

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
LE HUIT JANVIER**

Maître Guillaume CORTI, notaire soussigné associé de la Société Civile Professionnelle "Céline CAMPAGNE-IBARCQ, Fabrice VEYSSIERES, Thomas BUGEAUD, Emmanuel PRAX, Guillaume CORTI", titulaire d'un office notarial à BLANQUEFORT (Gironde) 12 rue Tastet-Girard,

Avec la participation de Maître Conny KNEPPER, Avocate au barreau de BORDEAUX, assistant le cessionnaire.

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

**CESSION DE FONDS DE COMMERCE**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**1) Cédant**

Monsieur Eric Jacques COURTIN, restaurateur, demeurant à LE TAILLAN MEDOC (33320), 2 chemin du Foin.

Né à ROYAN (17200), le 14 juillet 1967.

Epoux en secondes noces de Madame Magali BASCLE.

Monsieur et Madame COURTIN mariés à la Mairie de CASTELNAU DE MEDOC (33480), le 22 mai 2010, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître VIDAL, Notaire à BORDEAUX (33000), le 22 Février 2010, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

Faisant l'objet d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, sous le numéro 443 071 147,

Ainsi qu'il en a été justifié par la présentation d'un extrait K délivré le 05 novembre 2023 par le greffe dudit tribunal de commerce, laquelle pièce est demeurée ci-annexée.

**Ci-après dénommé "LE CEDANT"  
D'UNE PART**

**2) Cessionnaire**

La société dénommée "LE CHAI NOUS",  
Société par actions simplifiée au capital de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €), dont le siège social est à BLANQUEFORT (33290), 11 rue de la

Renney.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 982 099 780.

**Ladite Société ci-après désignée "LE CESSIONNAIRE"  
D'AUTRE PART**

**3) Intervenant**

La société dénommée "EMC",

Société civile immobilière au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à LE TAILLAN MEDOC (33320), 2 chemin du Foin.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 823 374 731.

Intervenant en qualité de bailleur.

Monsieur Nicolas Claude Jean-Louis SERRA, restaurateur, demeurant à BEGLES (33130), 37 allée Boyer.

Né à VELIZY VILLACOUBLAY (78140), le 17 mars 1984.

Célibataire, majeur.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidant en France.

Intervenant pour se porter caution comme il sera dit ci-après.

Monsieur Curtis Thomas CHENAF, sans profession, demeurant à BORDEAUX (33300), 5 rue Henri Expert, Entrée 3, apt 23.

Né à BORDEAUX (33000), le 11 mars 2003.

Célibataire, majeur.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidant en France.

Intervenant pour se porter caution comme il sera dit ci-après.

Monsieur Romain Benoît BATS, maître d'hôtel, demeurant à SAINT MEDARD EN JALLES (33160), 99 route de Feydit, villa 18.

Né à DAX (40100), le 25 juin 1991.

Célibataire, majeur.

Soumis à un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil avec Mlle Justine SAINT-AVIT suivant déclaration faite à la mairie de SAINT MEDARD EN JALLE (Gironde) le 27 octobre 2023

De nationalité française.

Résidant en France.

Intervenant pour se porter caution comme il sera dit ci-après.

## **PRESENCE - REPRESENTATION**

### En ce qui concerne le cédant :

- Monsieur Eric COURTIN est présent.

### En ce qui concerne le cessionnaire :

- La SAS "LE CHAI NOUS", est représentée par Monsieur Nicolas SERRA, demeurant à BEGLES (33130), 37 allée Boyer, ici présent, agissant en qualité de Président de la société, et par Monsieur Curtis CHENAF, demeurant à BORDEAUX (33300), 5 rue Henri Expert, ici présent, agissant en qualité de Directeur Général, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu des statuts.

### En ce qui concerne les autres interventions :

- La SCI "EMC", est représentée par Monsieur Eric COURTIN, ici présent, et par Madame Magali BASCLE, ici présente, agissant en qualité de seuls et uniques associés de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

- Monsieur Nicolas SERRA est présent.

- Monsieur Curtis CHENAF est présent.

- Monsieur Romain BATS est présent.

## **FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS**

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

## **ETAT - CAPACITE**

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

**Lesquels sont convenus et ont arrêté ce qui suit :**

## **OBJET DU CONTRAT**

Le cédant cède, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit, au cessionnaire, qui accepte,

Le fonds de commerce dont la désignation suit :

## **DESIGNATION**

Un fonds de commerce de restauration, exploité à BLANQUEFORT (33290), 11 rue de la Renney, connu sous le nom commercial de LA CALECHE.

Comprenant :

1°- Les éléments incorporels suivants, savoir :

- L'enseigne, le nom commercial ou artisanal, la clientèle et l'achalandage y attachés.
- L'usage des lieux dans lesquels ledit fonds est exploité ; ces lieux devant faire l'objet d'un bail par le cédant au profit du cessionnaire, par acte séparé à intervenir.
- Les contrats d'exploitation visés ci-après.
- Le droit à la ligne téléphonique numéro 05.56.57.19.24.

2°- Et les éléments corporels suivants, savoir :

- Les matériels, mobilier, agencement et installation dudit fonds, décrits et estimés, article par article à la date de ce jour, en un état demeuré joint et annexé aux présentes après avoir été certifié sincère et véritable par les parties et revêtu d'une mention constatant cette annexe.
- A l'exclusion de toutes marchandises.

Tel que ce fonds existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**DESIGNATION DE L'IMMEUBLE  
DANS LEQUEL LE FONDS EST EXPLOITE**

Dans un ensemble immobilier à usage de commerce et services dénommé "Centre commercial de la Renney", situé à BLANQUEFORT (33290), 102 avenue du Onze Novembre.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BY	65	102 avenue du onze novembre	16 a 53 ca
	BY	67	102 avenue du onze novembre	53 a 00 ca
	BY	227	102 avenue du onze novembre	97 a 97 ca
	BY	230	Garenotte	03 a 52 ca
	BY	232	Garenotte	20 ca
Contenance totale				01 ha 71 a 22 ca

Lot numéro vingt-six (26) –

Au rez-de-chaussée : une entrée, une salle de restaurant, wc, une cuisine, une cave sous la cuisine, une autre salle de restaurant, un wc et un bar.

A l'étage : une mezzanine avec deux wc et une salle d'eau.

Et les 317 / 10.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

**OBSERVATION**

Observation étant ici faite que le fonds cédé constitue pour le cédant un établissement principal pour lequel ce dernier est immatriculé en qualité d'exploitant sous les références indiquées plus haut.

