

## CESSION DE FONDS DE COMMERCE

MONTPELLIER 2	
9/05/2017 Dossier 2017 24412, référence 2017 A 00314	
registrement : 4710 €	Penalités : 0 €
1 liquidé : Quatre mille sept cent dix Euros	
dans reçu : 4710 €	
Service administratif des finances publiques	

JANE RIBERO  
Agent des impôts

### ENTRE LES SOUSSIGNES

- **La Société SARL LOU,**

Société à Responsabilité Limitée au capital de 3.000 €uros dont le siège social est fixé 12 Place de la Ramade 34670 SAINT BRES, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés, sous le numéro RCS MONTPELLIER 819 355 777 représentée aux présentes par MM. Laurent HUGOUNENQ et Steeve FORAIS Steeve seuls associés de la Société,

Ci-après dénommée « **LE CEDANT** »  
d'une part,

ET

- **La Société PHOENIX,**

Société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 8.000 €uros dont siège social est fixé 7 place Chabaneau, 34000 MONTPELLIER, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés, sous le numéro RCS MONTPELLIER 481 410 629, représentée par son gérant et associé unique M. Stéphane DUCLOS, dûment habilité aux présentes en vertu d'une décision en date du 18 mai 2017,

Ci-après dénommée « **LE CESSIONNAIRE** »  
d'autre part,

- **La BANQUE CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC**

Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Administration au capital social de Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit Avenue de Montpelliéret 34977 LATTES CEDEX 492 826 417 RCS MONTPELLIER, représentée aux présentes par Me Alexandre SALVIGNOL agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 6 avril 2017 consentie par M. Gilbert JEAN, responsable de département à la CRCA DU LANGUEDOC dont le siège est Avenue de Montpellieret 34970 LATTES dûment habilité par pouvoir donné en date du 1<sup>er</sup> septembre 2014,

Ci-après dénommée « **Le Prêteur** » ou « **La Banque** » ou « **Le créancier nanti** »  
d'autre part



**IL A ETE PREALABLEMENT A LA CONVENTION OBJETS DES PRESENTES, EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Par acte sous seing privé en date du 17 février 2017, le Cédant a consenti à M. Stéphane DUCLOS une promesse de cession du fonds de commerce, objet des présentes.

Le Cessionnaire précité se substitue purement, simplement et définitivement à M. Stéphane DUCLOS bénéficiaire du compromis précédemment régularisé.

Le compromis a été rédigé sous diverses conditions suspensives que les parties estiment levées ou réputées comme tel.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT**

La société LOU sus-désignée, propriétaire du fonds de commerce dont la désignation suit, cède en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière à la société PHOENIX qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit.

**DESIGNATION**

Un fonds de commerce de « Bar petite et grande restauration » sis 12 Place de la Ramade 34670 SAINT-BRES exploité sous l'enseigne « LA BRASSERIE » pour lequel la société LOU est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, sous le numéro 819 355 777 et identifiée à l'INSEE sous le numéro 819 355 777 000 15.

**Ledit fonds comprenant :**

- la clientèle, l'enseigne et l'achalandage y attachés,
- le bénéfice de tous contrats en cours,
- le droit pour le temps qui en reste à courir du bail des locaux sis 12 Place de la Ramade 34670 SAINT BRES dans lesquels le fonds est exploité,
- le matériel, le mobilier d'exploitation décrit et estimé dans un état ci-annexé et les agencements,
- l'abonnement à la ligne téléphonique, numéro 09 51 46 38 93, sous réserve de l'agrément de l'opérateur,
- La Licence IV,
- La page FACEBOOK et tous autres réseaux sociaux associés à l'établissement.

Tel que le fonds existe, se poursuit et se comporte sans exception, ni réserve dans son état actuel que le Cessionnaire déclare parfaitement connaître pour l'avoir visité dès avant ce jour et en avoir apprécié tous les éléments.

