

100656801
JM/LH/

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société dénommée **FMJ**, Société en nom collectif au capital de 2.000,00 €, dont le siège est à AUSSAC-VADALLE (16560), 56 rue de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 831037304 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGOULEME.

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

D'UNE PART

ET

Madame Laurence Colette **GARRAUD**, sans emploi, demeurant à HIRSAC (16290) 4 rue de la Charente.

Née à ANGOULEME (16000) le 21 avril 1971.

Divorcée de Monsieur David **ROUGIER** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de ANGOULEME (16000) le 1er janvier 1995, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

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

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée FMJ est représentée à l'acte par Monsieur Frantz MAAS et Madame Maryne MAAS, agissant en qualité de seuls et uniques associés de la société aux termes des statuts constitutifs de la société suivant acte authentique reçu par le notaire soussigné en date du 13 juillet 2017.

- Madame Laurence GARRAUD est présente à l'acte.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la cession de fonds, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

Le **CEDANT** seul :

- Qu'il a la libre disposition du fonds objet des présentes.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencement ou installation compris dans le fonds objet de la cession à venir.

LG MM
FMJ

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant la société FMJ

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Laurence GARRAUD

- Carte nationale d'identité.

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

L'ensemble de ces pièces est joint.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

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

DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de Epicerie, bar, tabac, restauration, multiple rural, dépôt de gaz et de pain, pizzeria (telles que ces activités mentionnées sur l'extrait d'immatriculation du cédant), mais également Française des Jeux, Presse, compte nickel, relais colis, relais amazon hub counter, paiement d'amende et timbres fiscaux, dépôt carte grise, sis à AUSSAC-VADALLE (16560), 56 Rue de la République lui appartenant, connu sous le nom commercial EPICERIE AU PASSAGE, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de ANGOULEME, sous le numéro 831037304, le fonds comprenant :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à AUSSAC-VADALLE (16560), 56 Rue de la République, où le fonds est exploité.
- Le droit à la ligne téléphonique 05.45.20.61.61 / 09.79.57.51.27 sous réserve de l'agrément de l'opérateur (Orange), ainsi que la carte SIM servant au dispositif de vidéo surveillance
- L'adresse mail affilié à l'abonnement orange :
- La page Facebook sous réserve de l'autorisation de transfert par Facebook
- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire daté du 8 mars 2021 descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est joint aux présentes.

Précision est ici faite que la liste du matériel comporte un système de vidéo surveillance et alarme. Le CEDANT a été autorisé à l'installation d'un tel système par suite de l'absence de décision de la Préfecture de la Charente aux termes d'un délai de quatre mois à compter de la date de réception du dossier. Le récépissé de dépôt du dossier en date du 23 novembre 2017, est demeuré annexé.

- Un stock de marchandises dont le montant maximum au jour de la cession définitive sera de 20.000,00 €

Tel que le fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec tous ses éléments sans exception ni réserve, le **CESSIONNAIRE** déclarant bien le connaître

FMJ LG MN

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds appartient au **CEDANT** pour l'avoir acquis de la Société dénommée COLIBRI, Société en non collectif au capital de 2.000,00 € dont le siège social était situé à AUSSAC-VADALLE (16560), le Bourg de Vadalle, identifiée au SIREN sous le numéro 831037304 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGOULEME, suivant acte authentique reçu par le notaire soussigné en date du 28 août 2017.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 EUR), s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour VINGT-SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS (27 570,00 EUR) ;
- au matériel pour DOUZE MILLE QUATRE CENT TRENTE EUROS (12 430,00 EUR).

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

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

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

ENONCIATION DU BAIL

Le **CEDANT** déclare que les locaux dans lesquels le fonds est exploité, sont donnés à bail par la Communauté de Communes dénommée CŒUR DE CHARENTE, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le Département de la Charente dont l'adresse est à TOURRIERS (16560), 10 Route de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 200072023, aux termes d'un acte authentique reçu par le notaire soussigné en date du 27 décembre 2017, et ce pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 1er octobre 2017 pour se terminer le 30 septembre 2026.

DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

A AUSSAC-VADALLE (16560) 56 rue de la République.

Un ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes :
- section D numéro 83 pour 1a80ca

FT7 LG MM

- section D numéro 1650 pour 1a99ca.

Ledit ensemble immobilier composé de la manière suivante

- une partie à usage commercial comprenant : épicerie, bar, cour,
- une partie à usage d'habitation comprenant au rez-de-chaussée salon, salle à manger, cuisine, et à l'étage cinq chambres, salle de bains, wc, dégagement, grenier.