## **ETABLISSEMENT DU DROIT DE PROPRIETE**

Le fonds appartient au cédant pour l'avoir acquis de :

Monsieur José Luis FONSECA, commerçant, né à VILACOVA (Portugal), le 25 décembre 1943, et Madame Christiane Elise COGNERAS, sans profession, née à VALLIERES (23120), le 17 août 1948, son épouse, demeurant ensemble à BRUGES (33520), 14 allée du Bocage.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marie-Martine VIDAL, notaire à BORDEAUX, en date du 22 octobre 2009, enregistré au pôle enregistrement SIE BORDEAUX CENTRE, le 27 octobre 2009, bordereau n° 2009/2 045, case N° 3.

Moyennant le prix de CENT TRENTE SEPT MILLE EUROS (137.000,00 €), s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour CENT DOUZE MILLE EUROS (112.000,00 €),
- et au matériel pour VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 €).

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

## **ENONCIATION DU BAIL**

Le cédant déclare que les locaux dans lesquels le fonds est exploité sont donnés à bail par la société dénommée EMC susnommée.

Etant ici précisé que l'occupation des locaux par le cédant ne résulte que d'un bail verbal conclu avec le bailleur.

## **LOYER**

Il est ici précisé que le cédant verse un loyer au bailleur.

Aucun dépôt de garantie n'a été versé par le cédant.

Par suite, il n'y aura pas lieu d'effectuer un compte de proratas à ce titre, les parties déclarant en faire leur affaire personnelle directement entre elles.

## **INTERVENTION DU BAILLEUR**

La société dénommée EMC susnommée,

Intervient aux présentes à l'effet :

- de déclarer que le cédant verse un loyer et qu'aucun dépôt de garantie n'a été versé.

- d'agréer la présente cession et accepter le CESSIONNAIRE comme nouveau locataire, sans pour autant décharger le cédant de son obligation de solidarité, si elle est stipulée, au paiement du loyer jusqu'à l'expiration de la période de trois ans à compter de la cession ;

- de déclarer avoir connaissance que les dispositions du Code de commerce relatives aux baux commerciaux s'appliqueront au CESSIONNAIRE comme elles

s'appliquaient au CEDANT, notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement ;

- de faire réserve de tous droits et recours contre le CEDANT, notamment pour les loyers et charges exigibles à ce jour ;

- de dispenser de toute signification par voie d'huissier déclarant en être valablement notifié

### **OBLIGATION DE SOLIDARITE**

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

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

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

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le cessionnaire a la propriété du fonds cédé rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 et il en a la jouissance également à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 par la prise de possession réelle.

En conséquence, il a droit dès à présent à tous droits et prérogatives attachés à ce fonds et à prendre le titre de successeur du cédant.

Le cédant s'oblige à assurer au cessionnaire une jouissance paisible et utile du fonds au sens de l'article 1625 du Code civil et s'abstient à ce titre de tout acte ou fait susceptible de troubler la possession du fonds vendu.

### **PRIX**

La présente cession est conclue moyennant le prix de CENT DOUZE MILLE EUROS (112.000,00 €), s'appliquant, savoir :

- Aux éléments incorporels pour QUATRE-VINGT-DIX MILLE QUATRE CENT TRENTE EUROS (90.430,00 €).

- Aux matériels, mobiliers, agencements pour VINGT ET UN MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS (21.570,00 €).

### **PAIEMENT DU PRIX**

Ce paiement a eu lieu de la façon suivante :

- A concurrence de QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (42.000,00 €) comptant, ce que le cédant reconnaît.

Ce paiement comptant est constaté par la seule comptabilité du notaire soussigné.

Etant précisé que ce paiement provient des deniers personnels du cessionnaire.

Le cédant donne au cessionnaire quittance du paiement ci-dessus constaté.

**BLOCAGE DU PRIX**

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

**Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers**

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

**Délai lié à la solidarité fiscale**

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

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

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

<b>Formalités</b>	<b>Délais</b>
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).	Dans les 15 jours de la cession.
- Déclaration de vente à l'administration fiscale (article 201-1 du Code général des impôts) : à établir par le notaire.	Dans les 45 jours de la publication dans le support d'annonces légales
- Déclaration des bénéfices réels accompagnée d'un résumé du compte de résultats à l'administration fiscale (à effectuer par le cabinet comptable).	Dans les 60 jours de la publication dans le support d'annonces légales. Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale.
<b>Nota</b> : La période de solidarité fiscale peut-être réduite de quatre-vingt-dix jours à trente jours si trois conditions cumulatives sont respectées : - l'avis de cession du	

fonds de commerce a été adressé à l'administration fiscale dans les 45 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ; - la déclaration de résultats a été déposée dans les temps, c'est-à-dire dans les 60 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ; - au dernier jour du mois qui précède la vente, le vendeur est à jour de ses obligations fiscales déclaratives et de paiement.

### CONDITIONS DU PAIEMENT A TERME

Quant au solde, soit la somme de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 €), le cessionnaire s'oblige à la payer au cédant dans un délai de trois (3) ans à compter du 10 février 2024, au moyen de trente-six (36) mensualités comprenant, outre la somme nécessaire à l'amortissement du capital, l'intérêt au taux de un pour cent (1,0%) l'an, le paiement de la première mensualité devant avoir lieu le 10 février 2024 selon le tableau ci-annexé.

Il est expressément convenu ce qui suit :

- Tous paiements en principal et intérêts auront lieu entre les mains du séquestre ci-après constitué tant que durera la mission de celui-ci, puis directement au cédant.

- Le cessionnaire pourra se libérer par anticipation, en totalité ou par fraction d'un minimum de 10.000,00 € sans préavis ni indemnité.

En cas de retard de paiement, un taux d'intérêt légal majoré de dix (10) points sera appliqué.

- Cette somme deviendra immédiatement et de plein droit exigible si bon semble au cédant :

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme d'intérêts ou d'une seule fraction du capital et trente (30) jours après un simple commandement resté infructueux ;

En cas de faillite, redressement, liquidation judiciaire, cessation de paiement ou procédures similaires concernant le cessionnaire ;

En cas de revente totale ou partielle, amiable ou forcée, d'échange ou d'apport en société du fonds cédé ;

En cas de déplacement du fonds pour quelque cause que ce soit.

- En cas de décès du cessionnaire avant sa complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité pour l'exécution des présentes, entre ses héritiers et représentants et entre l'époux survivant et les héritiers et représentants du prédécédé, lesquels supporteront, en outre, les frais de la signification à leur faire en vertu de l'article 877 du Code civil.

