

ACTE REITERATIF
DE CESSION DE FONDS ARTISANAL ET COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

L'EURL ZAMMIT

Société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 800,00 euros,
Ayant son siège social 16 rue Edmond Michelet, 33000 BORDEAUX
Immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 534 158 381
Enseigne SAINT ALGUE
Représentée par son gérant, Monsieur ZAMMIT Didier, se portant fort de la Société,
dûment habilité à agir aux présentes.

Ci-après dénommée « le Vendeur » ou « le Cédant »

D'UNE PART,

ET

La société **ALGUE BX**

Société à responsabilité limitée au capital de 8 000,00 euros,
Ayant son siège social 47 Rue Lagrua, Park Agora, 33260 LA TESTE-DE-BUCH
Immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 808 478 291
Représentée par son gérant, Monsieur BARDOUL Jacky, se portant fort de la Société,
dûment habilité à agir aux présentes en vertu d'un PV d'AGO du 7 mai 2018.

Ci-après dénommée « l'Acquéreur » ou le « Cessionnaire »

D'AUTRE PART,

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « le Fonds » ou « le Fonds artisanal et commercial » désigneront l'ensemble des éléments cédés tels qu'énumérés et décrits ci-dessous à l'article « Objet de la cession – Désignation », et objets de la présente cession ;
- « les Locaux » désigneront les lieux loués, dans lesquels est exploité le Fonds ;

SB

D2

- « le Bail » désignera le contrat de location portant sur les Locaux dans lesquels est exploité le Fonds ;
- « le Vendeur » ou « le Cédant » et « l'Acquéreur » ou le « Cessionnaire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête de présentes sous ces terminologies ;
- le Vendeur ou le Cédant et l'Acquéreur ou le Cessionnaire pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

EXPOSE PREALABLE

Le Vendeur est propriétaire d'un fonds artisanal et commercial de coiffure, sous l'enseigne SAINT ALGUE, exploité 16 rue Edmond Michelet à BORDEAUX (33000), dont il a la libre disposition et qu'il souhaite céder.

L'Acquéreur s'est déclaré intéressé par l'acquisition dudit fonds artisanal et commercial.

C'est dans ses conditions que les parties se sont rapprochées et ont signé un compromis de cession de fonds le 7 mai 2018, sous les conditions suspensives suivantes :

1. L'obtention d'un financement pour l'Acquéreur pour le paiement du prix de vente.
2. L'obtention de l'accord du Bailleur de se voir notifier la cession par un seul recommandé avec accusé de réception, et non par acte d'huissier.
3. La fourniture des diagnostics techniques relatifs au repérage d'amiante et aux risques naturels et technologiques.
4. La levée d'un état des privilèges et nantissements ne révélant pas de garanties ne pouvant être remboursées avec le prix de cession et la renonciation des créanciers à leur droit de surenchère.

Les conditions suspensives 1, 2, 3 et 4 étant à ce jour réalisées, les parties se sont rapprochées pour réitérer définitivement la cession du fonds commercial et artisanal ci-dessus désigné, selon les termes et conditions définis au présent acte.

Article 1 – Objet de la cession

1-1. Cession de fonds artisanal et commercial

Par les présentes, le Cédant vend, sous les conditions de droit et de fait en pareille matière et aux conditions exposées ci-après, au Cessionnaire qui accepte, le fonds commercial et artisanal dont la désignation suit :

JB

DZ

1-2. Désignation

Un fonds artisanal et commercial de coiffure mixte, vente de parfumerie et produits de beauté, connu sous l'enseigne SAINT ALGUE, sis et exploité 16 rue Edmond Michelet à BORDEAUX (33000), pour lequel le vendeur est immatriculé au RCS de BORDEAUX sous le numéro 534 158 381, et inscrit au répertoire des métiers de la GIRONDE sous le même numéro.

Ledit Fonds est composé des éléments suivants :

- Eléments incorporels :
 - o Le nom commercial et l'enseigne SAINT ALGUE ;
 - o La clientèle et l'achalandage y attaché, ainsi que le fichier client correspondant ;
 - o Le droit au bail des Locaux dans lesquels le Fonds est exploité, ci-après énoncé, pour le temps restant à courir, ainsi que le droit au renouvellement du bail ;
 - o Le droit à l'usage du numéro de téléphone 05 56 44 71 38;
 - o Le bénéfice de tous marchés, traités et conventions afférents à l'exploitation du Fonds, sous réserve de l'acceptation des cocontractants ;
 - o Le droit au bénéfice des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation du Fonds, sous réserve de l'accord ou de l'agrément des autorités compétentes ;

- Eléments corporels :
 - o Le mobilier commercial, le matériel et outillage, les agencements et les installations servant à l'exploitation du Fonds, décrits dans un état établi entre les Parties et annexé aux présentes ;
 - o Le stock de marchandises.

A l'exception des éléments spécifiquement désignés ci-dessus, aucun autre élément n'est compris dans la cession du Fonds.

ARTICLE 2 – Déclarations du vendeur

2-1. Origine de propriété du Fonds

Le fonds appartient au Vendeur pour l'avoir acquis de la SARL MATISSE. D.S., au terme d'un acte authentique dont les références d'enregistrement sont *manquants*... et en date du *(manquant)*, moyennant le prix de QUATRE VINGT SEIZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE (96 850) Euros.

JB

02

3

2-2. Situation locative

2-2-1. Enonciation du Bail et des droits y attachés

Le droit au bail des Locaux résulte d'un acte sous seing privé réalisé à BORDEAUX le 28 juin 2006, aux termes duquel les Consorts DARREGUET ont donné à bail à loyer à la SARL MATISSE DS, les biens ci-après désignés à compter du 1^{er} octobre 2006 jusqu'au 30 septembre 2015.

La SARL MATISSE DS a cédé son fonds à l'EURL ZAMMIT le (manquant) .

Par lettre simple reçue le 14 janvier 2016, l'EURL ZAMMIT a sollicité le renouvellement du bail auprès de l'indivision DARREGUET.

Aux termes d'un acte notarié en date du 7 septembre 2015, le partage de l'indivision a été constaté. Les Locaux ci-après désignés ont été attribués à Monsieur DARREGUET Jean-Michel.

Aux termes d'un avenant de renouvellement par acte sous seing privé réalisé à TALENCE en date du 1^{er} octobre 2015, Monsieur DARREGUET Jean-Michel, demeurant 22 rue des Entrepreneurs à ARCACHON (33120), a renouvelé le bail commercial au profit de l'EURL ZAMMIT, ayant son siège social 16 rue Edmond Michelet à BORDEAUX (33000), concernant les Biens ci-après désignés :

2-2-2. Désignation des lieux loués

Les Locaux dans lesquels le Fonds est actuellement exploité sont sis 16 rue Edmond Michelet à BORDEAUX (33000), figurant au cadastre Section KD n°157.