- cave, garage.

Un plan cadastral est demeuré annexé.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront exclusivement être consacrés par le preneur savoir :

- le local commercial à l'exploitation d'une activité d'épicerie, bar, dépôt de pain, tabac, point multiservices, dépôt de gaz, dépôt de pressing, pizzas à emporter, à l'exclusion de toute autre, même temporairement,

- les locaux d'habitation, pour l'habitation personnelle des exploitants, celle de leur conjoint, le cas échéant, et celle des membres de sa famille à charge.

Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible à titre commercial pour le tout.

Le preneur occupera les lieux loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

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

Pour information, les articles L 145-47 et L 145-48 du Code de Commerce sont reproduits ci-après :

« Article L145-47

Le locataire peut adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires.

A cette fin, il doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal de grande instance, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux.

Lors de la première révision triennale suivant la notification visée à l'alinéa précédent, il peut, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-38, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

Article L145-48

Le locataire peut, sur sa demande, être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance. »

Précision concernant l'activité de pizzas à emporter :

Le bailleur précise que le local dont s'agit ne constitue pas un restaurant, et

FO7 LG MM

par suite le preneur déclare exercer cette activité sous sa seule responsabilité, faisant son affaire personnelle des travaux qui pourraient être nécessaires à celle-ci, ainsi que des éventuelles mises aux normes qui pourraient être nécessaires.

Condition particulière :

La location dont s'agit étant consentie à des conditions favorables par la communauté de communes Cœur de Charente, il est convenu entre les parties que le locataire s'engage à ouvrir son commerce 6 jours sur 7, à des heures et pendant une durée compatible avec les besoins de la population locale.

LOYER

Le montant actuel du loyer annuel est de CINQ MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET SEIZE CENTIMES (5 861,16 EUR) payable en douze termes égaux de QUATRE-CENT QUATRE-VINGT HUIT EUROS ET QUARANTE-TROIS CENTIMES (488,43 €) chacun.

Loyer payable d'avance, en début de mois, sur présentation de l'avis de paiement qui sera délivré par la Trésorerie Municipale.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges. Il est notamment stipulé hors TVA.

Compte tenu du taux actuel de TVA de 20 % le loyer mensuel s'élèvera à 586,12 € TTC.

Ce loyer est révisable en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, la dernière révision a eu lieu en 2020.

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

Dépôt de garantie : QUATRE-CENT SOIXANTE CINQ EUROS ET QUARANTE-NEUF CENTIMES (465,49 €). **Le CESSIONNAIRE s'engage à rembourser au CEDANT, ledit dépôt de garantie le jour de la signature de l'acte authentique.**

REPARATIONS ET CHARGES

Les clauses du bail relatives aux réparations et charges sont ci-après littéralement rapportées :

« - **ENTRETIEN - REPARATIONS.** - Le bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

507

LG

MM

Particularité concernant l'assainissement :

Il est précisé que le bien loué bénéficie d'un système d'assainissement individuel composé de canalisations d'évacuation, d'un séparateur à graisse et à fécule avec débourbeur (volume total de 365 litres), d'une microstation à culture fixée (OXYFIX C690 MB 11EH), et d'un système de dispersion des eaux traitées par tranchées d'infiltration.

L'entretien des canalisations d'évacuation (par curage) ainsi que l'entretien du séparateur à graisse et à fécule (par simple écrémage et par vidange réalisée périodiquement par un vidangeur agréé) seront assurés par le preneur.

L'entretien de la microstation à culture fixée fera l'objet d'un contrat d'entretien souscrit par le bailleur auprès du fabricant de la microstation ou d'un opérateur certifié, afin de déterminer les interventions d'entretien à réaliser. Le bailleur se charge de faire réaliser les interventions d'entretien établies lors de l'exécution du contrat d'entretien. Les coûts du contrat d'entretien ainsi que les interventions d'entretien (vidanges de la microstation, pièces à changer, ...) seront répercutés par le bailleur au preneur qui s'engage déjà à lui en rembourser le coût sur présentation de facture.

- **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 tout 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 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'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

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

Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun 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 dans les meilleurs délais.

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations 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

KOT CG 11

que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

- **TRAVAUX.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le bailleur 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 vingt et un 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 bailleur.

Le bailleur précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes.

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus au paragraphe « Etat des lieux » à titre de condition particulière.