- En cas d'inexécution d'une seule condition de la présente cession.

- Si le cessionnaire n'acquiesce pas, dans le mois de leur échéance, les loyers de l'immeuble où le fonds grevé est exploité, les primes d'assurances et les impôts auxquels l'exploitation de ce fonds donne ouverture. Dans ce cas, l'exigibilité sera encourue huit jours après une simple mise en demeure faite par lettre recommandée, d'avoir à produire la justification du paiement de ces loyers, impôts et primes d'assurances, restée sans effet.

- En cas de revente du fonds avant la complète libération du cessionnaire, celui-ci devra verser et remettre au cédant, la totalité de la partie du prix de revente

qui lui sera payée comptant et il sera tenu de déléguer audit cédant, à due concurrence et par imputation sur les premières échéances, le solde du prix de cette revente.

En cas d'inexécution de cette clause, le solde du prix restant dû deviendra exigible de plein droit huit jours après une sommation restée infructueuse.

Lors de la libération complète du cessionnaire, le cédant pourra faire radier les inscriptions aux frais de ce dernier sans avoir même à lui en référer.

En ce qui concerne lesdites inscriptions, les charges imposées au cessionnaire sont évaluées approximativement, et sous toutes réserves, à la somme de QUATORZE MILLE EUROS (14.000,00 €).

## **GESTION ET ADMINISTRATION DU FONDS**

Le cessionnaire devra, jusqu'à complète libération, gérer et administrer le fonds cédé, conformément aux usages et entretenir le matériel en bon état de façon à leur conserver toute leur valeur.

## **PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE**

1.- Privilège de vendeur - Le fonds cédé, avec tous ses éléments sus-indiqués, demeurera affecté par privilège, savoir :

Au profit du cédant pour sûreté du solde du prix en principal, intérêts et accessoires et de l'exécution des conditions contenues dans la présente cession.

2.- Action résolutoire - En outre, le cédant fait réserve expresse à son profit de l'action résolutoire prévue à l'article 1654 du Code civil.

## **NANTISSEMENT**

Le fonds de commerce objet des présentes avec les éléments corporels et incorporels sus-indiqués, demeurera affecté à titre de nantissement en gage, savoir :

Au profit du cédant pour sûreté du solde du prix en principal, intérêts et accessoires et de l'exécution des conditions contenues dans la présente cession.

## **IMPUTATION DU PAIEMENT COMPTANT**

En application de l'article L.141-5 alinéa 5 du Code de commerce, les parties déclarent imputer la partie payée comptant aux éléments incorporels à concurrence de 42.000,00 €.

Quant aux paiements à terme en capital, ils s'imputeront d'abord sur le prix du matériel et ensuite sur le prix des éléments incorporels.

## **TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCE**

En cas de sinistre total ou partiel du fonds avant la libération complète du solde du prix de la présente cession, le cédant exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances désignée, les droits résultant au profit des créanciers privilégiés, de l'article L.121-13 du Code des assurances, à concurrence du montant

de sa créance.

Pour garantir au cédant le paiement éventuel de cette indemnité, le cessionnaire lui consent dès maintenant toutes cessions et délégations, voulant et entendant que les paiements puissent être effectués directement au cédant et sur ses simples quittances, hors la présence et sans le concours du cessionnaire.

Afin d'assurer l'exécution de cette clause, le cessionnaire s'oblige à maintenir le fonds constamment assuré tant qu'il demeurera débiteur envers le cédant d'une fraction quelconque du prix de cession ci-dessus stipulé.

A défaut par le cessionnaire d'exécuter cet engagement, comme aussi en cas de non-paiement des primes, le solde du prix alors dû lors de cet événement deviendra immédiatement et de plein droit exigible, si bon semble au cédant, lequel se réserve le droit soit d'assurer lui-même le fonds aux frais du cessionnaire et aux conditions qu'il jugera utiles pour la conservation de sa créance, soit d'acquitter les primes impayées. Toutes avances faites de ce chef par le cédant porteront de plein droit intérêts au même taux que le principal et seront exigibles sans délai.

A cet effet, le cessionnaire fait dès maintenant au cédant qui accepte, transport, en tant que de besoin, de cette indemnité, à concurrence du montant en principal, intérêts, frais et accessoires, de ce qui lui sera dû en vertu des présentes.

Notification des présentes, avec opposition au paiement de l'indemnité, sera faite, aux frais du cessionnaire, à la compagnie sus-désignée et à toutes autres s'il y a lieu.

Les paiements, le cas échéant, pourront être faits au cédant, sur ses simples quittances, hors la présence et sans le concours du cessionnaire.

### **TRANSPORT D'INDEMNITE D'EVICITION**

A titre de supplément de garantie du solde du prix de la présente cession, en principal, intérêts, frais et accessoires, le cessionnaire cède, délègue et transporte au cédant, qui accepte, toutes les indemnités qui pourront lui être dues en vertu de la législation sur les baux commerciaux dans le cas de non renouvellement de bail de la part du propriétaire de l'immeuble dans lequel est situé le fonds cédé.

Le cas échéant, le cédant sera subrogé dans tous les droits et actions du cessionnaire à ce sujet, et pourra toucher seul et sur ses simples quittances le montant des indemnités dont il s'agit, jusqu'à concurrence de ce qui lui sera alors dû en principal, intérêts, frais et accessoires.

Pour faire signifier le présent transport au propriétaire de l'immeuble, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie authentique des présentes.

### **CAUTIONNEMENT**

Aux présentes sont à l'instant intervenus :

- M. Nicolas SERRA
- M. Curtis CHENAF
- M. Romain BATS

Lesquels ont pris connaissance de ce qui précède, tant par eux-mêmes que par la lecture que lui en a faite le notaire soussigné.

Et déclarent se rendre et constituer caution solidaire de l'emprunteur envers le créancier, qui accepte, de l'exécution des obligations résultant du prêt énoncé ci-dessus.

En conséquence, la caution s'oblige solidairement au remboursement de la somme empruntée, au service des intérêts et au paiement de tous frais et accessoires, aux époques et de la manière stipulées ci-avant.