Lesdits Locaux se situent en rez-de-chaussée. Ils comprennent une pièce d'une superficie de 90m² et une cave.

2-2-3. Durée du Bail

Ce bail a été conclu pour une durée initiale de neuf années entières et consécutives, qui ont commencé à courir le 1^{er} octobre 2006 pour se terminer le 30 septembre 2015.

Aux termes de l'avenant par acte sous seing privé en date du 1^{er} octobre 2015, le bail a été renouvelé pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui ont commencé à courir le 1^{er} octobre 2015 pour se terminer le 30 septembre 2024, avec faculté pour le preneur d'y mettre fin à l'issue chaque période triennale moyennant un préavis de six mois délivré par acte extrajudiciaire.

JB

DR

2-2-4. Loyers et accessoires

Aux termes du renouvellement du bail, le loyer annuel en principal a été fixé à la somme de 21 739,92 euros HT et HC, soit 1 811,66 euros mensuels HT et HC.

Le loyer annuel s'élève à la somme de 21 968,74 euros HT et HC et le loyer mensuel s'élève actuellement à la somme de 1 830,73 € HT et HC.

Le Bailleur n'est pas assujetti à la TVA.

En sus du loyer, le Preneur règle :

- A chaque terme de loyer : une provision pour charges à hauteur de 30 €.
- Annuellement : une participation à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Les loyers et accessoires sont payables d'avance le 1^{er} jour de chaque mois.

Aux termes du bail, les conditions d'indexation du loyer sont les suivantes : le loyer sera révisable chaque année au 1^{er} octobre, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié trimestriellement par l'INSEE.

2-2.5 Charges, taxes et impositions liées aux Locaux

Aux termes du bail initial, le Preneur acquittera ses contributions personnelles : taxe d'habitation, taxe professionnelle, et généralement tous impôts, contributions et taxes auquel il est et sera assujetti personnellement, et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque.

Au titre du bail initial, il est indiqué que le Preneur remboursera au Bailleur toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, à l'exception de l'assurance de l'immeuble, des honoraires de gestion, des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravalement.

L'avenant de renouvellement fait également mention de l'application des dispositions de l'article R145-35 du Code de Commerce concernant la répartition des charges.

Le montant total des charges de l'exercice 2017 s'élève à 360 €.

2-2-6. Dépôt de garantie

La somme de 3 124,00 euros a été versée par le Preneur entre les mains du Bailleur, à titre de dépôt de garantie, représentant l'équivalent de deux termes du loyer minimum initial.

Cette somme est réajustée à chaque variation de loyer.

JB

Le Cédant déclare que la somme actuellement consignée au titre de ce dépôt de garantie s'élève à 3 200 €.

2-2-7. Destination des locaux

L'usage des Locaux est ainsi défini :

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le Preneur à l'exploitation de son activité de SALON DE COIFFURE.

Toutefois, le Preneur peut adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L145-47 du Code de Commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L145-48 du même Code.

2-2-8. Cession et sous-location

Aux termes du bail initialement conclu, les conditions de cession et de sous location sont les suivantes :

« Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit.

Cependant, le preneur pourra, s'il remplit les conditions légales, consentir une location-gérance du fonds de commerce par lui exploité et concéder au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux loués. Il devra notifier au bailleur cette mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le preneur ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement.

En cas de cession, il demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail.

Une copie de la cession enregistrée devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil. »

L'avenant au bail à cet égard rappelle les dispositions de l'article L145-16-12 du Code de Commerce :

« en cas de cession le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant trois années à compter de la cession. »

Le rédacteur d'acte attire l'attention du Cédant sur la clause du bail relative à la solidarité du Cédant en cas de cession.

En outre, le Bail a été fait sous diverses charges et conditions que les Parties se dispensent de relater ici, en ayant parfaite connaissance.

L'Acquéreur reconnaît avoir eu copie du bail initial et de son avenant de renouvellement. Le bail initial avait été annexé au compromis. Seul l'avenant de renouvellement est annexé aux présentes. (*Annexe 1*)

2-2-9. Déclarations du Vendeur sur le Bail et ses droits y attachés

Le Vendeur déclara en outre :

- Qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer, charges, taxes ou accessoires au bailleur ;
- Qu'aucun droit d'occupation, même au-devant des lieux loués, ni aucune sous-location n'ont été consentis ;
- Qu'il n'a pas été recouru aux dispositions légales comportant la faculté d'adjoindre une activité connexe ou d'obtenir une déspecialisation ;
- **Qu'aucune infraction aux clauses et conditions du bail n'a été commise, susceptible de permettre au Bailleur d'en refuser le renouvellement, sans payer l'indemnité d'éviction ;**
- **Qu'il n'existe aucun litige avec le bailleur qui soit de nature à entraîner la résiliation du Bail, ni aucune procédure en cours de résiliation du Bail ;**
- Qu'il n'existe aucune procédure en cours de révision du prix du loyer ;
- Qu'il a parfaitement rempli ses obligations d'entretien et de réparation à l'intérieur des locaux, conformément à ses obligations décrites au Bail ;
- Qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des obligations du Vendeur, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le bailleur ;
- Qu'à sa connaissance, la capacité juridique des personnes ayant consenti le Bail ouvre droit au renouvellement ou au paiement de l'indemnité d'éviction;
- Qu'il n'est pas porté à sa connaissance que les Locaux aient fait l'objet d'une mesure ou d'un projet de réquisition, d'interdiction d'occuper ou d'expropriation
- Que le Fonds a fait l'objet d'une exploitation effective et continue depuis plus de trois ans.
- Qu'il a bien déclaré au Bailleur les fuites dans la cave et a fait toutes les démarches nécessaires auprès notamment de son assurance.

2-3. Inscriptions de privilèges et nantissements

Le vendeur déclare que le Fonds objet de la présente cession est seulement grevé d'une seule inscription de nantissement, ainsi qu'il ressort du nouvel état des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré par le greffe du Tribunal de commerce de Bordeaux à jour au 4 juin 2018, annexé aux présentes. (*Annexe 2*)

Toutefois, le montant de cette inscription ne dépasse pas celui du prix de cession.

