

13512301
PJ/DJ/

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société dénommée **EURL DROBOIS**, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 53357,16 EUR, dont le siège est à BIGANOS (33380), 124 Avenue de la Côte d'Argent, identifiée au SIREN sous le numéro 402700017 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Représentée par Madame Valérie GARCIA épouse DROBOIS née le 23 mars 1968 à ARCACHON (33120) agissant en qualité de gérante et unique associée ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 2 et de l'article 10 des statuts et de la loi

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

D'UNE PART

ET

Mademoiselle Stéphanie Noémie **CHERUETTE**, vendeuse, demeurant à MIOS (33380) 17 Rue du Bois de Freuot,
Née à LA-TESTE-DE-BUCH (33260) le 3 mai 1982,
Célibataire.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

Monsieur Henri René Jean-François **CHERUETTE**, retraité, et Madame Claudie Geneviève Henriette **FABRES**, vendeuse, son épouse, demeurant ensemble à MIOS (33380), 8 Rue Charles Diolé,

Nés savoir :

Monsieur **CHERUETTE** à ARCACHON (33120) le 14 février 1954,

Madame **FABRES** à ARCACHON (33120) le 18 mars 1958,

Mariés sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LA-TESTE-DE-BUCH (33260), le 29 avril 1978.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.
sont présents à l'acte.

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

D'AUTRE PART

CESSIONNAIRE à concurrence de la pleine propriété en indivision dans des proportions restant à définir entre eux.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

VJ
C.H
SC
OC

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 POISSONNERIE - VENTE DE VIN - EPICERIE, sis à BIGANOS (33380) - 124 Avenue de la Côte d'Argent, lui appartenant, connu sous le nom commercial LOU PEECH GERARD, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, sous le numéro 402700017,

Étant ici précisé que l'activité ambulante donnée en location gérance à la SARL LES PETITES SIRENES immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 501155501 n'est pas cédée aux présentes

Ledit fonds cédé comprenant :

Les éléments incorporels suivants :

L'enseigne, la clientèle, l'achalandage y attachés.

Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à BIGANOS (33380) - 124 Avenue de la Côte d'Argent, où le fonds est exploité. .

Les éléments corporels suivants :

Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire daté du 1er juillet 2011 descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est joint aux présentes.

La présente convention comprend également le stock lié au fonds de commerce évalué au maximum à dix mille euros (10.000,00 eur) hors taxes. Ce stock sera acquis par le **CESSIONNAIRE** au moment de la réalisation de la cession en sus du prix ci-après indiqué d'après l'inventaire qui sera alors dressé directement entre les parties, à prix de factures, les marchandises devant être à cette époque de qualité saine, loyale et marchande.

Le paiement des marchandises s'effectuera de la manière indiquée ci-après.

Tel que ledit fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec toutes ses aisances et dépendances, ses agencements sans exception ni réserve, le **CESSIONNAIRE** déclarant le bien 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.

NOM COMMERCIAL – TOLERANCE

Le nom commercial est conservé par le **CEDANT** pour un autre fonds et n'est pas cédé. Néanmoins, il autorise expressément et personnellement le **CESSIONNAIRE** à utiliser ledit nom commercial pour la seule exploitation du fonds cédé sis 124 Avenue de la Côte d'Argent à BIGANOS (33380). Cette autorisation pourra être retirée à tout moment par le **CEDANT** si bon lui semble en cas d'utilisation contraire à son intérêt.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds dont il s'agit appartient au **CEDANT** de la manière suivante :

Pour avoir été créé par Madame Valérie DROBOIS au cours de l'année 1991 puis apporté à l'EURL DROBOIS en 1995.

UD
C.H
SC
CC

Suite à cette création suivi d'un apport en société, l'EURL DROBOIS a acquis un autre fonds de commerce sis à GUJAN-MESTRAS (33470), 60 Allée de Cazeaux et transféré au 124 Avenue de la Côte d'argent à BIGANOS (33380) et être adjoindé à l'activité existante.