Il est expressément convenu ou simplement rappelé au sujet de ce cautionnement :

- la caution renonce expressément au bénéfice de discussion prévu par l'article 2305 du Code civil, de sorte que le créancier sera dispensé de discuter préalablement les biens de l'emprunteur avant d'exercer ses droits contre la caution ;

- le créancier ne pourra accorder aucune prorogation de délai à l'emprunteur sans le consentement exprès et par écrit de la caution, sous peine de perdre tous recours et actions envers cette dernière ;

- en cas de décès de la caution avant l'extinction des causes de l'obligation cautionnée, ses héritiers et représentants seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux des engagements ci-dessus pris par elle-même, dans le respect de l'article 2317 du Code civil ;

- en cas de remboursements partiels par l'emprunteur à valoir sur le montant de l'obligation, ces remboursements s'imputeront à due concurrence sur la partie cautionnée de cette obligation.

### CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné :

- des dispositions des articles L.141-12 et suivants du Code de commerce permettant, sous certaines conditions de forme et de délai, aux créanciers du cédant de faire opposition au paiement du prix entre les mains du cédant ;

- de l'article 1684 1. du Code général des impôts, lequel, combiné avec les articles 1663 2. et 201 du même code, permet à l'administration fiscale de rendre le cessionnaire solidairement responsable avec le cédant du paiement éventuellement dû par celui-ci de l'impôt sur le revenu, l'impôt sur les sociétés ou la taxe d'apprentissage, et ce, pendant un délai qui lui est propre.

En conséquence, la somme de QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (42.000,00 €) payée comptant, dont il a été parlé plus haut sous le titre "Paiement du prix", a été à l'instant même remise par le cédant, du consentement du cessionnaire, entre les mains de Madame Cécilia MANO, comptable, en l'étude du notaire soussigné.

Laquelle reconnaît le présent montant et consent à en demeurer chargé, à titre de séquestre dépositaire, dans les conditions suivantes :

Cette somme ainsi remise au séquestre demeurera affectée à titre de gage et de nantissement au profit du cessionnaire pour lui garantir le rapport des mainlevées et radiations de toutes inscriptions, oppositions et autres empêchements quelconques.

Le séquestre ne pourra remettre ladite somme au cédant que sur la

justification qu'il n'existe aucune inscription grevant le fonds cédé et qu'il n'est survenu, dans le délai légal, aucune opposition au paiement du prix.

A titre d'information complémentaire, il est ici précisé que ce délai légal est fixé, conformément aux dispositions de l'article L143-21 du Code de commerce Code général des impôts, à cent cinq jours, à compter de la signature des présentes.

Toutefois, lorsque la déclaration mentionnée au premier alinéa du 3 et au 3 bis de l'article 201 du Code général des impôts n'a pas été déposée dans le délai prévu aux mêmes 3 et 3 bis, le délai dans lequel la répartition des fonds doit être réalisée est prolongé de soixante jours.

S'il survient des oppositions sur le prix ou s'il existe des créanciers sur le fonds, le séquestre pourra employer la somme détenue par lui au paiement des sommes dues et à celui de tous frais et accessoires. Tous pouvoirs nécessaires lui sont dès maintenant donnés à cet effet. Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des Dépôts et Consignations, les sommes et valeurs se trouvant entre ses mains, comme tiers nanti conformément à l'article 2076 du Code civil, à la charge de la radiation des inscriptions et oppositions qui auront été révélées par l'accomplissement des formalités légales.

Le séquestre est dès maintenant autorisé à remettre au cédant, hors la présence et sans le concours du cessionnaire, soit la totalité de la somme s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et des frais.

Le cédant se réserve le droit de demander par voie de référé conformément à l'article L.141-15 du Code de commerce, l'autorisation de toucher du séquestre une partie des sommes séquestrées, en affectant le surplus à la garantie de toute somme due pour telle opposition ou telle inscription qui existera.

La mission du séquestre ci-dessus choisi, s'étendra à toutes sommes versées pendant la durée de sa mission.

Le séquestre sera déchargé de cette mission à l'expiration des délais d'opposition :

- soit par la remise au cédant de toutes les sommes séquestrées entre ses mains, ou du reliquat qui subsistera après règlement des créances privilégiées et des créanciers ayant formé opposition ;

- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat, dépôt ordonné à la requête de la partie la plus diligente ou du séquestre par le président du tribunal de commerce compétent statuant selon la procédure accélérée au fond ou en référé :

- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat à la Caisse des dépôts et consignations ;

- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat entre les mains d'un séquestre répartiteur.

### **CONVENTION DE PLACEMENT DES FONDS SEQUESTRES**

Les parties au présent acte donnent mandat au séquestre sus désigné de placer tout ou partie de la somme séquestrée dans l'établissement suivant : **CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.**

A cet effet, le séquestre pourra signer toute convention de placement

garantissant l'intégralité du capital investi

### **CHARGES ET CONDITIONS**

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

**Etat du fonds** - Le cessionnaire prendra le fonds cédé, avec les objets, mobilier et matériel le garnissant, dans l'état où le tout se trouve, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour cause de vétusté ou de dégradation des objets dépendant dudit fonds.

**Eau - Gaz - Electricité - Téléphone** - Le cessionnaire fera son affaire personnelle et exécutera tous traités et abonnements pouvant exister pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone et en fera opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai.

**Assurances** - Le cessionnaire fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes assurances relatives aux murs et au fonds contractées par le cédant auprès de toutes compagnies.

**Charges et conditions du bail - Loyers** - Le cessionnaire exécutera aux lieux et place du cédant, à partir du jour de son entrée en jouissance toutes les charges et conditions du bail sus énoncé ; il en acquittera exactement les loyers à leur échéance, et en fin de bail, faute de renouvellement, il fera son affaire personnelle de la remise des lieux au propriétaire dans l'état où celui-ci aura le droit de les exiger, en vertu des clauses dudit bail ou de l'état des lieux qui a pu être dressé contradictoirement entre le cessionnaire et le bailleur.

**Contributions - Taxes - Charges** - Le cessionnaire acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes, et autres charges de toutes natures auxquelles peut et pourra donner lieu l'exploitation du fonds et remboursera au cédant le prorata calculé sur la période devant courir du jour de la prise de possession jusqu'au 31 décembre de l'année en cours, de la contribution économique territoriale établie au nom du cédant et acquittée par lui pour l'année entière.