En ce qui concerne l'inscription du 18 août 2011, prise par la Banque Populaire Aquitaine Centre Atlantique, cette dernière a renoncé à son droit de surenchère par email du 1^{er} juin 2018. (Annexe 3)

En ce qui concerne l'ancienne inscription du 30 septembre 2013, prise par CGI FINANCE et qui ressortait de l'état levé pour la signature du compromis, cette inscription a été levée comme cela ressort du nouvel état du 4 juin 2018.

Le vendeur s'engage à obtenir la mainlevée de l'inscription restante.

Le vendeur déclare sous sa responsabilité, qu'il n'a consenti au profit de quiconque aucune autre garantie sur le Fonds susceptible de contrarier les énonciations ci-dessus.

2-4. Chiffres d'affaires et résultats d'exploitation

Le vendeur déclare, pour se conformer aux dispositions de l'article L. 141-1, 3° et 4° du code de commerce, que le chiffre d'affaires a été le suivant, dans le cadre des trois précédents exercices comptables :

- Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015 : 189 111,62 euros
- Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016 : 187 677,84 euros
- Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017 : 187 948 euros

Le vendeur déclare, pour se conformer aux dispositions de l'article L. 141-1, 3° et 4° du code de commerce, que le résultat d'exploitation a été le suivant, dans le cadre des trois précédents exercices comptables :

- Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015 : 9 256,89 euros
- Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016 : 3 311,22 euros
- Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017 : 1 722 euros

Les Bilans 2015, 2016 et 2017 réalisés par le cabinet ERECAPluriel ont déjà été transmis et le bilan 2017 était annexé au compromis signé par les Parties.

Conformément à l'article L.141-2 du code de commerce, le vendeur déclare que ses chiffres d'affaires HT mensuels pour la période s'étendant du début de l'exercice social en cours jusqu'au mois précédent la date de transfert de propriété du Fonds, ont été les suivants : (Annexe 4)

- Du 1^{er} janvier au 31 janvier 2018 : 15 758 € HT
- Du 1^{er} février au 28 février 2018 : 13 586 € HT
- Du 1^{er} mars au 31 mars 2018 : 16 854 € HT
- Du 1^{er} avril au 30 avril 2018 : 15 088 € HT
- Du 1^{er} mai au 31 mai 2018 : 15 635 € HT

J3

02

2-5. Contrats de travail et droits des salariés

Le Vendeur déclare qu'il existe à ce jour 3 salariés attachés au Fonds cédé, dont la copie des contrats de travail et des bulletins de paie décembre 2017 ont été annexés au compromis signé. Les bulletins d'avril 2018 sont annexés aux présentes. (Annexe 5)

Le Vendeur précise que la convention collective nationale applicable est celle de la coiffure et des professions connexes (IDCC n°2596/Brochure 3159).

Le Vendeur déclare en outre qu'il n'a été conclu aucune convention de portée générale ou particulière dérogeant aux dispositions de la convention collective qui n'aurait pas été portée par écrit à la connaissance de l'Acquéreur, et que les régimes de retraite et de prévoyance auxquels est affilié le personnel sont ceux communiqués à l'Acquéreur.

La liste des salariés actuellement attachés au Fonds est la suivante :

NOM/PRENOM	N° SS	FONCTION	COEFF	DATE EMBAUCHE	TYPE DE CONTRAT	ANCIENNETÉ En décembre 2017	REMUNERATION BRUTE et TEMPS DE TRAVAIL	AVANTAGES PARTICULIERS
Jérôme BIAUT	1 69 09 33 011 166 79	Coiffeur qualifié	150 Niveau 2 Echelon 1	03/02/2009	CDI	8 ans et 10 mois	1742,81 € bruts/mensuels pour 39H de travail hebdomadaire (comprenant majoration de 25% des heures effectuées au-delà de 35H/semaine)	Prime de 10% du CA HT personnellement réalisé sur prestations de service en déduction de l'objectif mensuel à atteindre.
Martine JEAN DEMANGE	2 62 01 88 026 001 26	Coiffeuse	150 Niveau 2 Echelon 1	15/11/2011	CDI	6 ans et 1 mois	1744,95 € bruts/mensuels pour 39H de travail hebdomadaire (comprenant majoration de 25% des heures effectuées au-delà de 35H/semaine)	
Christine MOREL	2 58 06 33 063 087 09	Coiffeuse	130 Niveau 1 Echelon 3	24/09/2008	CDI	9 ans et 3 mois	1734,81 € bruts/mensuels pour 39H de travail hebdomadaire (comprenant majoration de 25% des heures effectuées au-	Prime de 10% du CA HT personnellement réalisé sur prestations de service en déduction de l'objectif mensuel à atteindre.

JB DZ

							delà 35H/semaine)	de	
--	--	--	--	--	--	--	----------------------	----	--

De la liste des salariés, il ressort que :

- Qu'aucun salarié ne fera valoir ses droits à la retraite à la fin de l'année 2018 ;
- Qu'aucun salarié n'est en congé longue maladie.
- Que Monsieur Antoine ZAMMIT qui était en contrat d'apprentissage a quitté la société du Cédant le 15 mars 2018 selon les déclarations du Cédant.
- Que M. Romain RICCI en CDI aurait également quitté la société du Cédant selon les déclarations du Cédant.

Le Cédant garantit qu'il n'a pas augmenté les salariés entre décembre 2017 et la signature des présentes, sauf modification de la CSG.

Le Cédant garantit qu'il a fait réaliser la visite de reprise médicale de Mme MOREL.

Le Vendeur déclare par ailleurs :

- N'avoir fait l'objet d'aucun contrôle URSSAFF au titre des 3 dernières années d'exploitation ;
- Qu'aucun accident du travail n'est intervenu récemment ;
- S'être toujours conformé, jusqu'à la date de cession, à la réglementation sociale et être à jour dans le règlement de l'ensemble de ses cotisations à l'égard de la sécurité sociale, des allocations familiales et des différents organismes de retraite et de chômage ;
- Que toutes les déclarations et états qu'il est légalement tenu de déposer auprès d'organismes tels que l'URSSAF, Caisse de Retraites,... etc, ont été déposés en temps voulu auprès des organismes intéressés.
- Qu'aucun litige n'est actuellement pendant devant le Conseil de Prud'homme.

Le Vendeur déclare enfin qu'il a informé les salariés de la présente cession en application des dispositions de l'article L. 141-23 du code de commerce et qu'aucun salarié n'a souhaité présenter une offre de rachat renonçant à exercer leur droit de préemption. Les justificatifs de cette renonciation ont été annexés au compromis.

