acte authentique de cession réitérant les présentes
- avoir connaissance qu'en conséquence 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 ;
- prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée.
- renoncer le cas échéant à tout droit de préemption ou de préférence à l'égard de la transmission du droit au bail,
- déclarer que le droit au bail sus-désigné ne fait 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.

Une copie exécutoire de la cession sera remise au bailleur aux frais du cessionnaire.

DS
Mt

DS
SV

OBLIGATION DE SOLIDARITE

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

« Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. »

L'article L145-16-2 du Code de commerce dispose actuellement que :

"Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail."

En conséquence, et dans les limites indiquées, le **CEDANT** demeurera garant solidaire de son **CESSIONNAIRE** vis-à-vis du **BAILLEUR** pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires éventuels.

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

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

CHARGES ET CONDITIONS

La cession aura lieu 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

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 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 si elle est due et plus généralement toute somme à lui payée sur charges, au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

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 l'eau, le gaz et l'électricité.

EN CE QUI CONCERNE LES ASSURANCES

Assurance-Incendie :

En application 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 les biens cédés. 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 CEDANT

DS
MT

DS
SV

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 commerciaux.

Le **CEDANT** s'oblige à conserver le fonds ouvert à la clientèle jusqu'à la prise de jouissance du **CESSIONNAIRE** sauf à tenir compte des congés et fermetures d'usage.

Le **CEDANT** s'interdit de demander la mutation de la ligne téléphonique, adresse courriel, 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.

ENGAGEMENT DE MISE AU COURANT

Le **CEDANT** s'engage à mettre le **CESSIONNAIRE** au courant de ses affaires et à le présenter comme son successeur à ses fournisseurs, prestataires de services et à sa clientèle.

Madame **TERRIEN** devra, à cet effet jusqu'au 30 mars 2024 (sous réserve que la vente soit réalisée avant cette date) ou au minimum pendant une durée de deux semaines à compter de la prise de jouissance, assurer une présence effective d'au moins 4 heures par jour ouvré au siège du fonds vendu.

PRIX

En outre la cession, si elle se réalise, sera consentie et acceptée moyennant le **prix principal** de SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (75 000,00 EUR), s'appliquant :

- *aux éléments incorporels* (clientèle, droit au bail, brevets d'invention, marques de fabrique, marchés en cours, licences et autorisations administratives,) pour CINQUANTE-SIX MILLE SIX CENTS EUROS (56 600,00 EUR),
- *aux éléments corporels* (matériel, mobiliers, etc ...) pour DIX-HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (18 400,00 EUR).

Lequel prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

A ce prix s'ajoutent :

- les honoraires de négociation dus à GUY HOQUET L'IMMOBILIER pour un montant TTC de 5.000 €

Ci	5.000,00 €
----	------------
- les droits d'enregistrement :

- les honoraires établis d'un commun accord à la somme, hors taxe, de TROIS MILLE EUROS (3 000,00 EUR) soit 3.600 € TTC	1.560,00 €
Ci	3.600,00 €
- la provision sur débours de greffe et publication Journal d'annonce légale au cout réel sur justification, la provision étant estimée à :

Ci	1.000,00 €
----	------------
- Sur déclaration du cessionnaire, les droits à verser à la société GUY HOQUET franchiseur,

Ci	34.200,00 €
----	-------------
- Sur déclaration du cessionnaire, frais divers de constitutions de société, frais de prêt (et le cas échéant frais d'acte authentique de prêt et nantissements), courtage, prévisionnels, et divers estimés, sauf à parfaire ou à diminuer de :

Ci	5.340,00 €
----	------------
- Divers travaux pour un montant provisionné,

Ci	20.000,00 €
Trésorerie d'avance :	19.300,00 €
Total :	<u>165.000,00 €</u>

Sauf mémoire et à parfaire ou diminuer des débours.

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.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est subordonnée aux conditions suspensives suivantes qui devront être réalisées au jour de la signature de l'acte authentique de cession :

CONDITIONS SUSPENSIVES GÉNÉRALES

- Que les renseignements obtenus notamment ceux d'urbanisme ne révèlent pas de contraintes ni de servitudes pouvant empêcher ou restreindre la libre-exploitation du fonds dont il s'agit dans les locaux où il se trouve ;
- Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé ;
- Que l'état des privilèges, nantissements et de tout autre passif connu ne révèle pas des charges supérieures au prix de cession ; étant précisé qu'est demeuré un état des certifié des inscriptions à la date du 28/12/2023.
- Que le **CESSIONNAIRE** existe toujours à la réitération des présentes ;
- Que le bail commercial ne soit pas susceptible du chef du **CEDANT** d'être remis en cause tant pendant la période de neuf ans en cours qu'au moment de son renouvellement.