**Commandes et marchés en cours** - Le cédant déclare qu'il n'existe pas de commande ni de marché en cours.

**Interdiction de concurrence** - Le cédant s'interdit expressément la faculté de créer ou de faire valoir, directement ou indirectement, sous forme individuelle ou sociale, aucun fonds ayant une activité similaire en tout ou en partie à celui du fonds cédé, comme aussi d'être associé, salarié ou intéressé, même à simple titre de commanditaire, dans une activité de cette nature, pendant une durée de TROIS (3) années, à compter de ce jour, et dans un rayon de trois (3) kilomètres à vol d'oiseau du lieu d'exploitation du fonds cédé, à peine de tous dommages et intérêts envers le

cessionnaire ou ses ayants cause, sans préjudice du droit qu'ils auraient de faire cesser cette contravention.

L'attention du cédant a été attirée sur le fait que l'expiration du délai stipulé ne prive pas le cessionnaire de la protection d'ordre public prévue par l'article 1628 du Code civil.

Le cédant déclare qu'aucune convention n'est intervenue entre lui et le précédent propriétaire au sujet de l'interdiction de se rétablir.

**Frais** - Le cessionnaire acquittera tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites.

A ce sujet, il est ici précisé que les honoraires de la présente cession sont régis par les dispositions de l'article L.444-1 du Code de commerce et de l'article annexe 4-9 - I 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

**Personnel** - Le cédant déclare que le fonds cédé est exploité par lui seul, sans l'assistance de personnel.

En conséquence, le cessionnaire ne pourra être tenu d'aucune obligation d'employeur à cet égard.

**Instances en cours** - Le Cédant déclare qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demande qu'en défense concernant le Fonds de commerce.

Le Cédant s'engage, pour le cas où un tel événement se produirait, dont la cause serait antérieure aux présentes, à en faire son affaire personnelle.

**Hygiène et sécurité** - Le cessionnaire reconnaît être parfaitement informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le cédant.

A ce sujet sont demeurées ci-annexées, une copie des pièces ci-après énoncées :

- facture du dernier contrôle des extincteurs effectué par EUROFEU en date du 22 septembre 2023,
- rapport et compte rendu sur l'installation électrique effectués par APAVE en date du 29 septembre 2023,
- rapport sur l'installation gaz effectué par APAVE en date du 29 septembre 2023,
- audit de conformité des locaux et du matériel effectué par BVC EXPERTISE du 24 octobre 2023.
- facture étanchéité gaz effectué par GAZ DEPAN' SERVICES du 22 novembre 2023.

**Contrats liant le Cédant** - Le cédant déclare qu'il est lié par les contrats suivants :

- Contrat d'assurance professionnelle multirisques MUTUELLE DE POITIERS ASSURANCE

- Contrat d'abonnement fourniture d'électricité TOTAL ENERGIES
- Contrat d'abonnement fourniture de gaz BORDEAUX METROPOLE
- Facture de IZI CONFORT GROUPE EDF du 03/11/2022 – Entretien chaudière
- Contrat de souscription d'un abonnement téléphonique CIEL TELECOM du 08/04/2019
- Contrat pour la collecte des déchets assimilés de LA CUB

Le cessionnaire déclare ne reprendre que les contrats suivants dont copies lui ont été remises au préalable :

- Contrat d'assurance professionnelle multirisques MUTUELLE DE POITIERS ASSURANCE
- Contrat d'abonnement fourniture d'électricité TOTAL ENERGIES
- Contrat d'abonnement fourniture de gaz BORDEAUX METROPOLE
- Contrat pour la collecte des déchets assimilés de LA CUB
- Contrat IZI CONFORT GROUPE EDF – Entretien chaudière

Le cédant fera son affaire de la résiliation des contrats que le Cessionnaire ne souhaite pas poursuivre.

**Profil facebook** - Le cédant déclare avoir créé une page facebook dédiée à son fonds sur le site de réseau social dénommé "facebook".

Par suite, et à la demande du cessionnaire, le cédant s'oblige à procéder aux démarches de fermeture de ladite page ou d'annonce de la cession dans les QUINZE (15) jours des présentes.

**Fichier client** - Le cédant déclare ne pas détenir de fichier informatique de sa clientèle, et que par suite ce dernier est dispensé de toute déclaration auprès de la CNIL.

**Récompenses** - Les parties reconnaissent que les décorations et récompenses obtenues par le cédant à titre professionnel seront conservées par ce dernier (tripadvisor, guide du routard, ...).

**Télesurveillance** - Le cédant déclare qu'il ne dispose pas d'équipement d'alarme avec contrat de télesurveillance.

**Engagement à l'égard des fournisseurs** - Le cédant déclare qu'il n'existe pas d'engagement à l'égard de fournisseurs.

**Contrat de franchise** - Le cédant déclare qu'il n'existe pas de contrat de franchise commerciale.

**Contrat de distribution exclusive - contrat de brasseur** - Le cédant déclare qu'il n'existe pas de contrat de distribution exclusive ni de contrat de brasseur.

**Contrat de crédit-bail** - Le cédant déclare qu'il n'existe pas de contrat de crédit-bail.

**Contrat de location de matériel et de leasing / Contrat de fourniture et de maintenance relatif aux terminaux de paiement électronique** – Le cédant déclare qu'il n'a souscrit aucun contrat de location ou leasing, de fourniture et de maintenance.

**Contrat de fourniture d'un accès à internet** - Concernant la fourniture de l'accès internet, le cédant fera son affaire personnelle de la résiliation, le cessionnaire déclarant vouloir faire son affaire personnelle de la souscription d'un nouveau contrat.

**Contrat de maintenance et de vérification des extincteurs** - Le cédant déclare que le fonds est équipé de matériel de lutte contre les incendies ainsi qu'il résulte du rapport d'intervention de la société EURO FEU.

**Contrat d'élimination des déchets** - Le cédant déclare que l'élimination des déchets n'est pas assurée par un contrat particulier, ce dont le cessionnaire déclare vouloir faire son affaire personnelle sans recours contre le cédant.

Etant ici précisé par le cédant qu'il a souscrit un contrat pour l'élimination des huiles de friture dont il s'oblige à faire son affaire personnelle de la résiliation.

**Contrat de maintenance et de vérification des fours** – Le cédant déclare que la maintenance (entretien, vérification...) et la vérification des fours n'est pas assuré par un professionnel ce dont le cessionnaire déclare vouloir faire son affaire personnelle sans recours contre le cédant.

**Contrat de maintenance et de vérification des éléments de froid** - Le cédant déclare que la maintenance (entretien, vérification...) des éléments froids n'est pas assurée par un contrat particulier, ce dont le cessionnaire déclare vouloir faire son affaire personnelle sans recours contre le cédant.