2-6. Contrats - Contrats liants le vendeur

Le Vendeur déclare qu'il n'existe aucun contrat écrit ou verbal avec un fournisseur ou un client ayant pour objet des obligations d'achat ou de vente de marchandises ou d'approvisionnement à quelque titre que ce soit ;

53

DZ

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun contrat écrit ou oral avec un fournisseur fabricant ou client comportant des clauses exorbitantes du droit commun.

2-7. Instances - Instances en cours

Le Vendeur déclare qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demande qu'en défense ; qu'il n'existe aucune procédure en cours ou sur le point d'être entamée à la signature des présentes.

Le Vendeur déclare faire son affaire personnelle de toute demande et/ou procédure qui se révélerait par la suite, et dont la cause serait antérieure au transfert de propriété du Fonds.

2-8. Etat du matériel et des installations cédées

Le Vendeur déclare que tout le matériel et les installations sont en bon état de fonctionnement.

Le Vendeur déclare qu'aucun des éléments composant le matériel cédé ne lui a été prêté, loué ou déposé par un tiers à titre onéreux ou gratuit, qu'il lui appartient entièrement et qu'il en est le seul propriétaire, aucune clause de réserve de propriété ne lui étant par ailleurs opposable.

La liste du matériel cédé était annexée au compromis. Il s'agit toujours des mêmes éléments. (*Annexe 6*)

2-9. Etat du mobilier cédé

Le Vendeur déclare que tout le mobilier est en bon état d'usage.

La liste du mobilier cédé était annexée au compromis. Il s'agit toujours des mêmes éléments. (*Annexe 7*)

2-10. Marchandises

L'Acquéreur reprendra toutes les marchandises diverses, de vente courante, non périmées, de bonne présentation et valeur marchande, qui se trouveront dans le Fonds cédé au jour de l'entrée en jouissance de l'Acquéreur, **et ce au prix du marché hors taxes** et **non au prix d'achat** hors taxes (article 257 bis du CGI).

Ces marchandises ont fait l'objet d'un inventaire, établi contradictoirement entre les parties la veille de la signature des présentes. (*Annexe 8*)

Le Vendeur déclare que son stock ne comprend pas de produits en quantité anormale.

SB

D2

Le prix de ces stocks sera payable dans les 15 jours ouvrés de l'établissement de l'inventaire chiffré du stock, sur présentation de la facture.

Cette reprise de stock est limitée au rachat d'une valeur de stocks ne dépassant pas 5000 euros HT.

Le cédant établira une facture d'un montant de 5000 euros HT.

2-11. Conformité des installations et des Locaux au regard des normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité

L'Acquéreur, à la place du Vendeur, a fourni les diagnostics concernant le repérage de l'amiante et les risques naturels et technologiques. Ces diagnostics ont été réalisés par AQUITAINE DIAGNOSTICS BATIMENT avec constat effectué le 15 mai 2018 et le rapport émis le 04 juin 2018.

Les conclusions sont les suivantes :

- Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante ;
- Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels ;
- Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers ;
- Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques ;
- Le bien se situe dans une commune de sismicité classée en zone 2 (faible), selon la réglementation parasismique de 2011.

L'Acquéreur déclare être suffisamment informé. L'Acquéreur ayant été directement destinataire du dossier de diagnostic précité, les parties décident de ne pas l'annexer aux présentes. Le Cédant reconnaît en avoir reçu une copie également.

2-12. Mise en accessibilité des locaux

Le Vendeur déclare que les Locaux ne sont pas conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par les arrêtés des 1^{er} août 2006 et 21 mars 2007.

Le Vendeur déclare n'avoir initié aucune démarche pour la mise en conformité.

L'Acquéreur déclare être suffisamment informé, et assumer les travaux qui s'avèreraient nécessaires au titre de la mise en conformité des locaux.

JB

DZ

2-13. Situation du Fonds au regard des périmètres de sauvegarde du commerce

Le Vendeur déclare que le Fonds présentement cédé est situé dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Le Vendeur déclare qu'à ce titre la Commune de BORDEAUX a été sollicitée au titre de son droit de préemption, et que cette dernière a renoncé à exercer son droit de préemption par courrier du 12 février 2018 tel que ce courrier a déjà été annexé au compromis signé.

2-14. Situation du Fonds au regard des règles d'urbanisme

L'Acquéreur renonce à demander une Note de Renseignement d'Urbanisme (NRU) couvrant la zone dans laquelle le Fonds est exploité.

2-15. Libération des lieux par le Vendeur

Le Vendeur devra avoir libéré les lieux et procédé à l'enlèvement de tout mobilier personnel et matériel personnel qui ne sont pas repris, ce jour à la fermeture.

2-16. Situation générale du Fonds

Le Vendeur déclare :

- être régulièrement immatriculé au Registre du commerce et des sociétés en vue de l'exploitation du Fonds ;
- qu'il n'a jamais été poursuivi, non plus qu'à sa connaissance, aucun ancien propriétaire ou exploitant du Fonds, ni aucun responsable de son exploitation, pour infraction à la réglementation économique ou autres ;
- qu'il n'est pas en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- avoir la libre disposition et la pleine propriété du Fonds cédé ainsi que de tous les éléments qui le composent, dont aucun n'est saisi, nanti, sous réserve de ce qui a été dit au paragraphe relatif aux inscriptions de privilèges et nantissements, confisqué ou susceptible de l'être ;
- que le Fonds, objet des présentes, n'a pas été confié en location-gérance, en gérance-mandat ou en gérance salariée en infraction des clauses du bail ou des dispositions légales, et qu'il n'a d'ailleurs pas été donné en location-gérance, gérance-mandat ou gérance salariée ;
- qu'il n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner une confiscation ou une mise des biens sous séquestre, et qu'il n'existe aucune interdiction judiciaire, administrative ou autre tendant à empêcher l'exploitation du fonds ou sa cession ;
- que le Fonds objet des présentes ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation ;

55

02

- que le fichier de la clientèle est à jour ;
- que tout le matériel est en bon état de fonctionnement ;
- que tout le mobilier est en bon état d'usage ;
- que les installations attachées au Fonds sont en bon état de marche, régulièrement installées et répondent aux normes et réglementations d'hygiène, de sécurité et de salubrité en vigueur à ce jour, et qu'à sa connaissance, les locaux sont conformes aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur ;
- qu'aucun élément composant le Fonds cédé ne lui a été prêté ou loué, déposé par un tiers, à titre onéreux ou gracieux, ni ne fait l'objet d'une clause de réserve de propriété ;
- que rien dans la situation du Fonds ou la capacité juridique du cédant n'est susceptible de constituer un obstacle à la libre transmission de ce fonds ;
- que le Fonds n'a jamais fait l'objet d'une procédure de préemption ou d'expropriation, ni d'aucune procédure préalable à l'exercice de telles prérogatives ;
- que le présent Fonds n'a fait l'objet d'aucune promesse quelle qu'elle soit, et que le cédant dispose de toute capacité et tous pouvoirs pour procéder à son aliénation ;
- que le Fonds a toujours été jusqu'au jour de la signature de l'acte définitif exploité de façon normale afin de le maintenir en activité et que toutes les activités présentement exercées dans le Fonds de commerce sont exploitées depuis plus de trois ans et en conformité avec les obligations découlant du Bail;