Le fonds sis à GUJAN-MESTRAS (33470), 60 Allée de Cazeaux et transféré au 124 Avenue de la Côte d'argent à BIGANOS (33380) a été acquis des Consorts ANGULO :

- Monsieur ANGULO Gérard Michel, commerçant, veuf non remarié de Madame JAURAS Monique demeurant à GUJAN MESTRAS (33470) 60 allée de Cazeaux, né à SAVIGANC DE DURAS (47) le 18/06/1932,
- Madame Sylvie ANGULO, pharmacienne industrielle demeurant à BRUGES (33) 121 avenue Charles de Gaulle, célibataire née ARCACHON (33120) le 05/03/1958
- Madame Sophie Marie Thérèse ANGULO, épouse QUERAUX, sans profession, demeurant à SAINTE HELENE (33) Quartier Villeneuve, née à ARCACHON, le 28/11/1962
- Madame Mireille Marie Christine ANGULO, employé de banque, célibataire, demeurant à BORDEAUX 533^e22 rue Valentin HAUY, née le 28/11/1964 à TALENCE.

Suivant acte reçu par Maître Michel CABROL Notaire à MERIGNAC en date du 30 novembre 1995 moyennant le prix principal de 600.000 francs, s'appliquant, savoir :

- aux éléments incorporels pour 400.000 francs
- au mobilier et matériel pour 200.000 francs

Lequel prix a été payé comptant et quittancé audit acte.

Les formalités de publicité légale ont été régulièrement accomplies lors de cette acquisition.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire du fonds de commerce objet des présentes au jour et en vertu de la signature de l'acte authentique de cession devant les réitérer.

Il en aura la jouissance rétroactive à compter du 1^{er} juillet 2011, date à partir de laquelle il prendra le titre de successeur du **CEDANT**.

De son côté, le **CEDANT** ne pourra créer aucune charge quelconque ni apporter des modifications ou transformations audit fonds.

PROMESSE DE BAIL DES LOCAUX

Les locaux où est exploité le fonds dont il s'agit feront l'objet entre les parties d'un bail commercial d'une durée de neuf années, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, commençant à courir du jour de la cession du fonds.

Les caractéristiques du bail seront les suivantes :

Désignation des locaux loués :

Des locaux commerciaux sis 124 Avenue de la Côte d'argent 33380 BIGANOS, cadastrée section AC numéro 314 composés :

- d'un magasin de 4,80m X 4,85m = 23,28 m²
- d'une réserve de 4,85m X 2,55 = 12,36m²

Charges et conditions :

UD
C-H
se
cc

« CHARGES ET CONDITIONS »

- ETAT DES LIEUX - Le "Preneur" prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au "Bailleur", ni exiger de lui aucune réparation et remise en état.

Un état des lieux devra être dressé entre les parties dans les huit jours de l'entrée en jouissance du "Preneur" aux frais de ce dernier, directement entre elles ou par ministère d'Huissier. A défaut de cet état, le "Preneur" sera réputé avoir reçu les biens loués en bon état de réparations locatives, sauf vétusté.

- ENTRETIEN - REPARATIONS. - Le "Preneur" entretiendra les lieux loués en bon état de réparations, grosses ou menues, en ce compris les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations. Il est toutefois précisé que cette clause, au sens de la jurisprudence de la Cour de Cassation, doit s'interpréter extensivement, les grosses réparations ne concernant que la structure et la solidité générale de l'immeuble.

- GARNISSEMENT. - Le "Preneur" garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- TRANSFORMATIONS. - Le "Preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

- MISES AUX NORMES - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le "Preneur" aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité, et même s'ils touchent au gros-œuvre ainsi qu'à la toiture.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

Le "Preneur" exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

- CHANGEMENT DE DISTRIBUTION. - Le "Preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

En cas d'autorisation du "Bailleur", les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur". Il est rappelé au "Preneur", que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le "Bailleur", à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

- CONDITION PARTICULIERE.- Le « Bailleur » s'oblige envers le "Preneur" à réaliser des travaux d'amélioration du magasin au cours de l'année 2012, lesdits travaux concerneront :

- l'équipement de froid
- le sol des parois
- la mise aux normes de l'installation électrique

UD
C.H
S.C
CC

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le "Preneur", même avec l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le "Bailleur" ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du "Preneur".