Ces informations doivent être communiquées au locataire preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du preneur, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

- **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 ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. 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 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. »

CESSION, SOUS-LOCATION, DESTINATION

Les clauses du bail relatives à la cession, la sous-location et la destination des lieux sont ci-après littéralement rapportées :

« - **CESSION - SOUS-LOCATION.** - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de

VFT LG MN

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 bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant trois années à compter de la cession. 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. »

Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions de bail.

Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.

Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail.

Le **CEDANT** s'engage à régler au **CESSIONNAIRE** à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le bailleur des locaux, par l'administration ou par toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**, pour la période d'occupation antérieure à la signature de l'acte de cession.

Le bail est librement cessible.

Une copie de ce bail est jointe.

CONDITION SUSPENSIVE D'INTERVENTION DU BAILLEUR

La présente cession est soumise à la condition de l'intervention du BAILLEUR à la signature de l'acte authentique à l'effet de déclarer :

- agréer la cession et accepter le cessionnaire comme successeur du cédant, sans pour autant décharger ce dernier de son obligation de solidarité de paiement du loyer telle qu'indiquée ci-après ;
- faire réserve de tous droits et recours contre le cédant notamment pour les loyers et charges qui seront exigibles au moment de la cession ;
- déclarer n'avoir, à l'encontre du cédant aucune instance relative à l'application des conditions du bail ;
- prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée.

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

OBLIGATION DE SOLIDARITE

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

« Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant trois années à compter de la

807

LG

MM

cession. 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. »

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

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

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

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Il est ici précisé que le fonds objet des présentes constitue pour le **CEDANT** un établissement principal, et il déclare ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité.

CHARGES ET CONDITIONS

La cession aura lieu sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE

Le **CESSIONNAIRE** prendra le fonds avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant, dans l'état où le tout se trouve actuellement sans recours contre le **CEDANT** pour quelque cause que ce soit.

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts et taxes et, notamment, la taxe 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.

Si le **CEDANT** bénéficie dans le cadre de l'exploitation du fonds d'un droit de terrasse sur le domaine public, celui-ci est annulé de plein droit par la cession, par suite le **CESSIONNAIRE** devra alors faire son affaire personnelle de l'obtention d'une nouvelle autorisation.

Il fera son affaire personnelle, à compter de l'entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements souscrits par le **CEDANT**, notamment, s'ils existent, pour l'eau, le gaz et l'électricité.

EN CE QUI CONCERNE LES ASSURANCES

Assurance-Incendie : En application de l'article L 121-10 du Code des assurances, le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance contre les risques d'incendie couvrant les biens cédés. En cas de continuation, il en paiera les primes à leur échéance et profitera des primes payées d'avance par le **CEDANT**. En cas de résiliation, il supportera, seul, les indemnités qui pourraient être dues de ce faite aux compagnies d'assurance intéressées, sous déduction du prorata de primes restituables par les Compagnies.

A LA CHARGE DU CEDANT

f07 LG MH

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 TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35 000,00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour VINGT-DEUX MILLE SIX CENT DIX EUROS (22 610,00 EUR),
- au matériel pour DOUZE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (12 390,00 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 TROIS MILLE DEUX CENT VINGT EUROS (3 220,00 EUR), en ce compris les honoraires établis d'un commun accord à la somme, hors taxe, de DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR) ;

Détails :

Honoraires : 2.400,00 € TTC

Grefe : 350,00 €

Journal d'annonces légales : 350,00 €

Droits de mutation : 120,00 €

- les frais de prise de garantie ordinaire sur le fonds dont il s'agit dans le cadre d'un prêt évalués à, sauf à diminuer ou à parfaire selon le montant du prêt et la garantie demandée, à la somme de : MEMOIRE

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

CONDITIONS SUSPENSIVES GENERALES

- Que les renseignements obtenus notamment ceux d'urbanisme ne révèlent pas de contraintes ni de servitudes pouvant empêcher ou restreindre la libre-exploitation du fonds dont il s'agit dans les locaux où il se trouve ;

F57 LG MM

- 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 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	5 000,00 €
- Emprunt auprès d'un établissement de crédit	50 000,00 €
TOTAL égal au montant du financement à assurer	55 000,00 €

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

- Dénomination du ou des établissements prêteurs : tout organisme souhaité par le **CESSIONNAIRE**.
- Montant du prêt : CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR).
- Durée du prêt : 84 mois.
- Taux d'intérêt maximum hors assurance : 1,81%.
- Garanties offertes : toutes garanties souhaitées par le PRETEUR.