**Contrat de maintenance et d'entretien des éléments de ventilations** – Le cédant déclare que la maintenance (entretien, vérification...) des éléments de ventilations n'est pas assurée par un contrat particulier, ce dont le cessionnaire déclare vouloir faire son affaire personnelle sans recours contre le cédant.

**Contrat de maintenance et d'entretien des hottes et bacs graisses** – Le cédant déclare que la maintenance (entretien, vérification...) des hottes n'est pas assurée par un contrat particulier, ce dont le cessionnaire déclare vouloir faire son affaire personnelle sans recours contre le cédant.

Etant ici précisé par le cédant qu'il existe un bac graisse.

## **URBANISME - DROITS DE PREEMPTION - RISQUES NATURELS**

### **URBANISME**

Une note de renseignements d'urbanisme précisant la situation de l'immeuble dans lequel le fonds est exploité au regard des règles d'urbanisme ou de voirie, est demeurée ci-annexée.

## **DROIT DE PREEMPTION**

Le fonds cédé étant situé dans une commune ayant instauré un droit de préemption à l'intérieur d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, conformément à l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme, et ledit fonds se trouvant à l'intérieur de ce périmètre, le notaire soussigné a notifié le projet de cession envisagé par le cédant au maire de la commune, titulaire du droit de préemption. A toutes fins utiles, il est précisé que cette déclaration de cession contenait toutes les informations requises par l'alinéa 3 de l'article L.214-1 précité.

Par lettre en date du 23 novembre 2023 demeurée ci-annexée, le titulaire du droit de préemption a fait savoir qu'il ne désire pas exercer son droit de préemption. En conséquence, la présente cession peut être régularisée.

## **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE**

**Réglementation sur l'amiante** - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Conformément au 3<sup>o</sup> de l'article R.1334-29-7 du Code de la santé publique, le propriétaire a produit une copie de la fiche récapitulative contenue dans le "dossier technique amiante" défini à l'article R.1334-29-5 du même code.

De cette fiche récapitulative demeurée ci-annexée, il résulte l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

Il est ici précisé que le ou les documents susvisés ont été établis le 14 novembre 2022, par la société ENASOL, 41 rue des Vignes, 33320 EYSINES, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, l'acquéreur déclare être informé qu'en vertu des dispositions de l'article R.1334-19 du Code de la santé publique, les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 sont tenus, préalablement à la démolition de l'immeuble, d'effectuer un repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 susvisée et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux. En cas de nécessité de procéder au transport et à l'élimination de déchets dangereux, il y a lieu de respecter les prescriptions de l'article L.541-1 du Code de l'environnement. L'ensemble de ces obligations est sanctionné par les dispositions de l'article L.1337-4 du Code de la santé publique.

**Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement** - Conformément aux dispositions dudit article, un état des risques et pollutions est demeuré ci-annexé.

**Déclaration de sinistre** - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5

IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

**Assainissement - Eaux usées** - Concernant l'évacuation des eaux usées, le cédant déclare :

- que l'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public, sans toutefois pouvoir préciser si ce raccordement est effectué de manière directe ou indirecte,

- n'avoir rencontré aucun problème particulier avec cette installation qui, à sa connaissance, ne nécessite aucun entretien,

Il est ici rappelé qu'en vertu des dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique, la commune peut procéder au contrôle de la conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement et si nécessaire, ordonner leur mise en conformité voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

Le cessionnaire reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, faire son affaire personnelle d'une éventuelle non-conformité, sans aucun recours contre le cédant à ce sujet.

Par ailleurs, l'immeuble étant raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le cédant n'est pas tenu de produire le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L.1331-1-1 du Code de la santé publique.

En outre, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, de façon à ne pas les faire verser sur les fonds voisins et que le règlement sanitaire départemental ou le règlement d'assainissement de la commune peut imposer un système d'écoulement des eaux pluviales distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

**Subrogation** - Le cédant déclare subroger expressément le cessionnaire dans tous ses droits et actions à l'encontre de l'expert intervenu pour établir les diagnostics amiante, plomb, performance énergétique et tous autres diagnostics ci-dessus relatés.

**Obligation générale d'élimination des déchets** - Le bailleur doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les biens loués.

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

*« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».*

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur

élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

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

Le preneur s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement telles que relatés ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»*

**Immeuble recevant du public** - Le notaire a informé les parties du contenu des articles R.143-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation selon lesquels les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques. Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, y compris les salariés (sauf pour la 5e catégorie).

Le classement d'un établissement est validé par la commission de sécurité à partir des informations transmises par l'exploitant de l'établissement dans le dossier de sécurité déposé en mairie. A noter que les espaces non clos par une enceinte ou non couverts (parking non couvert, station-service hors magasin de vente, etc.) ou les logements (bâtiments à usage exclusif d'habitation) ne sont pas considérés comme des ERP sauf si l'activité principale de ces espaces est modifiée.

Les biens objet des présentes sont concernés par la réglementation relative aux immeubles recevant du public visée aux articles R.143-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le cédant déclare :

. avoir réalisé en 2015 et 2016 tous les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite tel qu'il résulte de l'attestation demeurée ci-annexée,

. avoir effectué les démarches auprès de la préfecture et n'avoir obtenu aucune réponse.

**Exigences d'accessibilité** - Il résulte des dispositions des articles L.161-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation que tout établissement recevant du public, tel que défini à l'article R.143-2 du même code, situé dans un cadre bâti existant doit répondre à des exigences d'accessibilité à tous et notamment aux personnes à mobilité réduite et aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap.

A ce sujet, le cédant déclare que le bien cédé constitue un établissement recevant du public de catégorie 5ème catégorie et que tous les aménagements et équipements tant intérieurs qu'extérieurs pour le rendre accessible ont été réalisés.

Il déclare également avoir transmis au préfet de département compétent l'attestation d'accessibilité, telle que visée à l'article R.165-3 du Code de la construction et de l'habitation, établissant la conformité du bien à ces exigences, conformément à l'article L.164-2 du même code.

Le cessionnaire reconnaît avoir reçu dès avant ce jour une copie de cette attestation dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

Pour compléter l'information des parties, sont ici reproduits les termes de l'article L.165-6 du Code de la construction et de l'habitation :

*"L'absence, non justifiée, de dépôt du projet d'agenda d'accessibilité programmée dans les délais prévus à l'article L. 165-2 est sanctionnée par une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public est inférieur au seuil mentionné au II de l'article L. 165-3 et de 5 000 € dans les autres cas. La durée du dépassement est imputée sur la durée de l'agenda d'accessibilité programmée. La sanction pécuniaire est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.*

*L'absence, non justifiée, de transmission des documents de suivi prévus par le décret mentionné à l'article L. 165-5 ou la transmission de documents de suivi manifestement erronés ainsi que l'absence de transmission de l'attestation d'achèvement à chaque autorité administrative compétente sont sanctionnées par une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public est inférieur au seuil mentionné au II de l'article L. 165-3 et de 2 500 € dans les autres cas. La sanction pécuniaire est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine."*

Il est enfin rappelé que l'autorité administrative peut, à tout moment, décider la fermeture d'un établissement recevant du public qui ne répond pas aux exigences d'accessibilité.