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

- **TRAVAUX.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur" souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le "Preneur" ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au propriétaire.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "Preneur" devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le "Preneur" ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **EXPLOITATION.** - Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- **ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC** - Le "Preneur" est informé que les établissements recevant du public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap moteur, auditif, visuel ou mental, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite. Ces établissements sont nomenclaturés en fonction de leurs seuils d'accueil en cinq catégories, et à chacune des catégories sont attachées des obligations spécifiques à remplir lors de travaux ou de changement d'affectation des locaux, à défaut de travaux ou de changement d'affectation la mise aux normes d'accessibilité devant être effectuée au plus tard le 1^{er} Janvier 2015 (loi numéro 2005-102 du 11 Février 2005).

Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local commercial 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.

UD
C.H
SC
m

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

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, 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.

- **ENSEIGNES.** - Le "Preneur" pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du "Preneur". Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le "Preneur" devra déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- **IMPOTS - CHARGES** -

1°) - Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

3°) - Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- **ASSURANCES.** - Le "Preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "Preneur" assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son

VD H
U SC
R

exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le "Preneur", ainsi que ses assureurs, renoncent à tous recours contre le "Bailleur" et ses assureurs. Par réciprocité, le "Bailleur" renonce à tous recours contre le "Preneur" et ses assureurs.

Le "Preneur" s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation desdits locaux.

- DESTRUCTION - Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle de l'immeuble loué, conformément à l'article 1722 du Code civil, le "Preneur" peut soit demander la continuation du bail avec une diminution du loyer soit demander la résiliation totale du bail.

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son Notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le "Preneur" supportera l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le "Preneur" devra laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- RESTITUTION DES LIEUX LOUES - REMISE DES CLEFS. - Le "Preneur" rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que le "Preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "Bailleur" par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le "Preneur" devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au "Bailleur" le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du "Preneur" dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au "Preneur", et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du "Preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le "Preneur" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Bailleur" pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au "Preneur".

Si le "Preneur" manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la

50
24
20

surveillance de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront supportés par le "Preneur".

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le "Preneur" se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 150€ par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent. »

Agrément du bailleur à la cession :

« - **CESSION - SOUS-LOCATION.** - Le "Preneur" ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou en partie, sans le consentement 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 ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie, ainsi que lors de la tacite prorogation du bail. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du "Bailleur". Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession. »

Loyer :

« LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de HUIT MILLE DEUX CENT TRENTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT HUIT CENTIMES (8.231,88 EUR) HT et hors charges 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 685,99€ HT chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Le "Preneur" versera au "Bailleur", en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à 66,00 € et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois prorata temporis le jour de la réitération authentique de la cession du fonds de commerce sis 124 Avenue de la Côte d'Argent 33380 BIGANOS entre le preneur agissant en qualité de CESSIONNAIRE et Monsieur et Madame DROBOIS agissant en qualité de CEDANT, seuls et uniques associés de la société bailleresse. »

Révision :

VD
C.H
S.C
r.

« REVISION CONVENTIONNELLE DU LOYER »

La révision conventionnelle du loyer est soumise aux dispositions de l'article L 145-39 du Code de commerce.

CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir une fois par an les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable aux termes de l'année civile à courir sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1°) Le montant du loyer initial.

2°) L'indice ayant servi à établir ce montant.

3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 4^{EME} trimestre de l'année 2010, qui s'est élevé à 102.92. Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

2L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "Baillieur" dès la publication de l'indice.