Le **CESSIONNAIRE** déclare qu'il s'est préalablement renseigné verbalement auprès du ou des établissement de crédit susnommés et qu'il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ce prêt, que les charges résultant de cet emprunt n'excèdent pas le pourcentage de ressources prévu par les organisme de prêt, qu'il n'existe pas d'obstacle à la mise en place des assurances décès-invalidité sur la tête du ou des cessionnaires, et éventuellement de toute caution demandée, et que les garanties demandées par le prêteur pourront, sauf cas imprévisible, être mises en place.

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement par emprunt dans les meilleurs délais, et notamment à déposer 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

Handwritten signatures and initials: a stylized signature, "LG", and "YR".

45 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**.

BLOCAGE DU PRIX

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

Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

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

Délai lié à la solidarité fiscale

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

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

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

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).	Dans les 15 jours de la cession.
- Déclaration de vente à l'administration fiscale (article 201-1 du Code général des impôts) : à établir par le notaire.	Dans les 45 jours de la publication dans le support d'annonces légales
- Déclaration des bénéfices réels accompagnée d'un résumé du compte de	Dans les 60 jours de la publication dans le support d'annonces légales.

VS LG MM

résultats à l'administration fiscale (à effectuer par le cabinet comptable).	Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale.
Nota : 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.	

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (3 500,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

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

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

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

GERANCE DU DEBIT DE TABACS

Le **CEDANT** déclare que le droit à la gérance du débit de tabacs exploité dans les locaux où se trouve le fonds dont il s'agit lui a été concédé par un traité passé avec l'administration fiscale pour une durée de 3 années ayant commencé à courir le 29 août 2017 suivant acte sous signatures privées en date à POITIERS le 1er septembre 2017 dont le **CESSIONNAIRE** déclare avoir pris connaissance et dont une copie est demeurée ci-jointe.

Précision est ici faite que ledit traité a fait l'objet de plusieurs avenants en date du 9 novembre 2017, 23 février 2018 et du 2 juillet 2020, demeurés annexés.

Les parties déclarent parfaitement savoir que ce droit ne peut être transmis du **CEDANT** à le **CESSIONNAIRE** qu'avec l'autorisation de l'administration l'ayant délivré. Le **CESSIONNAIRE** devra conclure avec ladite administration un nouveau traité à de nouvelles conditions, le **CEDANT** s'obligeant dès obtention de nouveau traité à résilier le sien, à donner au **CESSIONNAIRE** la jouissance des lieux et à le présenter comme son successeur.

LICENCE - DEBIT DE BOISSONS

Le fonds de commerce vendu bénéficie d'une licence 4 pour l'exploitation du bar.

Cette licence appartient à la commune d'AUSSAC VADALLE et fait l'objet d'une convention de mise à disposition du cédant en date du 25 août 2017 dont copie

807 LG MM

est ci-annexée.

Préalablement à ce qui suit, il est exposé que l'article 504 du Code général des impôts impose aux débits de boissons la rédaction d'un bail par acte authentique. En outre, le propriétaire des locaux est présumé être propriétaires des boissons qui y sont entreposées et en supporte donc la responsabilité en cas de recel de boissons frauduleux ou de boissons non déclarées ou interdites, seul le bail commercial authentique permettant d'écarter sa responsabilité.

Tout manquement peut engendrer l'application des sanctions fiscales définies à l'article 1791 du Code général des impôts.

Le **CEDANT** déclare :

- que la licence du débit de boissons est de libre disposition entre ses mains,
- qu'il s'est toujours conformé aux dispositions réglementaires et aux injonctions administratives ayant trait au commerce de débit de boissons,
- qu'il n'a jamais fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive et qu'il n'a pas été ni n'est actuellement sous le coup de poursuites ou condamnations, injonctions ou procès-verbaux émanant des autorités administratives ou judiciaire et pouvant entraîner la fermeture temporaire ou définitive du fonds présentement cédé,
- qu'il n'a jamais cessé pendant plus de cinq ans d'exploiter le débit de boissons auquel est attachée la licence cédée avec le fonds, et qu'il n'a jamais encouru la déchéance de ladite licence.

A cet égard, devra être délivré le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes un courrier de la préfecture attestant que l'établissement n'a pas fait ni ne fait actuellement l'objet d'une procédure de fermeture administrative.

De son côté, le **CESSIONNAIRE** déclare ne pas se trouver dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi pour l'acquisition d'une telle licence.