Article 3 – Déclarations de l'Acquéreur

3-1. Capacité

L'Acquéreur déclare :

- que sa désignation et son siège social sont ceux indiqués en tête des présentes ;
- que la société ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été soumis à une procédure de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire ;
- qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou au blanchiment de capitaux ;
- qu'il dispose de sa pleine capacité civile et commerciale pour s'engager aux présentes ;

JB

DZ

- et qu'il n'existe de son chef aucun empêchement à l'exploitation du fonds de commerce présentement vendu, compte tenu notamment de la législation pouvant lui être applicable et de sa capacité professionnelle, dont il a une parfaite connaissance.

3-2. Exploitation du Fonds

L'Acquéreur déclare :

- qu'il a apprécié les caractéristiques, les qualités et l'état du matériel, du mobilier, des installations et des aménagements du Fonds objet de la présente cession ;
- qu'il connaît parfaitement les conditions d'exploitation du Fonds ;
- qu'il s'engage à se conformer à tous les règlements, arrêtés, lois et ordonnances administratives s'appliquant à l'activité dont il s'agit ;
- qu'il a visé tous les livres de comptabilité du cédant hors la présence du rédacteur.

Article 4 – Obligations des parties

La cession a lieu aux garanties, charges et conditions ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, et notamment à celles ci-après stipulées que les parties s'obligent à exécuter et accomplir :

4-1. L'Acquéreur s'engage à :

- acquitter le prix de cession ;
- prendre les Locaux, le Fonds, les agencements et installations, le matériel, les meubles et objets mobiliers servant à son exploitation, ainsi que tous les éléments le composant et les accessoires en dépendant, dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit, sous réserve toutefois des déclarations du Vendeur sur l'état du Fonds, de ses agencements, installations, mobiliers et matériels;
- acquitter, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance et pour la période postérieure à son entrée en jouissance, au prorata du temps couru, les impôts, taxes, contributions, droits et charges de toute nature auxquels l'exploitation du Fonds peut donner lieu, quand bien même ces impositions et taxes seraient encore au nom du cédant ;
- acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance, et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, toutes les charges afférentes au Fonds, notamment exécuter toutes les charges et conditions du Bail des Locaux ;

JB

DR

- faire son affaire personnelle, au jour fixé pour l'entrée en jouissance, de la souscription des assurances contre l'incendie, les accidents, et tous les risques quelconques pour le fonds de commerce cédé ; il en paiera régulièrement les primes et cotisations des assurances souscrites par lui, de manière que le cédant ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet ;
- faire son affaire personnelle de la souscription de tous les contrats relatifs au fonds objet des présentes, pour tous services et abonnements, notamment l'eau, le gaz le cas échéant, l'électricité ;
- satisfaire à toutes les charges de ville et de police, dont pareille exploitation est tenue, de telle sorte que le cédant ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet ;
- recevoir la correspondance professionnelle qui pourrait encore être adressée au nom du cédant, et la lui adresser dès réception ;
- poursuivre les **trois** contrats de travail attachés au Fonds figurant en annexe, avec tous les droits et obligations y attachés, et prendre en charge au *prorata temporis* à compter de la date d'entrée en jouissance, les rémunérations, droits à congés payés, treizième mois, droits acquis et autres primes et tous autres avantages accordés aux salariés et supporter toutes les charges sociales y liées, sous réserves que le fait générateur soit postérieur à la cession définitive.
De ce fait il est bien précisé que l'Acquéreur ne supportera pas d'éventuelles condamnations prud'homales dont l'origine serait antérieure à la cession ;
- rembourser au Vendeur le jour de la prise de possession ou au plus tard sous 15 jours, les divers dépôts de garantie ainsi que les prorata des frais, charges, contributions et taxes payés d'avance et qui seraient à sa charge, sous déduction de ceux courus au même jour ;

Pour les impositions, contributions ou taxations ainsi que pour toute charge dont le montant exact ne serait pas encore fixé à la signature de l'acte de cession, il sera établi ultérieurement, entre les Parties qui s'y obligent, pour chaque imposition ou charge un compte prorata.

- acquitter à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, la Contribution Foncière des Entreprises (CFE) à laquelle le Fonds peut et pourra être assujetti, quand bien même cette contribution serait émise au nom du Vendeur ;
- procéder à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure et acquitter le montant de cette contribution ;

57

02

- l'Acquéreur remboursera au Vendeur, le jour de la signature de l'acte de cession ou au plus tard sous 15 jours, le montant du dépôt de garantie versé entre les mains du Bailleur, dont le montant actualisé est de 3 200 €.

Par ce paiement, le Cessionnaire sera subrogé dans tous les droits tels que détenus par le Vendeur à l'encontre du Bailleur pour le remboursement dudit dépôt de garantie en fin de bail.

- régler les frais, droits, taxes et honoraires consécutifs à cette cession, en dehors des frais et honoraires de séquestre, répartition, mainlevées d'inscriptions, consignations et radiations, qui demeureront à la charge du Vendeur qui s'y oblige.