L'indexation conventionnelle jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

Conformément à l'article L 145-39 du Code de commerce, la révision judiciaire pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. »

Dépôt de garantie :

« DEPOT DE GARANTIE - ABSENCE »

Les parties déclarent ne convenir d'aucun dépôt de garantie »

DECLARATIONS SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES ET LES RESULTATS

Le CEDANT déclare :

- que le montant du chiffre d'affaires hors taxe des trois dernières années s'est élevé à :

En 2008, de TROIS CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE DEUX CENT SEPT EUROS (371.207,00 EUR),

En 2009, de QUATRE CENT UN MILLE NEUF CENT QUARANTE SEPT EUROS (401.947,00 EUR),

En 2010, de QUATRE CENT DIX SEPT MILLE SIX CENT VINGT DEUX EUROS (417.622,00 EUR).

Et pour le prorata couru du 1^{er} Janvier de la présente année à ce jour, de

- que pour les périodes correspondantes, les résultats nets réalisés ont été les suivants :

Handwritten signature:
e. H. Vn
SC
R.C.

En 2008, de TRENTE SEPT MILLE QUATRE CENT TRENTE ET UN EUROS (37.431,00 EUR),

En 2009, de QUARANTE ET UN MILLE SOIXANTE ET UN EUROS (41.061,00 EUR),

En 2010, de QUARANTE ET UN MILLE CINQ CENT VINGT DEUX EUROS (41.522,00 EUR).

Et pour le prorata couru du 1^{er} Janvier de la présente année à ce jour, de

- que le cabinet comptable du **CEDANT** est le CABINET BEATRICE GUILLEMIN 2 bis Chemin de la Canave 33650 MARTICLLAC depuis 4 années.

- qu'en ce qui concerne les documents comptables, le **CESSIONNAIRE** reconnaît en avoir pris parfaite connaissance pour avoir pu les consulter librement.

Le **CEDANT** s'engage à tenir à la disposition du **CESSIONNAIRE** ses livres de comptabilité pendant trois ans à compter de son entrée en jouissance.

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 :

- Horaires du magasin : **Lundi Fermé**

Mardi 8h30 à 12h30 16h00 à 19h30

Mercredi 8h30 à 12h30 fermé

Judi 8h30 à 12h30 16h00 à 19h30

Vendredi 8h30 à 12h30 16h00 à 19h30

Samedi 8h30 à 12h30 16h00 à 19h30

Dimanche 9h00 à 12h00 fermé

Fermeture annuelle première semaine de janvier.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir eu parfaite 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**.

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 locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale si elle est due, et autres charges de toute nature auxquelles le fonds est et pourra être assujéti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale 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

C.H. 17
S.C
CC

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

Le **CEDANT** s'oblige à garantir, conformément aux articles 1644 et 1645 du Code civil, 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, ainsi que ligne de télécopie desservant les locaux où est exploité le fonds et utilisées pour son exploitation, il s'engage à en faciliter le transfert au profit du **CESSIONNAIRE**, les frais de transfert étant supportés par ce dernier.

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.

PRIX

En outre la cession, si elle se réalise, sera consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour CENT CINQUANTE TROIS MILLE EUROS (153.000,00 EUR),
 - au matériel pour VINGT SEPT MILLE EUROS (27.000,00 EUR).
- Lequel prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

A ce prix s'ajoutent :

- les frais d'acquisition évalués à NEUF MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (9.850,00 EUR), en ce compris les honoraires établis d'un commun accord à la somme, hors taxe, de TROIS MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS (3.679,00 EUR) ;

- les frais de prise de garantie ordinaire sur le fonds dont il s'agit dans le cadre d'un prêt seront évalués selon le montant du prêt et la garantie demandée.

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 :

C.H. DV
S.C
CC

CONDITIONS SUSPENSIVES GENERALES

- Que les renseignements 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 ;
- 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 SUSPENSIVES PARTICULIERES

- Que le **CESSIONNAIRE** obtienne une licence de débit de boissons à emporter au plus tard le jour de la réitération authentique des présentes. Ce dernier s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de ladite licence de sorte que les formalités soient accomplies au plus tard le jour de la réitération authentique des présentes.