Les formalités obligatoires relatives au transfert sont les suivantes :

- déclaration de mutation du débit de boissons à la Mairie : le **CESSIONNAIRE** doit, quinze jours au moins avant l'ouverture du débit de boissons, effectuer cette déclaration à la Mairie du lieu où se trouve le débit de boissons,
- déclaration de transfert à la Régie : le **CEDANT** doit souscrire une déclaration de cessation d'activité.

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

Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de 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.

507

LG

MM

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

I.-Le programme de la formation mentionnée au premier alinéa de l'article L. 3332-1-1 pour la délivrance d'un permis d'exploitation est constitué d'enseignements d'une durée minimale de vingt heures réparties sur au moins trois jours. Ces enseignements ne comportent aucune forme de propagande, de publicité, ni de promotion directe ou indirecte en faveur de boissons alcooliques ou de produits du tabac.

Par dérogation au premier alinéa, si l'intéressé justifie, à la date de l'ouverture, de la mutation, de la translation ou du transfert d'une expérience professionnelle de dix ans en qualité d'exploitant, la formation est d'une durée minimale de six heures.

La formation dispensée pour la mise à jour des connaissances prévue au huitième alinéa de l'article L. 3332-1-1 en vue du renouvellement du permis d'exploitation est d'une durée minimale de six heures.

Ces formations comportent une partie théorique, relative à la connaissance de la législation et de la réglementation applicables aux débits de boissons à consommer sur place et aux restaurants, aux obligations en matière de santé publique et d'ordre public, ainsi qu'une partie pratique comprenant des mises en situation et une évaluation des connaissances acquises.

Le programme et l'organisation de ces formations sont précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'intérieur.

II.-Le programme des formations initiales et de mise à jour des connaissances mentionnées aux deuxième et huitième alinéas de l'article L. 3332-1-1 est constitué d'enseignements d'une durée de sept heures effectuée en une journée. Ces enseignements ne doivent comporter aucune forme de propagande, de publicité, ni de promotion directe ou indirecte en faveur des boissons alcooliques et des produits du tabac.

Ce programme comporte une partie théorique, relative à la connaissance de la législation et de la réglementation applicables au commerce de détail, à la vente à emporter et à la vente à distance, aux obligations en matière de santé publique et d'ordre public, ainsi qu'une partie pratique comprenant des mises en situation et une évaluation des connaissances acquises.

Le programme et l'organisation des formations sont précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'intérieur.

Dans les rapports entre les parties, la cession produira effet à compter du jour de la signature de l'acte constatant la réalisation des conditions suspensives.

507 LG MM

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été averti de la nécessité d'effectuer un stage permettant la délivrance d'un permis d'exploitation d'un débit de boisson.

La présente cession est soumise à la condition suspensive que soit conclue une nouvelle convention de mise à disposition par la Commune d'AUSSAC-VADALLE au profit du CESSIONNAIRE et ce impérativement avant la signature de l'acte authentique.

VENTE DE PRESSE

Le CEDANT a été autorisé à distribuer et vendre des publications quotidiennes et périodiques par le Conseil Supérieur des messageries de presse, en vertu d'une attestation en date du 31 décembre 2018, demeurée annexée.

Le CESSIONNAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle du transfert ou de l'obtention de cette autorisation à son nom.

FRANCAISE DES JEUX

Le CEDANT a été autorisé pour la promotion et la commercialisation dans un point de vente physique des Jeux de Grattage et/ou des Jeux Temps Réel au nom et pour le compte de LA FRANCAISE DES JEUX aux termes d'un contrat d'agrément en date du 16 juillet 2018, demeuré annexé.

Le CEDANT a également signé un contrat de service avec la FRANCAISE DES JEUX en date du 8 octobre 2020, demeuré annexé, à l'effet d'être mandaté par la FRANCAISE DES JEUX pour la réalisation des encaissements de sommes dues à la DGFIP par des usagers.

Le CESSIONNAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle du transfert ou de l'obtention de cet agrément à son nom.

PROTOCOLE D'AGREMENT 'PVA' POUR LE PAIEMENT ELECTRONIQUE DES AMENDES ET LA DELIVRANCE DE TIMBRES FISCAUX DEMATERIALISES

Le CEDANT a obtenu l'agrément de la Direction Générale des Finances Publiques à l'effet de définir les modalités de mise en œuvre du télépaiement et de l'application Paiement électronique des amendes et délivrance de timbres fiscaux dématérialisés auprès d'un point de vente agréé, dénommé 'PVA' aux termes d'un protocole en date du 25 octobre 2017, pour une durée de 2 ans, reconduit tacitement depuis lors.