CONDITIONS LIÉES AU FINANCEMENT ET À L'OBTENTION D'UN PRÊT

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir l'intention de financer son acquisition en partie ou en totalité au moyen de fonds d'emprunt ainsi qu'il sera dit ci-après.

PLAN DE FINANCEMENT

- Apport personnel	50 000,00 €
- Emprunt auprès d'un établissement de crédit	115 000,00 €
TOTAL égal au montant du financement à assurer	165 000,00 €

Le **CESSIONNAIRE** déclare que le prêt qu'il se propose de solliciter d'un établissement bancaire ou de crédit répondra ou devra répondre aux définitions suivantes :

- Dénomination du ou des établissements prêteurs : tout organisme.
- Montant du prêt : CENT QUINZE MILLE EUROS (115 000,00 EUR).
Durée du prêt maximum : 10 ans.
- Taux d'intérêt maximum hors assurance : 5%.

Le **CESSIONNAIRE** déclare qu'il s'est préalablement renseigné verbalement auprès du ou des établissement de crédit susnommés et qu'il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ce prêt, que les charges résultant de cet emprunt n'excèdent pas le pourcentage de ressources prévu par les organisme de prêt, qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place des assurances décès-invalidité sur la tête

DS
Mt

DS
SV

du ou des cessionnaires, et éventuellement de toute caution demandée, et que les garanties demandées par le prêteur pourront, sauf cas imprévisible, être mises en place.

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement par emprunt dans les meilleurs délais, et notamment à déposer au minimum **deux dossiers** d'emprunt avant le **06 février 2024** et à justifier de ce dépôt à première demande du **CEDANT** qui, faute de justification, pourra faire constater par simple procès-verbal la caducité du présent accord.

Le **CESSIONNAIRE** devra suivre l'étude de son dossier, accepter éventuellement toute surprime d'assurance et, d'une manière générale, faire tout son possible pour obtenir le prêt aux conditions ci-dessus définies.

MODE DE RÉALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE DE DEMANDE DE PRÊT

Les parties conviennent que le mode de réalisation de cette condition sera le suivant : l'accord de prêt devra être obtenu par le **CESSIONNAIRE** avant **le 8 mars 2024**, et justifié au **CEDANT** par la production écrite de cet accord donné par l'organisme financier.

La production de cet accord rendra la condition suspensive réalisée.

Passé ce délai sans que le **CESSIONNAIRE** puisse justifier de l'accord de principe de ce prêt, les présentes conventions seront de plein droit résiliées, chacune des parties reprenant sa pleine et entière liberté par la simple survenance de cette défaillance sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire, et toute somme versée par le **CESSIONNAIRE** lui sera restituée sans indemnité, sauf inexécution fautive de sa part.

Le **CESSIONNAIRE** pourra toujours renoncer au bénéfice de la présente clause à charge d'aviser le **CEDANT** par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard au jour de l'expiration du délai ci-dessus fixé pour l'avènement de la présente condition suspensive.

PAIEMENT DES MARCHANDISES

Le paiement des marchandises (s'il en existe) sera effectué comptant en totalité le jour de la cession en dehors de la comptabilité de l'office notarial chargé de recevoir l'acte par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT**.

BLOCAGE DU PRIX

Le prix est bloqué durant toute la période d'opposition des tiers et de 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.

DS
Mt

DS
SV

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.
<p>Nota : La période de solidarité fiscale peut-être réduite de quatre-vingt-dix jours à trente jours si trois conditions cumulatives sont respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	

STIPULATION DE PÉNALITÉ

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de HUIT MILLE EUROS (8 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

ABSENCE DE DÉPÔT DE GARANTIE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé que le dépôt de garantie a vocation à assurer au **CEDANT** une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la stipulation de pénalité en cas de leur non réalisation par la faute du **CESSIONNAIRE**.

DS
Mt

DS
SV

AUTORISATION D'EXERCICE

Le nouvel exploitant déclare qu'il sollicitera de la CCI de BORDEAUX que lui soit délivré la carte professionnelle Transaction (T) et la carte administrateur de bien carte Professionnelle G.