CONDITIONS LIEES AU FINANCEMENT ET A L'OBTENTION D'UN PRET

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	7.000,00 €
- Emprunt auprès d'un établissement de crédit	180.000,00 €
TOTAL égal au montant du financement à assurer	187.000,00 €

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 :

PREMIER PRET :

Dénomination du ou des établissements prêteurs : tout organisme de crédit.

Montant du prêt : CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR)

Durée du prêt : 84 mois.

Taux d'intérêt maximum hors assurance : 3,95%.

Garanties offertes : toutes garanties demandées par le prêteur.

SECOND PRET :

Dénomination du ou des établissements prêteurs : tout organisme de crédit.

Montant du prêt : QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80.000,00 EUR)

Durée du prêt : 80 mois.

Taux d'intérêt maximum hors assurance : 3,95%.

Le **CESSIONNAIRE** déclare qu'il s'est préalablement renseigné verbalement auprès du ou des établissements 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 organismes de prêt, qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place des assurances décès-invalidité sur la tête du ou des cessionnaires, et éventuellement de toute caution demandée, et que les

C.H. UN
S.C
CC

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 le dossier d'emprunt dans un délai de 30 jours de la date de signature des présentes, 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 REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE DE DEMANDE DE PRET

Les parties conviennent que le mode de réalisation de cette condition sera le suivant : l'accord de prêt devra être obtenu par le **CESSIONNAIRE** dans un délai de 60 jours à compter des présentes, 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 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**.

ABSENCE DE DEPOT 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 en tant que de besoin 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 clause pénale en cas de leur non réalisation par la faute du **CESSIONNAIRE**.

LICENCE - DEBIT DE BOISSONS

Le **CESSIONNAIRE** déclare ne pas se trouver dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi pour l'exploitation d'une telle licence.

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

Article L3332-1-1

C.H. VD
S.C.
CC

Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de deuxième, troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant ".

Toute personne visée à l'article L. 3331-4 doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à la vente à emporter de boissons alcooliques entre 22 heures et 8 heures.

A l'issue de cette formation, les personnes visées à l'alinéa précédent doivent avoir une connaissance notamment des dispositions du présent code relatives à la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs et la répression de l'ivresse publique mais aussi de la législation sur les stupéfiants, la revente de tabac, la lutte contre le bruit, les faits susceptibles d'entraîner une fermeture administrative, les principes généraux de la responsabilité civile et pénale des personnes physiques et des personnes morales et la lutte contre la discrimination.

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

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

Cette formation est obligatoire.

Elle donne lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix années. A l'issue de cette période, la participation à une formation de mise à jour des connaissances permet de prolonger la validité du permis d'exploitation pour une nouvelle période de dix années.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article R3332-7

Le programme de formation mentionné à l'article R. 3332-5 doit être constitué d'enseignements d'une durée minimale de 20 heures réparties sur au moins trois jours. Ces enseignements ne doivent comporter aucune forme de propagande, de publicité ni de promotion directe ou indirecte en faveur des boissons alcoolisées et des produits du tabac.

En cas de mutation, transfert ou translation, lorsque l'exploitant justifie d'une expérience professionnelle de 10 ans, la durée minimum des enseignements est de 6 heures.

Il en va de même des enseignements dispensés pour la mise à jour des connaissances prévue à l'article L. 3332-1-1 en vue du renouvellement du permis d'exploitation.

A l'issue de la période d'enseignement, l'organisme agréé délivre à chaque participant l'ayant suivi en totalité l'attestation d'assiduité mentionnée à l'article R. 3332-4.

COMMANDES - MARCHES ET CONTRATS

Le **CEDANT** déclare n'avoir passé aucune commande ou marché méritant description ni souscrit aucun contrat d'exclusivité, de publicité ou de fourniture ou de crédit-bail.

PERSONNEL DU FONDS

Le **CEDANT** déclare qu'il emploie le personnel suivant :

- Madame Claudie CHERUETTE, CESSIONNAIRE aux présentes.

C.H. VD
S.C.
RC

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.

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 droit individuel à la formation.