4-2. Le Vendeur s'engage à :

- tenir à la disposition de l'Acquéreur ses livres de comptabilité durant les 3 années suivant la date d'entrée en jouissance ;
- garantir l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges éventuelles grevant le Fonds, les chiffres d'affaires et résultats commerciaux ;
- supporter tous loyers, impôts, taxes, contributions et charges de toute nature concernant le Fonds se rattachant à la période antérieure à la date d'entrée en jouissance ;
- procéder à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période antérieure à la date d'entrée en jouissance de l'Acquéreur et acquitter le montant de cette contribution ;
- résilier préalablement à la date de transfert de propriété du Fonds au profit de l'Acquéreur, à ses frais, tous contrats et engagements ayant pu être conclus par lui et tous exploitants précédents avec les fournisseurs ou clients ou pour tous objets particuliers et spéciaux, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre l'Acquéreur, à l'exception toutefois des contrats qui sont expressément repris par l'Acquéreur lors de la présente cession définitive, tel qu'indiqué à l'article 6 des présentes. Le vendeur déclare avoir résilié dès avant ce jour les contrats non repris par l'acquéreur
- signer tous avenants de transfert des contrats repris par l'Acquéreur et notamment prêter son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique profite à son successeur ;
- transférer son siège social à une autre adresse, et faire le nécessaire auprès des services postaux pour faire assurer le suivi de sa correspondance à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance de l'Acquéreur ;
- s'interdire expressément pour une durée de CINQ (5) années entières et consécutives à compter de la date d'entrée en jouissance, de s'intéresser directement ou indirectement, même comme associé commanditaire, à l'exploitation d'une activité de même nature que celle du Fonds ou susceptible de lui faire concurrence, et ce dans un rayon de TRENTE (30) kilomètres à vol

JB DZ

d'oiseau de Bordeaux ;

De même, le Vendeur s'interdit de solliciter, directement ou indirectement, le personnel attaché au fonds cédé en vue d'une embauche au sein de toute société qui lui serait liée, pendant une durée de *CINQ (5)* années à compter du jour de l'entrée en jouissance de l'Acquéreur, et ce même si la sollicitation initiale est formulée par le collaborateur.

De manière générale, il s'interdit tous agissements susceptibles de troubler la jouissance paisible du fonds cédé par le cessionnaire.

La cessation des effets de la présente clause de non-concurrence ne mettra pas fin à l'obligation légale de garantie d'éviction.

- libérer les lieux pour la date d'entrée en jouissance prévue, et les faire libérer de tous occupants de son chef ;
- procéder pour cette date à l'enlèvement de tout mobilier ou matériel personnel ;
- délivrer le Fonds sus-désigné, conformément aux stipulations du présent acte ;
- garantir les vices cachés du Fonds vendu ;
- régler ses propres honoraires de conseil incluant les coûts du séquestre ;
- supporter tous les frais et honoraires éventuels de mainlevée, radiation, consignation, et répartition du prix de la cession.

Article 5 – Etat des lieux

Un état des lieux de sortie des Locaux devra être établi préalablement à la date de signature de l'acte de cession, entre le Vendeur et le Bailleur ou son mandataire, de manière contradictoire.

Un état des lieux d'entrée des Locaux devra être établi préalablement à la date de signature de l'acte de cession, entre l'Acquéreur et le Bailleur ou son mandataire, de manière contradictoire.

A défaut de pouvoir établir ces états des lieux de manière contradictoire entre chacune des parties concernées, il sera fait appel à un huissier de justice qui devra dresser l'état des lieux de sortie du Vendeur et l'état des lieux d'entrée de l'Acquéreur, à une date la plus proche du jour du transfert de propriété du Fonds.

Ces états des lieux seront alors dressés à frais partagés entre chacune des Parties et le Bailleur.

53

02

Article 6 – Contrats – Contrats de crédit-bail

Le Vendeur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements souscrits auprès des différents prestataires ou compagnies concessionnaires, qui ne seraient pas repris par l'Acquéreur, ainsi que tout contrat passé relativement à l'exploitation normale du Fonds, et en fera opérer la mutation à son nom ou procédera à la résiliation, dans les plus brefs délais, sans que l'Acquéreur ne puisse être inquiété à cet effet.

L'Acquéreur déclare reprendre les contrats et abonnement suivants, sous réserve de l'accord des cocontractants, à l'exclusion de tout autre :

- Fournisseur et abonnement de la ligne téléphonique suivante 05 56 44 71 38, à l'exclusion de tout autre.

Le Vendeur déclare qu'aucun contrat de crédit-bail n'a été souscrit pour ce Fonds.

Article 7 – Transfert de propriété – Jouissance

L'Acquéreur sera propriétaire du Fonds de commerce et en aura la jouissance à **compter du 8 juin 2018 dès l'ouverture.**

Les Parties déclarent expressément qu'il est de leur volonté formelle que la mutation de propriété du Fonds ne pourra s'opérer que par la signature du présent acte définitif de vente.

Article 8 – Prix de cession

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 €), se décomposant comme suit :

- aux éléments incorporels : 180 000 (*CENT QUATRE VINGT MILLE*) euros ;
- aux éléments corporels : 20 000 (*VINGT MILLE*) euros ;

cette ventilation n'étant effectuée qu'afin de satisfaire aux dispositions de l'article L. 141-5 du code de commerce et n'ayant aucune autre portée, le montant du prix de cession représentant dans l'esprit des parties la valeur intrinsèque du Fonds cédé dans son universalité.

Article 9 – Modalités de paiement du prix

La somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 €) est financée au moyen d'un prêt bancaire.

Ladite somme a déjà été versée par l'Acquéreur par virement bancaire sur le compte du Séquestre ci-après désigné.

Article 10 – Réalisation des conditions suspensives

Les conditions suspensives ont été levées en ce qui concerne les conditions 1, 2, 3 et 4. (Annexes 3 et 3 bis)

Concernant l'obtention du prêt, ce dernier a été accordé et le prix a été versé au Séquestre.

Concernant la condition suspensive 2, le bailleur a accepté les demandes de l'Acquéreur.

Concernant la condition suspensive 3, l'Acquéreur a sollicité les diagnostics en cause.

Concernant la condition suspensive 4, il sera relevé que le dernier état des inscriptions levé révèle la présence d'une seule inscription dont le montant est inférieur au prix de vente. Le créancier en cause a renoncé à son droit de surenchère.

Le Vendeur s'engage à rapporter quittance et mainlevée de cette inscription dans les plus brefs délais dès le déblocage du prix.

Article 11 – Rédaction et signature de l'acte définitif

Maître Marie-Pierre CAZEAU, avocat associée de la SELARL STRATEGIE IMMATERIELLE, inscrite au Barreau de Bordeaux, est rédacteur unique de la présente cession.

Le Vendeur est assisté de son conseil, Me Florence LEBLOND de la SCP VINCENS DE TAPOL, LEBLOND et JOUANDET, revêtant la qualité également de Séquestre.

Chacune des parties supporte ses honoraires de conseil.

Article 12 – Déclarations particulières

12-1. Le Vendeur déclare :

- qu'il a été informé des incidences fiscales que la vente du Fonds entraînera, notamment au titre des plus-values.