INTERDICTION DE SE RÉTABLIR ET D'ÉTABLIR

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 10 kms 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 CINQ CENTS EUROS (500,00 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.

Etant entendu que la présente clause ne sera pas opposable au **CEDANT** pour les seuls besoins de l'encaissement des honoraires de vente qui pourraient être dus postérieurement à la date de prise de jouissance par le **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT** conservera la carte T et restera en activité pour les seuls besoins de la réitération des ventes dont l'avant-contrat aura été signé avant la signature de l'acte de vente réitérant les présentes.

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 joint.

DS
Mt

DS
SV

LA LISTE DES CONTRATS EST LA SUIVANTE :

- Contrat Vitrine MEDIA Digital service (abonnement mensuel des publications et diffusion d'information digitale dans l'agence)
- Contrat ENGIE
- Contrat Fibre Orange,
- Contrat SE LOGER – LOGIC IMMO, le CEDANT déclare avoir résilié le contrat à effet de la date anniversaire du 20 juillet 2024. Le CESSIONNAIRE prend acte de cette résiliation et ne souhaite pas reconduire ce contrat.
- Contrat LE BON COIN,
- Contrat BIEN ICI,
- Contrat VERISURE,
- Contrat CORIOLIS TELECOM (abonnement et matériels aux lignes des téléphones mobiles)
- Contrat cadre de prévoyance et santé auprès de AXA – CABINET GABORIAU DE CHAMISSO à BORDEAUX.
- Contrat OPINION SYSTEM – avis vérifiés.
- Contrat CHATEAU d'EAU,
- Contrat entretien annuel de climatisation – ZIMMER à PODENSAC
- Contrat EN VISITE -
- Contrat GESTIMMO
- Contrat d'abonnement à une borne électrique MOBIVE
- Contrat de publicité avec la mairie de CANEJEAN relatif au logotage du minibus communal

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à exécuter ceux-ci à l'exception du contrat SE LOGER 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.

CONTRAT DE FRANCHISE
OBTENTION DE L'ACCORD DU FRANCHISEUR

Il existe un contrat de franchise conclu entre le **CEDANT** et la société GUY HOQUET L'IMMOBILIER à la date du 6 juin 2018 renouvelé jusqu'au 30 juin 2024 depuis dont un exemplaire, avec les avenants pouvant exister, a été remis dès avant ce jour au **CESSIONNAIRE** qui le reconnaît et déclare en avoir pris connaissance.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir parfaite connaissance des clauses contenues dans le contrat de franchise, clauses organisant le contrôle indispensable à la préservation de l'identité et de la réputation du réseau durant la durée de celui-ci, notamment celles relatives aux obligations d'achat de biens et services contractuels.

Dispense est faite par le **CESSIONNAIRE** au rédacteur des présentes de relater les dispositions de ce contrat, le **CESSIONNAIRE** déclarant, en cas de réalisation des présentes, s'y soumettre sans recours contre quiconque.

L'accord du franchiseur à la cession au profit du CESSIONNAIRE devra être obtenu préalablement à la constatation authentique de la réalisation des présentes ou un nouveau contrat devra être signé entre le franchiseur et le CESSIONNAIRE.

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir à ce jour de litiges avec le franchiseur pouvant remettre en cause tant l'existence du contrat que son économie.

Il est précisé que la modification du contrat initial résultant de l'agrément d'un nouveau franchisé impose que le franchiseur fournisse un document d'information préalable visé par l'article L 330-3 du Code de commerce au moins vingt jours avant la signature du contrat modifié.

DS
Mt

DS
SV

Le **CESSIONNAIRE** doit répondre aux critères d'intégration au réseau, comme s'il s'agissait d'un franchiseur créateur.

Le document d'information préalable doit décrire :

- l'état général du marché, établi à partir de données fiables,
- l'état local du marché. Il s'agit d'une étude de chalandise indiquant les facteurs locaux de commercialité, la concurrence en place et les éléments liés à la marque. Une étude de marché n'est pas obligatoire,
- les perspectives de développement au niveau local et national.
- la durée du contrat,
- ses conditions de renouvellement, de résiliation ou de cession,
- le champ des exclusivités,
- les dépenses et les investissements nécessaires : droit d'entrée, coût d'agencement, des frais de formation, d'agencement...