En outre, le **CEDANT** déclare :

- appliquer la convention collective attachée à la profession sans avantages particuliers. Il précise n'avoir pas de litiges en cours avec l'inspection du travail ;
- 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.

DECLARATIONS DIVERSES

Le **CEDANT** déclare :

SUR LES INSCRIPTIONS :

Que le fonds n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce en date du 16 juin 2011 demeuré ci-joint.

Au cas où il s'en révélerait par l'état qui sera réclamé par le notaire après l'expiration d'un délai de quinzaine de la cession, le **CEDANT** s'engage à en rapporter quittance et mainlevée.

HYGIENE ET SECURITE

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité ; il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **CEDANT**. Ce dernier déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

RAPPORT DE VERITAS

Une copie du dernier rapport VERITAS en date du 13 décembre 2010 est demeurée ci-jointe, après lecture faite aux parties par le rédacteur, lesquelles déclarent en avoir eu parfaite connaissance dès avant ce jour.

Ce rapport indique le défaut de conformité de l'installation électrique aux normes actuellement en vigueur.

Le **CESSIONNAIRE** en prend acte, s'engageant à faire en sorte que l'installation électrique ne présente aucun risque pour le fonds et les murs ni aucun danger pour qui que ce soit, le tout de manière que le **CEDANT** ne puisse être ni recherché ni poursuivi.

VH
C.H. Sc
CC

DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la cession s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION						180000,00 EUR	
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
84000	2,0	1680	0,6	504	0,4	336	2520
73000	0,6	438	1,4	1022	1,0	730	2190
0	2,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
TOTAL	2118		1526		1066		4710

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Les dispositions contenues dans l'article 238 quindecies et notamment les I et II du Code général des impôts sont portées à la connaissance du **CEDANT** :

« I. - Les plus-values soumises au régime des articles 39 duodecies à 39 quindecies et réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole à l'occasion de la transmission d'une entreprise individuelle ou d'une branche complète d'activité autres que celles mentionnées au V sont exonérées pour :

1° La totalité de leur montant lorsque la valeur des éléments transmis servant d'assiette aux droits d'enregistrement mentionnés aux articles 719, 720 ou 724 ou des éléments similaires utilisés dans le cadre d'une exploitation agricole est inférieure ou égale à 300 000 euros ;

2° Une partie de leur montant lorsque la valeur des éléments transmis servant d'assiette aux droits d'enregistrement mentionnés aux articles 719, 720 ou 724 ou des éléments similaires utilisés dans le cadre d'une exploitation agricole est supérieure à 300 000 euros et inférieure à 500 000 euros. Pour l'application du 2°, le montant exonéré des plus-values est déterminé en leur appliquant un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre le montant de 500 000 euros et la valeur des éléments transmis et, au dénominateur, le montant de 200 000 euros.

II. - L'exonération prévue au I est subordonnée aux conditions suivantes :

1° L'activité doit avoir été exercée pendant au moins cinq ans ;

2° La personne à l'origine de la transmission est :

Une entreprise dont les résultats sont soumis à l'impôt sur le revenu ou un contribuable qui exerce son activité professionnelle dans le cadre d'une société dont les bénéfices sont, en application des articles 8 et 8 ter, soumis en son nom à l'impôt sur le revenu ;

Un organisme sans but lucratif ;

Une collectivité territoriale, un établissement public de coopération intercommunale ou l'un de leurs établissements publics ;

B-H
S.C
V9

CC

Une société soumise à l'impôt sur les sociétés qui répond cumulativement aux conditions suivantes :- elle emploie moins de deux cent cinquante salariés et soit a réalisé un chiffre d'affaires annuel inférieur à 50 millions d'euros au cours de l'exercice, soit a un total de bilan inférieur à 43 millions d'euros ; - son capital ou ses droits de vote ne sont pas détenus à hauteur de 25 % ou plus par une entreprise ou par plusieurs entreprises ne répondant pas aux conditions du précédent alinéa de manière continue au cours de l'exercice. Pour la détermination de ce pourcentage, les participations de sociétés de capital-risque, des fonds communs de placement à risques, des sociétés de développement régional, des sociétés financières d'innovation et des sociétés unipersonnelles d'investissement à risque ne sont pas prises en compte à la condition qu'il n'existe pas de lien de dépendance au sens du 12 de l'article 39 entre la société en cause et ces dernières sociétés ou ces fonds. Cette condition s'apprécie de manière continue au cours de l'exercice ;