12-2. L'Acquéreur déclare :

- que le gérant de la SARL est titulaire d'un diplôme lui permettant d'exercer les activités

JB

DZ

- du Fonds dont s'agit ;
- qu'il a procédé à son immatriculation au RCS ;
 - que le prix est réglé intégralement au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 €).
 - que les fonds ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme, conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 672-4 du Code Monétaire et Financier dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Article 13 – Déblocage partiel anticipé du prix

Le Vendeur a sollicité le déblocage anticipé de la somme de VINGT MILLE EUROS (20 000 €), en contrariété avec l'exigence d'attente de l'écoulement des délais d'opposition et de solidarité fiscale.

L'Acquéreur n'accepte ce déblocage anticipé sur requête du Vendeur, malgré les risques que cela pourrait représenter pour lui et ce dont il déclare être parfaitement informé, que sur remise d'une caution bancaire du même montant.

Dès la remise de cette caution bancaire à l'Acquéreur portant sur une somme de 20 000 euros, le Séquestre sera autorisé à débloquer la somme de 20 000 euros au profit du Vendeur.

Article 14 – Séquestre du prix de cession

Jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible, le prix de cession, soit la somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 €), demeure dans sa totalité déposé entre les mains de Me Florence LEBLOND, notaire associée de la SCP VINCENS DE TAPOL, LEBLOND et JOUANDET, demeurant 74 Avenue Pasteur, 33600 PESSAC, ici intervenant, qui accepte d'être constituée séquestre du prix, sauf application des termes de l'article 13 des présentes. (ci-après désigné le « séquestre »).

Cette somme sera détenue par le séquestre afin de garantir l'Acquéreur des créanciers du Vendeur.

En tout état de cause, le prix ne pourra être versé au Vendeur que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition et de solidarité fiscale et d'éventuelle surenchère et aussi sur justificatif, par le Vendeur :

- de la radiation des inscriptions qui pourraient grever le Fonds ou de l'attestation du créancier inscrit certifiant que le cédant s'est entièrement acquitté de sa dette, en principal, intérêts et accessoires éventuels ;
- de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité.

JB

OZ

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

Le Séquestre sera autorisé à remettre au Vendeur, l'intégralité de la somme qu'il détient s'il n'existe aucune opposition ou inscription.

Les oppositions seront reçues au domicile élu.

S'il survient des oppositions sur le prix ou s'il existe des créanciers inscrits sur le fonds, le séquestre pourra employer le dépôt par lui détenu, au paiement des sommes dues et à celui de tous frais et accessoires.

Le séquestre ne pourra remettre la somme séquestrée au vendeur, que sur la justification qu'il n'existe pas d'inscription grevant le fonds vendu ; qu'il n'est survenu dans le délai légal (notamment dans celui de quatre vingt dix jours prévu à l'article 1684 1) du Code général des impôts) aucune opposition ou avis à tiers détenteur conservant effet sur le prix.

Le vendeur se réserve le droit de demander par voie de référé, le cantonnement de toutes oppositions et l'autorisation de toucher du séquestre une partie de la somme déposée, en affectant le surplus à la garantie exclusive des oppositions litigieuses.

Dans le cas où le montant des inscriptions et oppositions serait supérieur à la somme déposée, le séquestre pourra, sans le concours et hors la présence des parties, après le paiement des taxes et impôts privilégiés, remettre le dépôt à la Caisse des Dépôts et Consignations ou aux mains d'un séquestre judiciaire, à charge des inscriptions grevant le fonds vendu et des oppositions frappant le prix, et ce, même avant l'expiration du délai de cent cinq jours prévu par l'article L 143-21 du Code de commerce.

Le séquestre sera déchargé suivant le cas :

- soit par la remise du prix qu'il fera au vendeur, si l'accomplissement des formalités légales ne révèle sur le fonds vendu ou les éléments le composant, aucune inscription et si aucune opposition n'est faite sur le prix ou après obtention de toutes les mainlevées et certificats de radiation,
- soit par le paiement de la somme qu'il fera aux créanciers du vendeur, suivant le rang et la qualité de leurs créances et le versement du solde au vendeur, après obtention de toutes les mainlevées et certificats de radiation,
- soit enfin, par le dépôt qu'il fera à la Caisse des Dépôts et Consignations ou aux mains d'un séquestre judiciaire.

Enfin, les parties conviennent, conformément à la deuxième phrase de l'article 1936 du Code civil, que le séquestre ne devra aucun intérêt de la somme déposée, si ce n'est après accomplissement de sa mission de séquestre, du jour où il aura été mis en demeure de faire la restitution.

Article 15 – Affirmation de sincérité

Les Parties soussignées affirment expressément, au regard de l'article 850 du Code général des impôts et sous les peines édictées par l'article 1837 du même Code, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent, en outre, être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Article 16 – Décharge du rédacteur

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la cession projetée ;
- donner décharge pure et simple, entière et définitive, au rédacteur des présentes, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Article 17 – Impôts – Déclarations fiscales

17-1. TVA – Transmission d'une universalité de biens

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

17-2. Enregistrement

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement au plus tard dans les quinze jours de la date des présentes auprès de la recette des impôts du lieu de situation du fonds cédé.

Les droits d'enregistrement, aux taux en vigueur à ce jour, sont les suivants :

Fraction du prix	Droit budgétaire	Taxe départementale	Taxe communale	Imposition totale
N'excédant pas 23.000 €	0%	0%	0%	0%

JB

OZ

Comprise entre 23.000 et 107.000 €	2%	0.60%	0.40%	3%
Comprise entre 107.000 € et 200.000 €	0.60%	1.40%	1%	3%
Supérieure à 200.000 €	2,6%	1.40%	1%	5%

17-3. Dispense de droits d'enregistrement sur le prix des stocks

En vertu des dispositions de l'article 723 du Code général des impôts, les ventes des marchandises neuves corrélatives à la cession de fonds sont exonérées de droits proportionnels d'enregistrement lorsqu'elles donnent lieu à la perception de la taxe sur la valeur ajoutée ou en sont dispensées en application de l'article 257 bis :

Les ventes de marchandises neuves corrélatives à la cession ou à l'apport en société d'un fonds de commerce sont exonérées de tout droit proportionnel d'enregistrement lorsqu'elles donnent lieu à la perception de la taxe sur la valeur ajoutée ou en sont dispensées en application de l'article 257 bis.

Dans le cas contraire, les marchandises neuves garnissant le fonds ne sont assujetties qu'à un droit de 1,50 % à condition qu'il soit stipulé, en ce qui les concerne, un prix particulier, et qu'elles soient désignées et estimées article par article dans un état distinct, dont quatre exemplaires, rédigés sur des formules spéciales fournies par l'administration, doivent rester déposés au service des impôts auprès duquel la formalité est requise ;

Article 18 - Formalités

L'Acquéreur s'engage dans le délai de 15 jours à compter de la vente à faire enregistrer l'acte auprès de la recette des impôts du lieu de situation du fonds cédé.