CONTRAT DE CRÉDIT-BAIL **OBTENTION DE L'ACCORD DU CRÉDIT-BAILLEUR**

Il existe un contrat de crédit-bail conclu entre le **CEDANT** et :

- La société VOLKSWAGEN BANK, ayant pour objet un véhicule VW modèle UP,
- La société FINANCIA, ayant pour objet une solution de sécurité en financement des matériels fournis par la société ACTEIS,
- La société FRANFINANCE LOCATION ayant pour objet la location financière d'équipement fournis par la société VITRINEMEDIA une solution d'affichage écran lumineux LED.

Dont un exemplaire, avec les avenants pouvant exister, a été remis dès avant ce jour au **CESSIONNAIRE** qui le reconnaît et déclare en avoir pris connaissance.

Il est rappelé que les prestations objet du contrat de crédit-bail ne font pas partie du présent compromis comme n'appartenant pas au **CEDANT**.

Dispense est faite par le **CESSIONNAIRE** au rédacteur des présentes de relater les dispositions de ce contrat, le **CESSIONNAIRE** déclarant s'y soumettre sans recours contre quiconque.

L'accord du crédit-bailleur à la présente cession au profit du **CESSIONNAIRE** devra être obtenu préalablement à la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir à ce jour de litiges pouvant remettre en cause tant l'existence du contrat que son économie.

PERSONNEL DU FONDS

L'obligation d'information des salariés s'impose en cas de projet de cession du fonds de commerce.

Cette obligation d'information a pour but de permettre aux salariés de déposer une offre de rachat dans les deux mois à compter de la notification de l'information. S'il s'agit d'une activité réglementée, cette possibilité n'est réservée qu'aux salariés ayant la qualification nécessaire à l'exercice de l'activité en question. La cession ne pourra avoir lieu qu'une fois le délai de deux mois expiré sauf renonciation expresse entretemps de la part des salariés à présenter une offre de rachat.

Cette obligation n'existe pas en cas de cession par succession, liquidation du régime matrimonial, au profit du conjoint, d'un ascendant, d'un descendant, ou effectuée dans le cadre d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire.

DS


DS


Conformément à l'article L 141-23 du code de commerce, le CEDANT s'oblige à notifier le projet de cession à ses salariés en offrant la possibilité à chacun d'entre eux de formuler une offre d'achat. Les présentes sont donc conclues sous la condition suspensive privée d'effet rétroactif de l'absence d'offre des salariés dans le délai légal.

Le **CEDANT** déclare :

- Employer pour l'exploitation du fonds objet des présentes le personnel suivant, en précisant pour chaque membre du personnel le type de contrat, la date d'entrée dans l'entreprise, le salaire mensuel, les horaires, les avantages et aménagements éventuels dans le cadre du travail :
 - **Contrat d'apprentissage entre le CESSIONNAIRE et l'ASSOCIATION GROUPE ESPI pour la formation de Monsieur Nathan PAPOT.**
 - **Contrat d'apprentissage entre le CESSIONNAIRE et l'ASSOCIATION GROUPE ESPI pour la formation de Madame Hortense LAMICHE.**
 - **Contrat de travail au profit de Madame Karine BRANEYRE, née le 09 septembre 1971 à GRADIGNAN, en qualité de négociateur, VRP exclusif, en date du 28 octobre 2022.**
- Appliquer la convention collective attachée à la profession.
- Ne pas avoir de litiges en cours avec l'inspection du travail.
- Que les mouvements au sein de son personnel ces trois dernières années ont été les suivants : départ de Madame Noémie MESSAHEL au 31 janvier 2023.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète aux présentes, les indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés par le **CESSIONNAIRE** en vertu des dispositions du Code du travail seront mis à la charge du **CEDANT**, ainsi que ce dernier s'y oblige.

S'il existe des subventions attachées à un ou à des contrats de travail existant à ce jour, il est convenu dès à présent entre les parties qu'en cas de rupture d'un de ces contrats pour quelque cause que ce soit, le remboursement de la subvention versée dès avant ce jour sera à la charge du **CEDANT** et le remboursement de celle versée depuis ce jour, à la charge du **CESSIONNAIRE**.

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article L 1224-2 du même Code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombent à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation.