3° En cas de transmission à titre onéreux, le cédant ou, s'il s'agit d'une société, l'un de ses associés qui détient directement ou indirectement au moins 50 % des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux ou y exerce la direction effective n'exerce pas, en droit ou en fait, la direction effective de l'entreprise cessionnaire ou ne détient pas, directement ou indirectement, plus de 50 % des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de cette entreprise. »

Le **CEDANT** déclare relever de ce régime de faveur.

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** 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 210 et 215 de l'annexe II du Code général des impôts, qui auraient été exigibles si le **CEDANT** avait continué à utiliser ces biens.

ENGAGEMENT DE NON-CONCURRENCE

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le **CESSIONNAIRE** n'aurait pas contracté, le **CEDANT** s'interdit expressément 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 à celui cédé ;

- de s'intéresser directement ou indirectement ou par personne interposée, et même en tant qu'associé de droit ou de fait, même à titre de simple commanditaire, ou de gérant, salarié ou préposé, fût-ce à titre accessoire, à une activité concurrente ou similaire en tout ou partie à celle exercée par lui dans ledit fonds.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**, et sur le périmètre de la commune de BIGANOS (33380) et ce pendant 5 ans.

En cas d'infraction, le **CEDANT** sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 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 ;

U-M VD
S.C
C.P.

- 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 cédé.

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.

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 : 30 juillet 2011 par le ministère de Maître Philippe JEAN Notaire à ARCACHON moyennant le paiement du prix et des frais par chèque de banque à l'ordre du rédacteur.

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.

VO
U^H
S.C
P.C

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le 5 août 2011.

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 clause pénale, conformément aux articles 1152 et 1126 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, 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 :

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

IMMATRICULATION

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

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

SUBSTITUTION

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

*C.H. 10
S.C
C.C*

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

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

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Dominique POIRAUD, Denys FOUCAUD et Philippe JEAN, Notaires associés à ARCACHON (Gironde), 35 Boulevard Général Leclerc. Téléphone : 05.56.83.00.72 Télécopie : 05.56.83.15.03 Courriel : . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

POUVOIRS

Dès à présent, les parties se donnent réciproquement pouvoir à l'effet de déposer un exemplaire des présentes en l'Office Notarial, 35, Boulevard Général Leclerc à ARCACHON et reconnaissent que les paraphes et signatures apposés sur le présent contrat émanent bien de leur main.

DECHARGE

Les parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et conclu entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de la présente cession,
- donner décharge pure et simple, entière et définitive au rédacteur, reconnaissant que l'acte établi a été dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles relativement aux conditions dudit acte.

FRAIS - 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 jour de la signature de l'acte authentique. Un état prévisionnel est demeuré joint aux présentes et approuvé par le **CESSIONNAIRE**.

En cas de non-réalisation des présentes, le **CESSIONNAIRE** sera redevable envers le rédacteur des présentes, outre des débours engagés pour la constitution du dossier, d'une somme de deux cents euros (200,00 eur) toutes taxes comprises au titre de l'article 4 du décret du 8 Mars 1978 en rémunération du travail effectué.

Cette somme, dans la mesure où un dépôt de garantie existe, sera directement prélevée sur celui-ci, ce que les parties autorisent dès à présent.

DOMICILE

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

C-H 09
S.C
10

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Fait à ARCACHON

Le 4 JUILLET 2011

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial, 35, Boulevard Général Leclerc à ARCACHON qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Comprenant :

- vingt et un pages
- / renvoi approuvé
- / barre tirée dans des blancs
- / ligne entière rayée
- / chiffre rayé nul
- / mot nul

C.H S.C V.D

ce