L'Acquéreur s'engage dans le délai de 15 jours (15) à compter de la vente à publier l'acte dans un journal d'annonces légales.

L'Acquéreur s'engage dans le délai de 15 jours (15) à compter de la vente à faire enregistrer l'acte auprès du greffe compétent, aux fins de publication au *Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales*.

Au cas où une procédure de purge devrait être diligentée notamment au cas où le Vendeur n'aurait pas rapporté le certificat de radiation des inscriptions grevant le Fonds dans le mois de la remise d'un acte original enregistré, tous les frais y relatifs incomberaient au Vendeur.

JB

DZ

Le tout de manière à ce que l'Acquéreur ne soit l'objet d'aucune poursuite et ne subisse aucun trouble dans son exploitation du chef des créanciers du cédant.

Il résulte des dispositions des articles 1684 et 201-1 du code général des impôts que l'Acquéreur d'une entreprise peut être rendu responsable solidairement avec le Vendeur du paiement des impôts dus par ce dernier

Les fonds provenant de la cession seront donc séquestrés pendant ce délai, sauf application des termes de l'article 13 des présentes.

Si le Vendeur entend raccourcir les délais de séquestre des fonds, il devra notifier à l'administration fiscale la vente conformément à l'article 201 du code général des impôts.

Article 19 – Information de l'Acquéreur

L'Acquéreur reconnaît avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes que :

- tout paiement effectué directement entre les mains du Vendeur avant l'expiration du délai accordé aux créanciers du Vendeur pour signifier une opposition est inopposable à l'égard des créanciers ; de sorte que ces derniers, à défaut d'être désintéressés au moyen du prix de vente séquestré, seront en droit de se retourner contre l'Acquéreur pour demander le règlement de leur créance, dans la limite du montant du prix de cession du fonds ;
- il est solidairement responsable envers l'administration fiscale du paiement de l'impôt sur les bénéfices réalisés par le Vendeur dans l'exploitation du fonds objet des présentes, à concurrence du prix de vente, pendant un délai de trois mois à compter du jour où celle-ci est informée de la vente ; de sorte que dans l'hypothèse où le montant des dettes fiscales dépasserait celui du prix de vente séquestré, l'administration fiscale serait en droit de se retourner contre le cessionnaire, à concurrence du montant du prix de vente du fonds, pour être intégralement désintéressée ;
- dans l'hypothèse où certains créanciers ne seraient pas intégralement désintéressés lors de la distribution du prix de vente séquestré, il risquera de subir le droit de suite desdits créanciers, en raison de l'impossibilité de purger les privilèges si le séquestre n'a pas conservé l'intégralité du prix de vente du fonds de commerce ;
- en cas de surenchère et de vente aux enchères publiques dudit fonds à un tiers, la présente vente sera annulée et le Vendeur devra restituer la totalité du prix de vente ;

Le Vendeur s'engage expressément à rembourser à l'Acquéreur toutes sommes que ce dernier pourrait être amené à régler aux créanciers du cédant non désintéressés par la somme séquestrée.

Il est rappelé qu'au cas où une procédure de purge devait être diligentée, notamment au cas où le cédant n'aurait pas rapporté le certificat de radiation des inscriptions grevant le Fonds dans le mois de la remise au cédant d'un acte original enregistré, tous les frais y relatifs incomberaient au cédant.

JB

DZ

Le tout de manière à ce que le cessionnaire ne soit l'objet d'aucune poursuite et ne subisse aucun trouble dans son exploitation du chef des créanciers du cédant, étant entendu que l'une des conditions déterminantes et essentielles de l'engagement du cessionnaire est d'acquérir un Fonds libre de toute inscription.

Article 20 – Remise de titres

Le Vendeur remet ce jour à l'Acquéreur:

- un exemplaire du bail ;
- les contrats de travail ;
- le registre unique du personnel ;
- les derniers bulletins de salaire du mois de mai 2018 ;
- une copie des livres de comptabilité se référant aux 3 dernières années d'exploitation ;

Article 21 – Frais – Droits et honoraires

Les frais, droits des présentes ainsi que ceux de l'acte définitif sont à la charge de l'Acquéreur. Chaque partie conserve à sa charge ses honoraires de conseil.

Les frais et honoraires du séquestre du prix de vente, ainsi que ceux éventuels de mainlevée, radiation d'inscription, consignation et répartition du prix entre les créanciers s'il y a lieu, ainsi que tous autres frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale, sont à la charge exclusive du Vendeur qui s'oblige à les payer.

Article 22 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile, en leur siège social respectif partout où il pourra être fixé.

En cas de modification, la Partie ayant transféré son adresse en informera sans délai l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pour la validité et la réception des oppositions, domicile est élu à l'adresse du Séquestre :

Florence LEBLOND, notaire associée de la SCP VINCENS DE TAPOL, LEBLOND et JOUANDET, demeurant 74 Avenue Pasteur, 33600 PESSAC.

JB

DZ

Article 23 – Litige

En cas de difficulté sur l'interprétation et l'exécution des présentes et/ou de leurs suites, les Parties s'engagent à tenter une résolution amiable du litige.

En cas d'échec, attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents du siège du Fonds.

Fait à BORDEAUX, le 8 juin 2018, en quatre (4) exemplaires.

LE VENDEUR
L'EURL ZAMMIT
représentée par
Monsieur Didier ZAMMIT

L'ACQUEREUR
La SARL ALGUE BX
représentée par
Monsieur Jacky BARDOUL

Annexes :

- 1) Acte de renouvellement du Bail.
- 2) Etat des nantissements et privilèges daté du 4 juin 2018.
- 3) Courriel de renonciation au droit de surenchère de la BPACA du 1^{er} juin 2018. Et Courriel renonciation du bailleur à la signification article 1690 du Code Civil.
- 4) Courriel du 30 mai 2018 de Me LEBLOND sur les CA de janvier à avril 2018.
- 5) Bulletins mai 2018 des 3 salariés.
- 6) Liste du matériel cédé.
- 7) Liste du mobilier cédé.
- 8) Inventaire du stock.

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
BORDEAUX
Le 08/06 2018 Dossier 2018 24404, référence 2018 A 08140
Enregistrement : 5310 € Penalties : 0 €
Total liquidé : Cinq mille trois cent dix Euros
Montant reçu : Cinq mille trois cent dix Euros
L'Agent administratif des finances publiques

Bertrand BEULAGNET
Agent Administratif
des Finances Publiques

JM

02