Le CESSIONNAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle du transfert ou de l'obtention de cet agrément à son nom

COMMANDES – MARCHES ET CONTRATS

Le CEDANT transmet au CESSIONNAIRE, qui accepte, des commandes et marchés, des contrats de réservation, des contrats d'exclusivité, des contrats de publicité, des contrats de fourniture, qu'il a passés.

Liste des contrats demeurés annexés :

- 1/ Contrat LLD FORD LEASE en date du 9 septembre 2019 pour une durée de 36 mois pour une location de véhicule
- 2/ Contrat LEASCORP BURALOG en date du 29 septembre 2020, pour la location du Pack caisse Premium – ce contrat englobe le contrat RELEASE CAPITAL en date du 9 février 2018 pour le logiciel TABAC
- 3/ Contrat général de représentation de la SACEM en date du 13 octobre 2017,
- 4/ Contrat de mise à disposition de matériel pression conclu avec FRANCE BOISSONS en date du 22 mars 2018,
- 5/ Contrat d'exploitation d'un point de collecte AMAZON conclu avec la Société NAP RETAIL SAS en date du 15 octobre 2019,
- 6/ Contrat de partenariat avec relais colis en date du 13 novembre 2019,
- 7/ Contrat d'affiliation à la CRT Services (Titres restaurant) en date du 28 février 2018,

507 LG MM

8/ Contrat de location d'équipements LA FRANCAISE DES JEUX, en date du 13 mars 2018,

9/ Convention de compte pour ouverture d'un COMPTE NICKEL DISTRIBUTEUR en date du 4 septembre 2019

Précision est ici faite que cette liste a été établie selon les déclarations du CEDANT et n'est pas exhaustive. Le CESSIONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance des contrats en cours.

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à exécuter ceux-ci de manière que le **CEDANT** ne soit ni inquiété ni recherché.

Le **CEDANT** atteste ne pas avoir de difficultés ou de contestations quant à l'exécution de ceux-ci et s'engage à verser au **CESSIONNAIRE** les fonds encaissés, le cas échéant, au titre des commandes et contrats à exécuter.

PERSONNEL DU FONDS

Le **CEDANT** déclare qu'il n'emploie pas de personnel.

DECLARATIONS NECESSAIRES A L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE

Le **CEDANT** déclare :

SUR LES INSCRIPTIONS :

Que le fonds n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement à l'exception de :

1/ Type d'inscription : Nantissement du fonds de commerce.

- Date de l'inscription : 1er septembre 2017.
- Nature et montant de la créance garantie : Prêt d'un montant de 43.200,00 €.
- Créanciers : CREDIT AGRICOLE CHARENTE-PERIGORD.

2/ Type d'inscription : Crédit-bail en matière mobilière

- Date de l'inscription : 31 août 2017
- Nature et montant de la créance garantie : crédit-bail sur véhicule pour un montant de 14.823,61 €
- Créanciers : CREDIPAR

Le CEDANT déclare aux présentes que le crédit-bail est à ce jour soldé, et s'engage à en fournir la preuve avant la signature de l'acte authentique.

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 1er mars 2021 joint.

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

Sur les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation des trois derniers exercices :

- que le montant du chiffre d'affaires hors taxe de chacun des trois derniers exercices s'est élevé à :
- Exercice 2017-2018, de cent quatre-vingt-onze mille sept cent quatre-vingt-quinze euros (191 795,00 eur),

KFT

LG MM

- Exercice 2018-2019, de cent trente et un mille neuf cent quatre-vingt-douze euros (131 992,00 eur),
- Exercice 2019-2020, de cent quarante-huit mille quatre cent deux euros (148 402,00 eur).
- que pour les périodes correspondantes, les résultats d'exploitation réalisés ont été les suivants :
 - Exercice 2017-2018, de sept mille cinq cent trente-sept euros (7 537,00 eur),
 - Exercice 2018-2019, de moins cent quatre-vingt-six euro (-186,00 eur),
 - Exercice 2019-2020, de deux cent quarante-six euros (246,00 eur),

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

Le cabinet comptable du **CEDANT** est le cabinet CERFRANCE sis à LA CRECHE (79280). Ce cabinet a fourni les chiffres et résultats sus-indiqués aux termes d'une attestation annexée.

Le **CESSIONNAIRE** déclare s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du fonds vendu.