Il est rappelé aux parties et notamment au **CESSIONNAIRE** que tout salarié non repris ne doit plus être dans l'entreprise au moment de la cession, à défaut le contrat de travail se trouverait automatiquement renouvelé et dans cette éventualité les charges afférentes sont transmises au **CESSIONNAIRE**.

Le **CESSIONNAIRE** est par ailleurs averti que, conformément aux dispositions de l'article L 1471-1 du Code du travail, toute action portant sur l'exécution du contrat de travail se prescrit par deux ans à compter du jour où celui qui l'exerce a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son droit. Il est également averti que toute action portant sur la rupture du contrat de travail se prescrit par douze mois à compter de la notification de la rupture.

Le **CEDANT** a remis à l'instant même au **CESSIONNAIRE** les contrats de travail ainsi que le registre du personnel.

DS
Mt

DS
SV

Le **CEDANT** remboursera au **CESSIONNAIRE** le prorata d'indemnités de congés payés et de tous avantages individuels acquis au personnel, correspondant à la période d'activité antérieure à la prise de possession dont le compte personnel de formation.

LE CEDANT fournira avant réitération des présentes les droits acquis par les salariés au titre du compte personnel de formation.

A ce sujet, il est convenu entre les parties que si, à compter de l'entrée en jouissance, les salariés demandaient à bénéficier de leurs droits acquis au titre du compte personnel de formation et non utilisés à la date des présentes, le vendeur indemniserait l'acquéreur de tout passif résultant de la mise en œuvre de ces droits avec un plafond global de _____ expirant le _____.

En outre, le **CEDANT** déclare :

- qu'aucun de ses salariés n'a, avant ce jour, fait valoir ses droits à la retraite ;
- qu'aucune procédure n'est en cours devant le conseil des prud'hommes et être à jour de toute dette salariale à l'égard de son personnel.

Il s'engage :

- à ne pas licencier en vue de la cession ;
- à ne pas modifier les contrats existants ;
- à ne pas conclure de nouveaux contrats de travail sans l'accord préalable du **CESSIONNAIRE** ;
- à ne pas augmenter les salaires sauf si l'augmentation résulte de l'application d'une convention collective ou d'une directive gouvernementale.

RÈGLEMENT GÉNÉRAL SUR LA PROTECTION DES DONNÉES

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.

En l'espèce, l'activité pratiquée nécessite ce type de collecte de données.

DÉCLARATIONS NÉCESSAIRES À L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE

SUR LES INSCRIPTIONS

Le **CEDANT** déclare que le fonds n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement.

DS
MT

DS
SV

Le **CEDANT** s'engage dès à présent à en rapporter quittance et mainlevée ainsi que de rapporter quittance et mainlevée des autres inscriptions pouvant être, le cas échéant, révélées par l'état qui sera réclamé par le notaire après l'expiration d'un délai d'un mois de la cession.

SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES ET LES RÉSULTATS 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 du 01/01/2020 au 31/12/2020 de deux cent soixante-dix mille sept cent soixante-dix-huit euros (270 778,00 eur),
- Exercice 01/01/2021 au 31/12/2021, de deux cent cinquante mille quatre cent quatre-vingts euros (250 480,00 eur),
- Exercice 01/01/2022 au 31/12/2022, de deux cent soixante-quatorze mille trois cent trente-deux euros (274 332,00 eur).

- Et pour la partie d'exercice accomplie du 01/01/2023 au 30/11/2023 : cent trente-huit mille quatre cent quatre-vingt-dix euros (138 490,00 eur),

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

- Exercice 01/01/2020 au 31/12/2020, de soixante-quinze mille deux cent seize euros (75 216,00 eur),
- Exercice 01/01/2021 au 31/12/2021, de trente-deux mille cent quatre-vingt-douze euros (32 192,00 eur),
- Exercice 01/01/2022 au 31/12/2022, de **perte d'exploitation de moins cinq mille quatre-vingt-un euros (- 5 081,00 eur)**,

- Et pour la partie d'exercice accomplie du 01/01/2023 à ce jour : AUCUNE INFORMATION CONNUE A CE JOUR.

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

Le **CEDANT** déclare que le cabinet comptable du **CEDANT** est P2R AUDIT ET EXPERTISE COMPTABLE RCS Paris B 520 233 412 depuis le début d'activité soit février 2018.

Ce cabinet a fourni les chiffres et résultats sus-indiqués aux termes de la production des plaquettes de résultat comptables pour les années 2020, 2021 et 2022 et d'une attestation en date du 03/01/2024 annexée.