**Panneaux photovoltaïques** - Le cédant déclare que l'immeuble n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

**Installation de la terrasse** – Le cédant déclare :

- avoir installé une terrasse démontable en bois sur les parties communes relevant de la copropriété. Le cédant a informé le cessionnaire que cette terrasse a été installée sans accord exprès écrit d'une assemblée générale des copropriétaires.

- avoir demandé auprès du syndic de la copropriété en date du 09 novembre 2023, la mise en place d'une assemblée générale extraordinaire avant la date de signature des présentes, afin de valider l'implantation de cette terrasse.

- que la principale de la copropriété lui a indiqué qu'il n'était pas possible de convoquer une assemblée générale avant la réitération des présentes.

Le cessionnaire déclare en avoir connaissance de la situation, renoncer au bénéfice de la condition suspensive érigée en ce sens à son profit dans l'avant-contrat et en faire son affaire personnelle sans recours contre le cédant et requiert le notaire soussigné de régulariser les présentes en l'état.

## **DECLARATIONS - INTERVENTIONS**

### **DECLARATIONS**

**Sur le chiffre d'affaires** - Le chiffre d'affaires réalisé durant les trois derniers exercices comptables précédant celui de la présente cession a été :

Pour la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020 : CENT VINGT-TROIS MILLE SEPT CENT TREIZE EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (123.713,25 €) hors taxes.

Pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021 : CENT DIX-HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS (118.893,00 €) hors taxes.

Pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 : CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE ET UN EUROS (164.461,00 €) hors taxes.

Pour la période du 1er janvier 2023 au 30 novembre 2023 : CENT CINQUANTE-HUIT MILLE DEUX CENT QUARANTE-SIX EUROS (158.246,00 €) hors taxes.

**Sur les résultats d'exploitation** - Les résultats d'exploitation obtenus, pendant la même période, se sont élevés, savoir :

Pour la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020 - Bénéfices : VINGT MILLE TROIS CENT VINGT-SIX EUROS (20.326,00 €).

Pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021 - Bénéfices : CINQUANTE-HUIT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (58.872,00 €).

Pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 - Bénéfices : TROIS MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS (3.993,00 €).

Pour la période du 1er janvier 2023 au 05 janvier 2024 - en cours d'établissement, ce dont le CESSIONNAIRE déclare faire son affaire personnelle sans recours contre qui que ce soit.

Il est ici précisé que les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation mentionnés ci-dessus émanent du cabinet : GROUPE MORLANS, 22 rue Jacques Prévert, Immeuble Beryl 1, 33700 MERIGNAC

Une copie du compte de résultats des trois derniers exercices clos est demeuré ci-annexé.

**Visa** - Les parties déclarent avoir signé le document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente, conformément aux dispositions de l'article L.141-2 du Code de commerce.

Le cédant s'oblige, conformément à l'article L.141-2 du Code de commerce, à mettre les livres dont il est fait mention ci-dessus à la disposition du cessionnaire pendant trois ans à partir de son entrée en jouissance du fonds.

**Sur les privilèges et nantissements** - Le fonds cédé n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement.

**Sur la capacité** - En outre, le cédant déclare :

Que le fonds cédé n'est sous l'effet d'aucune mesure judiciaire ou administrative de nature à en interdire l'exploitation.

Que l'immeuble dans lequel le fonds est exploité n'est pas frappé d'expropriation.

Le cessionnaire déclare :

Qu'il n'a encouru aucune condamnation, déchéance ou sanction prévue par les articles L.128-1 et suivants du Code de commerce

Qu'il a en outre parfaitement connaissance des conditions relatives à l'exercice de l'activité entraînée par cette acquisition et faire son affaire personnelle de tous agréments, autorisations, diplômes et autres, nécessaires à cette exploitation.

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.

**Sur les horaires d'ouverture** - Pour parfaire l'information de l'acquéreur, il est ici précisé par le vendeur que le fonds est actuellement ouvert selon les modalités ci-après :

Durant l'année, le fonds est ouvert cinq jours par semaine.

Les jours de fermeture hebdomadaire sont fixés les samedi et dimanche.

Les heures d'ouverture sont de 11 h 30 à 14 h 00.

## **FISCALITE - FORMALITES - CLOTURE**

### **FISCALITE**

**Base d'imposition** – Il est ici rappelé que le prix de la présente mutation

s'élève à la somme de CENT DOUZE MILLE EUROS (112.000,00 €).

La base d'imposition ressort donc à la somme de CENT DOUZE MILLE EUROS (112.000,00 €).

**Assiette des droits** - L'impôt de mutation a pour assiette : CENT DOUZE MILLE EUROS (112.000,00 €).

**Taxes additionnelles au profit des départements et communes** - Les droits de mutation perçus au profit des départements et communes ont pour assiette : CENT DOUZE MILLE EUROS (112.000,00 €).

### CALCUL DES DROITS DE MUTATION

Droits perçus au profit de l'Etat	Base en euros	Taux	Montant en euros
De 0 à 23.000,00	23.000,00	00,00 %	00,00
De 23.000,00 à 107.000,00	84.000,00	02,00 %	1.680,00
De 107.000,00 à 112.000,00	5.000,00	00,60 %	30,00
Total au profit de l'Etat			1.710,00

Taxe au profit des départements	Base en euros	Taux	Montant en euros
De 0 à 23.000,00	23.000,00	00,00 %	00,00
De 23.000,00 à 107.000,00	84.000,00	00,60 %	504,00
De 107.000,00 à 112.000,00	5.000,00	01,40 %	70,00
Total des droits au profit des départements			574,00
Taxe au profit des communes	Base en euros	Taux	Montant en euros
De 0 à 23.000,00	23.000,00	00,00 %	00,00
De 23.000,00 à 107.000,00	84.000,00	00,40 %	336,00
De 107.000,00 à 112.000,00	5.000,00	01,00 %	50,00
Total des droits au profit des communes			386,00
<b>TOTAL DES DROITS DE MUTATION</b>			<b>2.670,00</b>

**Biens et marchandises - Cession entre deux assujettis redevables de la T.V.A** - Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, la présente opération s'analyse comme la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens dans laquelle le cessionnaire est réputé continuer la personne du cédant en poursuivant l'exploitation de l'universalité transmise. En outre, elle est réalisée entre deux assujettis redevables de la TVA.