Le **CEDANT** indique que les jours et horaires d'ouverture aux termes desquels le chiffre d'affaires a été réalisé ont été les suivants :

- ouverture :

Lundi : fermé

Mardi au Jeudi : 8h00 – 13h30 16h00-19h30

Vendredi – Samedi : 8h00 – 13h30 16h00-20h45

Dimanche : 9h00-13h00 17h00-20h45

- congés de l'exploitant : une semaine en août et une semaine à Noël.

Le **CEDANT** précise qu'au cours des exercices susvisés l'environnement commercial et concurrentiel a évolué savoir : NEANT.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir eu connaissance de ces éléments lors de la négociation des présentes, et être parfaitement éclairé sur le type et les caractéristiques de la clientèle du fonds ainsi que sur les méthodes commerciales appliquées par le **CEDANT**.

Sur les livres de comptabilité :

Le **CEDANT** s'engage à mettre les livres de comptabilité qu'il a tenus durant les trois derniers exercices comptables à la disposition du **CESSIONNAIRE** pendant trois ans à compter de son entrée en jouissance, conformément aux dispositions du second alinéa de l'article L 141-2 du Code de commerce.

Les parties visent à l'instant même un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 141-2 susvisé. Ce document est annexé.

COMPTES ET PRORATA

Les parties conviennent d'établir directement entre elles et sous leur entière responsabilité les décomptes, prorata temporis au jour de l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE** de toutes charges d'exploitation relatives au fonds telles que, notamment, primes et cotisations d'assurance, fournitures d'énergie, fourniture d'eau, contrats d'entretien, matières consommables, le tout sans préjudice de ce qui peut être indiqué aux présentes quant à d'autres charges.

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




Conformité des dispositions d'accessibilité des personnes handicapées

Une copie du rapport de SOCOTEC en date du 22 mars 2016 est annexée, après lecture faite aux parties par le notaire soussigné, lesquelles déclarent en avoir eu connaissance dès avant ce jour.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le **CEDANT** déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public.

Une copie du rapport de SOCOTEC, organisme certificateur, en date du 22 mars 2016 et annexé précise la catégorie actuelle de l'établissement, son assujettissement à la réglementation des établissements relevant du public afférente à cette catégorie, et décrit et évalue le coût des travaux à effectuer à l'effet de respecter la réglementation et de permettre la mise en accessibilité. Le **CESSIONNAIRE** déclare en avoir pris connaissance dès avant ce jour et en faire son affaire personnelle eu égard à l'exploitation qu'il entend faire des lieux.

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en oeuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

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

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

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au

FT LG MN

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.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

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

Le **CEDANT** déclare que le bailleur lui a remis le diagnostic « amiante ».

Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes : **« Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante : après analyse, ils ne contiennent pas d'amiante ».**

Une copie de ce diagnostic est demeurée annexée.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le cabinet EXIM le 21 novembre 2017, est annexé.

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

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Les conclusions sont les suivantes : DPE VIERGE.

Il est précisé que le **CESSIONNAIRE** ne peut se prévaloir à l'encontre du **CEDANT** des informations contenues dans ce diagnostic.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le **CEDANT** 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**.

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.

MA

LG

MM

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 **CESSIONNAIRE** 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 relatées 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.»

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

Une copie de la liste des sites industriels issue de la base de données BASIAS est annexée.

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)

Une copie des recherches est annexée.

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire

Une copie des recherches est annexée.

4°) La consultation de la base GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols.

Une copie des recherches est annexée.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

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

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

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

W7 LG MN

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Une cartographie est demeurée annexée.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

HF7 CG m

Une cartographie est demeurée annexée.

DROITS DE MUTATION

Le **CESSIONNAIRE** demandera, dans l'acte constatant la réalisation des présentes, l'application du régime de faveur institué par l'article 722 bis du Code général des impôts, relatif aux fonds situés en zone de redynamisation urbaine ou en zone de revitalisation rurale.

Le **CESSIONNAIRE** prendra dans cet acte l'engagement de maintenir l'exploitation du bien acquis pendant une période minimale de cinq ans à compter de la cession. Si cet engagement n'est pas respecté, le **CESSIONNAIRE** sera tenu d'acquitter à première réquisition, le complément d'imposition dont il avait été dispensé.