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 vendredi de 9 h 30 heures à 12 h 30 et 14 h 00 à 18 h 30 heures et le samedi de 9 h 30 à 12 h 00.
- avec fermeture annuelle 1 semaine pendant les fêtes et 1 semaine autour du 15 août ;

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 comptabilité :

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

DS
Mt

DS
SV

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, prorata temporis de contribution foncière des entreprises (CFE) le tout sans préjudice de ce qui peut être indiqué aux présentes quant à d'autres charges.

BON ÉTAT DE FONCTIONNEMENT

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

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

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.

Le **CEDANT** déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

CONFORMITÉ DES DISPOSITIONS D'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES

Il n'a pas été établi de rapport relatif à la conformité aux normes d'accessibilité, le **CESSIONNAIRE** déclare faire son affaire personnelle de tous travaux qui pourraient être rendu nécessaires au titre de cette police, ayant dispensé le notaire et le **CEDANT** d'avoir à faire établir ce rapport en amont de la signature des présentes.

Il est précisé que ce rapport a pour objet d'indiquer le défaut de conformité des dispositions d'accessibilité des personnes handicapées aux normes actuellement en vigueur.

Le **CESSIONNAIRE** en prend acte, s'engageant à faire en sorte que les dispositions d'accessibilité des personnes handicapées soient prises en compte dans le cadre de son activité.

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.

DS
Mt

DS
SV

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

Le **CEDANT** déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public de 5^{ème} catégorie.

Aucun Cerfa Ad'Ap n'a été adressé à l'autorité administrative par le **CEDANT** lequel ne s'est pas mis en conformité avec les obligations légales en cette matière.

Le **CESSIONNAIRE** déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

RÉGLEMENTATION 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** a fait établir le diagnostic sur la présence ou l'absence d'amiante lequel est annexé.

Le **CESSIONNAIRE** du fonds de commerce prend acte de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation susvisée.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation lequel demeure joint.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **CESSIONNAIRE** déclare que ledit état lui a été remis ce jour.

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.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **CEDANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble 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.

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						75 000,00 EUR	
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
52 000	2,0	1 040	0,6	312	0,4	208	1 560
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	1 040		312		208		1 560

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Le **CEDANT** est exploitant du fonds ainsi déclaré. En cette qualité, le régime de l'impôt sur la plus-value sera le suivant :

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 quindecies Code général des impôts et qu'il dépend du centre des finances publiques de CESTAS CANEJAN - ARCACHON.

Les dispositions contenues à l'article 238 quindecies du Code général des impôts sont portées à la connaissance du **CEDANT**.

L'article 238 quindecies du code général des impôts, exonère d'impôt sur le revenu et d'impôt sur les sociétés, sous certaines conditions, les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole lors de la transmission, à titre onéreux ou à titre gratuit, d'une entreprise individuelle, d'une branche complète d'activité ou, par assimilation, de l'intégralité des droits ou

DS
Mt

DS
SV

parts de sociétés de personnes considérés comme des éléments d'actif professionnels. L'exonération est totale si la valeur vénale transmise est inférieure à cinq cent mille euros (500.000 euros) et partielle si la valeur transmise est comprise entre cinq cent mille et un million d'euros (1.000.000 d'euros), l'activité en question devant avoir été exercée pendant au moins cinq ans. Il est précisé qu'en cas de cession de plusieurs branches d'activité réellement autonomes au cours d'un exercice, à plusieurs bénéficiaires par exemple, le seuil d'un million d'euros (1.000.000 d'euros) s'apprécie par branche complète. En ce qui concerne l'appréciation des seuils permettant le bénéfice de l'exonération, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis et les droits ou parts de société dont l'actif est principalement constitué de tels biens, droits ou parts, ne sont pas pris en considération.

La transmission d'une activité qui fait l'objet d'un contrat de location-gérance ou d'un contrat comparable peut bénéficier de ce régime si les conditions suivantes sont simultanément satisfaites :

1° L'activité est exercée depuis au moins cinq ans au moment de la mise en location.

2° La transmission est réalisée au profit du locataire.

Les conditions sont précisées au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-BIC-PVMV-40-20-50.