Par suite, la présente cession est dispensée de la TVA.

En application des dispositions de l'instruction fiscale 3 A-6-06 du 20 mars 2006, le cédant et le cessionnaire devront mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la ligne « Autres opérations non imposables » de la déclaration de T.V.A souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

**Impôt sur la plus-value** - Le notaire soussigné a informé le cédant de la législation sur l'imposition des plus-values susceptible de s'appliquer à la présente mutation et de l'obligation de déclarer la plus-value éventuelle résultant des présentes en même temps que ces revenus.

A ce sujet, le vendeur déclare sous sa responsabilité :

Qu'il s'oblige à déposer tout formulaire rendu obligatoire par l'administration fiscale pour la détermination de ladite plus-value.

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de BORDEAUX-MERIGNAC.

## FORMALITES

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

Les parties conviennent de désigner le notaire soussigné à l'effet d'effectuer les formalités en matière de cession de fonds de commerce auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de BORDEAUX ou du Guichet unique.

**Publicité** - Les parties feront, en conformité des dispositions de l'article L.141-12 du Code de commerce, publier la présente cession sous forme d'extrait dans un journal ou sur un support habilité à recevoir des annonces légales du ressort du siège du fonds de commerce.

En outre les parties requièrent le notaire soussigné de se faire délivrer tous états de privilèges ou autres.

Ainsi, si par suite, il survient des oppositions ou bien si les états requis alors révèlent des inscriptions, le cédant sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les plus brefs délais.

**Centre de Formalités des Entreprises - Registre du commerce et des sociétés** - En outre, les parties rempliront dans les délais prévus par les dispositions des articles R.123-1 et suivants du Code de commerce, les formalités de déclarations au Centre de Formalités des Entreprises et au registre du commerce et des sociétés entraînant sur l'initiative et sous la responsabilité du greffier, la publication au B.O.D.A.C.C prescrite par lesdits articles.

**Administration fiscale** - En conformité avec les articles 201 et 1684 du Code général des impôts, la présente cession sera notifiée par les soins du notaire soussigné à l'administration fiscale dont dépend le fonds.

**Déclaration du contrat de vente à crédit** - Le présent contrat de vente à crédit sera déclaré aux services fiscaux sur imprimé numéro 2062, par le notaire soussigné.

**Déclaration des intérêts** - Le montant des intérêts perçus par le cédant sur la partie du prix payable à terme sera déclaré chaque année aux services fiscaux sur imprimé numéro 2561, par le cédant, à moins que le cédant n'opte pour le prélèvement libératoire.

**Copie exécutoire** - Une copie exécutoire nominative des présentes sera délivrée au cédant pour sureté de la somme en principal de 70.000,00 €.

## HONORAIRES DE NEGOCIATION

Les parties reconnaissent :

- 1) Que la présente cession a été négociée par Dr HOUSE IMMO représenté

par M. Stéphane PORCELLI en vertu du mandat qui lui a été donné ;

2) Et que, en conformité de ce mandat, il lui est accordé par le cessionnaire, la somme, TVA incluse, de 8.000,00 € à titre d'honoraires de négociation.

### **REMISE DE TITRES**

Il n'est fait la remise d'aucun titre de propriété antérieur, au cessionnaire, qui pourra s'en faire délivrer à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du cédant.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile :

Le cédant en son domicile sus-indiqué.

Le cessionnaire en son domicile sus-indiqué.

Spécialement pour la validité des inscriptions à prendre, et pour les oppositions éventuelles, domicile est élu dans le ressort du tribunal de commerce de la situation du fonds en l'étude du notaire soussigné, Maître Guillaume CORTI.

### **ARBITRAGE**

Les parties conviennent que toutes contestations qui pourraient surgir pour l'exécution de la présente convention ou de leurs suites seront soumises en premier lieu à l'arbitrage de l'ordre professionnel.

En cas de refus de ce dernier ou de carence, les parties conviennent que toutes contestations qui pourraient surgir pour l'exécution du présent contrat ou de leurs suites seront soumises à la procédure d'arbitrage. Chacune des parties désignera un arbitre ; les deux arbitres ainsi désignés se concerteront afin de nommer le troisième arbitre. A défaut d'accord sur cette désignation, il sera procédé par voie d'ordonnance du président du tribunal de commerce du lieu du siège de l'activité saisi par une des parties ou un arbitre.

En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du tribunal de commerce. Les arbitres ne seront pas tenus de suivre les règles établies par les tribunaux. Ils statueront comme amiables compositeurs, les parties convenant de renoncer à la voie d'appel. Chacune des parties supportera la charge de l'arbitre qu'elle aura nommé et la moitié de celle du troisième arbitre.

### **DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE**

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil :

*« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.*

*Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de*

*préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.*

*Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.*

*L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »*

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

### **DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS**

Les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

*"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."*

### **OBLIGATION D'INFORMATION**

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil aux termes duquel :

*"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."*

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

## CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Les parties déclarent être parfaitement informées du contenu des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil, selon lequel : « *Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun.* ».

## PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

## MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines et sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation. En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

#### **DONT ACTE sur support électronique**


Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.


Fait et passé à BLANQUEFORT,


En l'étude du Notaire soussigné.


La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.


Recueil de signature par Me Guillaume CORTI

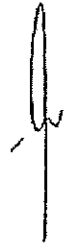
<p>Monsieur Eric COURTIN en son nom personnel et représentant EMC a signé à l'office le 08 janvier 2024</p>	
---	---

<p>Monsieur Nicolas SERRA en son nom personnel et représentant LE CHAI NOUS a signé à l'office le 08 janvier 2024</p>	
---	--

<p>Monsieur Curtis CHENAF en son nom personnel et représentant LE CHAI NOUS a signé à l'office le 08 janvier 2024</p>	
---	--

<p>Monsieur Romain BATS a signé à l'office le 08 janvier 2024</p>	
---	---

<p>Madame Cécilia MANO a signé à l'office le 08 janvier 2024</p>	
--	--

<p>et le notaire Me CORTI Guillaume a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT- QUATRE LE HUIT JANVIER</p>	
--	---