Le régime fiscal de la présente mutation s'établit en conséquence comme suit :

PRIX DE CESSION		35 000,00 EUR					
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
12 000	0	0	0,6	72	0,4	48	120
0	0,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
0	2,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
TOTAL	0,0		72		48		120

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

Le **CEDANT** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications en matière de déclarations et de calculs des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodécies à 39 quindecies Code général des impôts et qu'il dépend du centre des finances publiques d'ANGOULEME.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU CEDANT

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

Le **CESSIONNAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

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

CONDITION DE SURVIE DU CESSIONNAIRE

Au cas de décès du **CESSIONNAIRE** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire dudit **CESSIONNAIRE** s'il

AT LG mn

s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

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

T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

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

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

ENGAGEMENT DE NON-CONCURRENCE

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le **CESSIONNAIRE** n'aurait pas contracté, le **CEDANT** s'interdit la faculté :

- de créer, acquérir, exploiter, prendre ou donner 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 le fonds.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**, et ce dans un rayon de 30 kilomètres du lieu d'exploitation du fonds cédé 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 ;

- 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.

Cette interdiction ne dispense pas le **CEDANT** du respect des exigences édictées par l'article 1628 du Code civil aux termes duquel "*Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle*". Par suite, le **CEDANT** ne peut être déchargé de l'obligation légale de garantie qui est d'ordre public, les manœuvres permettant la reprise ou la conservation de la clientèle et amenant une concurrence déloyale ne pouvant être limitées dans le temps.

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.

Handwritten signatures and initials: *YF*, *LG*, *nn*

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 : 1er juin 2021 par le ministère de Maître Julien MILAN notaire à MONTIGNAC-CHARENTE moyennant le paiement du prix et des frais par virement.

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

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

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le 7 juin 2021.

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

Si l'une des parties ne se présentait pas dans le délai ci-dessus stipulé pour signer l'acte authentique, l'autre partie pourra soit requérir le dépôt aux minutes du présent acte et poursuivre, nonobstant tous dommages-intérêts, la réalisation de la vente en s'acquittant, éventuellement, pour le défaillant, des frais, droits et honoraires de cet acte, soit consentir à la résolution des présentes. En toute hypothèse, la partie défaillante devra verser à l'autre partie, à titre de stipulation de pénalité, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil une somme égale à 10 pour cent du prix de vente ci-après stipulé.

En cas de dépôt de garantie et si le **CESSIONNAIRE** est défaillant, cette somme sera prélevée à due concurrence sur celui-ci, automatiquement dix jours après sommation faite audit **CESSIONNAIRE** de se présenter à l'office notarial soit

107 LG mn

par lettre recommandée avec accusé de réception soit par exploit d'huissier de justice, et restée sans effet.

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

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

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

Le tout de manière que le **CESSIONNAIRE** ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du **CEDANT** et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

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

La présente convention sera nulle et de nul effet de plein droit par simple écoulement des délais, sans qu'il soit besoin de notification ou autre formalité, sauf si la non-réalisation des conditions suspensives ressortait du fait volontaire du **CESSIONNAIRE** auquel cas les dispositions du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, s'appliqueront, le **CESSIONNAIRE** étant alors réputé défaillant. Dans la mesure où les dispositions de cet article viendraient à s'appliquer, la stipulation de pénalité ci-dessus serait mise en œuvre, indépendamment de tous dommages-intérêts.

IMMATRICULATION

Le **CESSIONNAIRE** est averti par le rédacteur des présentes de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre 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 du bail et au droit à l'indemnité d'éviction.

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

INFORMATION

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

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

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

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.

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

Handwritten signatures: *HF7*, *LG*, *MM*

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**.

FRAIS - DROITS - HONORAIRES

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

En cas de non-réalisation des présentes, le **CESSIONNAIRE** restera redevable envers le rédacteur des présentes, outre des débours engagés pour la constitution du dossier, d'une somme de trois cents euros (300,00 eur) toutes taxes comprises au titre de l'article 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, en rémunération du travail effectué.

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

PROVISION SUR FRAIS

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

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

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

POUVOIRS

Dès à présent, les parties se donnent réciproquement pouvoir à l'effet de déposer un exemplaire des présentes en l'Office Notarial, 7 avenue Marguerite de Valois à MONTIGNAC CHARENTE et reconnaissent que les paraphes et signatures apposés sur le présent contrat émanent bien de leur main.

DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que les présentes expriment l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

577

LG

MM

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Les parties sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil ainsi rédigé : *"Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun."*

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants

:

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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 conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de

107

LG

MA

celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

Fait à MONTIGNAC-CHARENTE

Le 8 MARS 2021

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial, 7 avenue Marguerite de Valois à MONTIGNAC CHARENTE qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Comprenant :

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

LG MM
FT