Le régime prévu à l'article 238 quindecies du CGI ne présente pas un caractère obligatoire et n'est mis en œuvre que sur option du contribuable. Celle-ci est exercée lors du dépôt de la déclaration de cessation ou de cession, au moyen d'un document signé, établi sur papier libre, indiquant l'option pour l'exonération de l'impôt sur les plus-values sur le fondement de l'article 238 quindecies du Code général des impôts ainsi que la date de la cession de l'entreprise, de la branche complète d'activité ou des parts.

Il incombe au contribuable d'être en mesure de justifier qu'il respecte les conditions prévues pour bénéficier de ce régime de faveur.

Il est fait observer que la transmission de cette branche d'activité doit opérer un transfert complet des éléments essentiels de cette activité tels qu'ils existaient dans le patrimoine du **CEDANT** et dans des conditions permettant au **CESSIONNAIRE** de disposer durablement de tous ces éléments, et susceptibles de faire ensemble l'objet d'une exploitation autonome chez le **CEDANT** comme chez le **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT**, connaissance prise des conditions, déclare vouloir bénéficier de ces dispositions et remplir les conditions attachées à l'exonération, notamment une activité exercée pendant cinq ans (quand bien même elle aurait été exercée successivement ou simultanément dans plusieurs entreprises), ne pas avoir la direction effective de l'entreprise **CESSIONNAIRE** ou détenir une part d'au moins 50% dans celle-ci.

En outre, le **CEDANT** est informé qu'il ne doit pas détenir directement ou indirectement de droits de vote ou de droits dans les bénéfices sociaux de l'entreprise cessionnaire au cours des trois années qui suivent la réalisation de la cession.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU CEDANT

Au cas de décès du **CEDANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **CEDANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

En cas de pluralité de cédants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les cédants.

Toutefois, en cas de décès du **CEDANT** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, le **CESSIONNAIRE** pourra demander à être dégagé et se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU CESSIONNAIRE

Au cas de décès du **CESSIONNAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **CESSIONNAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, mais après la réalisation des conditions suspensives, ses ayants droit pourront demander, soit la réalisation des présentes à leur profit dans les mêmes conditions que leur auteur, soit de ne pas poursuivre celles-ci, l'acompte versé leur étant alors restitué déduction faite des frais déjà engagés.

A défaut pour les ayants droits d'avoir informé par tout moyen le **CEDANT** dans le délai d'un mois du décès de leur volonté de poursuivre l'acquisition, les présentes seront caduques, de sorte que chacune des parties retrouvera sa liberté.

Les ayants droit, s'ils poursuivent l'acquisition, devront être majeurs et non soumis à un régime de protection juridique ni à une procédure de cessation de paiements.

En cas de pluralité de cessionnaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les cessionnaires. Il est précisé que cette clause est une condition déterminante des présentes.

T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

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

A cet égard, le **CESSIONNAIRE**, qui déclare ne pas opter pour le régime de la micro-entreprise, prendra dans l'acte de cession l'engagement de soumettre à la taxe sur la valeur ajoutée les cessions ultérieures et de procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 207 et suivants de l'annexe II du Code général des impôts, qui auraient été exigibles si le **CEDANT** avait continué à utiliser ces biens.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

Le **CEDANT** déclare :

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

Qu'il n'a jamais été en état de cessation des paiements, 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'exploitation du fonds susceptibles d'entraver cette exploitation 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 action résolutoire ou surenchère, ni résiliation du bail des locaux.

Qu'à sa connaissance, l'immeuble dans lequel est exploité le fonds 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 fonds cédé.

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

Que le fonds n'a jamais fait l'objet du chef du cédant d'une promesse ou d'un compromis de cession ou d'une priorité d'achat autre qu'au profit du **CESSIONNAIRE** soussigné.

Le **CESSIONNAIRE** déclare :

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

Qu'il n'est atteint par aucune incapacité d'exercer le commerce.

Qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure pouvant porter à sa capacité de contracter ou d'exercer une activité commerciale.

DS
Mt

DS
SV

Qu'il n'est pas ou n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaire, ni de cessation des paiements, ni de faillite personnelle.

Qu'il satisfait aux conditions d'accès de la profession, qu'il connaît les conditions d'exploitation du fonds de commerce.

ENREGISTREMENT

Les parties ont l'intention de ne pas soumettre le présent acte à la formalité de l'enregistrement et d'acquitter les droits dans les délais prescrits par la loi, lors des formalités consécutives à la signature de l'acte authentique de cession.

Pour le cas où l'enregistrement des présentes serait rendu nécessaire pour une cause quelconque, la partie qui aura acquitté les droits et amendes alors exigibles aura un recours tel que de droit contre son co-contractant pour sa faire rembourser les sommes qu'elle aurait payées en son acquit.

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 : 29 mars 2024 par le ministère de Maître Stéphan GARBUÏO notaire à PESSAC (33600) 157 Avenue du Général Leclerc moyennant le paiement du prix et des frais par virement.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus.

Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le 5 avril 2024.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

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. En toute hypothèse, la partie défaillante devra verser à l'autre partie, à titre de stipulation de pénalité, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil une somme égale à 10 pour cent du prix de vente ci-après stipulé.

En cas de dépôt de garantie et si le **CESSIONNAIRE** est défaillant, cette somme sera prélevée 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 de justice, et restée sans effet.

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

Le **CEDANT** est en outre averti que le prix ne pourra lui être versé que, conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition de solidarité fiscale et d'éventuelle surenchère et aussi sur justificatif par **LE CEDANT** :

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

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.

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

DS
Mt

DS
SV

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 du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, s'appliqueront, le **CESSIONNAIRE** étant alors réputé défaillant. Dans la mesure où les dispositions de cet article viendraient à s'appliquer, la stipulation de pénalité ci-dessus serait mise en œuvre, indépendamment de tous dommages-intérêts.

IMMATRICULATION

Le **CESSIONNAIRE** est averti par le rédacteur des présentes de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, et des conséquences du défaut d'immatriculation notamment quant au refus de renouvellement du bail et au droit à l'indemnité d'éviction.

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

INFORMATION

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que la cession a été négociée par GUY HOQUET L'IMMOBILIER, et que le montant de ses honoraires qui s'élèvent à la somme de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée incluse restera à la charge du **CESSIONNAIRE**.

FRAIS - DROITS - HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de l'acte de réalisation sont à la charge du **CESSIONNAIRE** qui s'oblige à les payer au plus tard au jour de l'acte constatant la réalisation des présentes et dont un état prévisionnel est ci-annexé et approuvé par lui.

En cas de non-réalisation des présentes, le **CESSIONNAIRE** restera redevable envers le rédacteur des présentes, outre des débours engagés pour la constitution du dossier, d'une somme de trois mille six cents euros (3 600,00 eur) toutes taxes comprises au titre de l'article 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, en rémunération du travail effectué.

Cette somme, dans la mesure où un dépôt de garantie existe, sera directement prélevée sur celui-ci, ce que le **CESSIONNAIRE** autorise dès à présent.

Dans le cas où le notaire devrait procéder à une procédure de distribution du prix entre les créanciers du fonds, il sera acquis à titre forfaitaire aux frais du **CEDANT** une somme de 500,00 € HTVA majoré des honoraires au temps passé.

DS
Mt

DS
SV

PROVISION SUR FRAIS

A titre de provision sur frais, le **CESSIONNAIRE** verse au compte de l'office notarial la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

POUVOIRS

Dès à présent, les parties se donnent réciproquement pouvoir à l'effet de déposer un exemplaire des présentes en Office Notarial 157 avenue du Général Leclerc à PESSAC (Gironde) et reconnaissent que les paraphes et signatures apposés sur le présent contrat émanent bien de leur main.

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 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.

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.

DS
Mt

DS
SV

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."

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ÉLECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

LUZU IMMOBILIER : maiteterrien@orange.fr

Madame Séverine VADELLA agissant au nom de la société MALUSA IMMOBILIER : severinevadella@gmail.com

DS
Mt

DS
SV

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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.

Le présent acte sous signature privée, visualisé et horodaté par la société DocuSign en sa qualité de service d'horodatage qualifié par l'ANSSI, aux jour mois et an indiqués ci-dessous, a été signé par le(s) comparant(s) à distance au moyen du




procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le conseil supérieur du notariat.

Les parties sont averties que l'article 157 de la loi de finances pour 2021 modifie les articles 658 et 849 du Code général des impôts en permettant que, à leur demande ou à la demande d'une seule d'entre elles, la formalité de l'enregistrement puisse être donnée sur une copie d'acte sous signature privée signé électroniquement.

DocuSigned by:
Maité TERRIEN
0D22708B62244C2...

DocuSigned by:
Séverine VADILLA
CB0AC2A36EBF404...

DS
MT

DS
SV