**DECLARATIONS DU CEDANT**

Conformément à l'article L 141-1 du code de commerce, le Cédant déclare :

**A/ Sur l'origine de propriété**

Le Cédant déclare que le fonds, objet des présentes, est sa propriété pour l'avoir acquis de M. et Mme BOSCH Franck et Michèle en vertu d'un acte sous seing privé reçu par Maître COMOLLI Avocat à SAINT JEAN DE VEDAS en date du 31 Mars 2016 date de prise de



jouissance du fonds à compter du 1er Avril 2016 et date d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER en date du 30 Mars 2016.

Cette acquisition a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de VINGT SEPT MILLE EUROS (27.000€), s'appliquant aux éléments incorporels à concurrence de 26.000 €uros et aux éléments corporels à concurrence de 1.000 €uros.

### ORIGINE ANTERIEURE

M. et Mme BOSC Franck et Michèle avaient déclaré que le fonds, objet des présentes, est leur propriété pour l'avoir créé en date du 7 Décembre 2012, et date d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER au 27 Novembre 2012.

### B/ Sur le droit au bail

Le Cédant déclare que le droit au bail résulte d'un acte Authentique reçu par Me Philippe TZELEPOGLOU Notaire à CASTRIES le 19 Novembre 2012 aux termes duquel la SCI VASSAL IMMOBILIER, propriétaire des locaux commerciaux où le fonds est exploité, a donné à bail au profit de Monsieur BOSC Franck, les locaux à usage de commerce de **Bar restaurant** sis 12 Place de la Ramade 34670 SAINT BRES, aux conditions suivantes :

#### 1. DESIGNATION DES LOCAUX :

Dans un ensemble immobilier complexe situé : 12 Place de la Ramade à SAINT-BRES 34670

D'une surface de : 00 ha 06 a 43 ca

Lot(s)-volume(s) : UN (1), en surélévation de forme irrégulière.

Ledit lot volume comprenant : Un local à usage de commerces et de bureaux d'une superficie de 125,95 mètres carrés, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A. Avec une galerie couverte grevée d'une servitude de passage (public).

#### 2. DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux présentement loués devront servir au Preneur exclusivement à l'exploitation du commerce de **Bar et restaurant, l'activité de restauration étant limitée à la cuisine traditionnelle française et à la cuisine « américaine » de type hamburgers.**

**A l'exclusion de toute autre même temporairement.**

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

#### 3. DUREE DU BAIL COMMERCIAL

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 19 novembre 2012, pour se terminer le 18 novembre 2021.

Les parties sont averties que le dé plafonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite

prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

#### 4. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer initial annuel composé de deux paliers successifs d'un montant de ONZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS (11.760,00 EUR) hors taxes et hors charges les trois premières années et de QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (14.400,00 EUR) hors taxes et hors charges les six dernières années.

Que le "Preneur" s'oblige à payer par virement bancaire au domicile ou siège du "Bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze termes égaux de **NEUF CENT QUATRE-VINGTS EUROS (980,00 €uros)** hors taxes et hors charges chacun pour les trois premières années et en douze termes égaux de **MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200,00 €uros)** hors taxes et hors charges chacun pour les six dernières années.

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

**Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le 1<sup>er</sup> décembre 2012.**

#### 5. INDEXATION DU LOYER :

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice.

L'indice de base retenu est celui du 2eme trimestre 2012 soit 1666.

#### 6. DEPOT DE GARANTIE :

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le "Preneur" a remis en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, au "Bailleur" qui le reconnaît et lui en donne quittance sous réserve de l'encaissement du chèque, une somme de MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (1.960,00 EUR) hors taxes et hors charges, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le "Bailleur" pendant toute la durée du bail et sera remboursée au « Preneur » en fin de bail, après déménagement et remise des clés, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le « Bailleur » et dont celui-ci serait rendu responsable par le fait du « Preneur », à quel titre que ce soit.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts si son montant (avec celui du terme de loyer payé d'avance) ne dépasse pas le montant de deux termes de loyer prévu à l'article L 145-40 du Code de commerce. S'il y a dépassement, le dépôt de garantie sera productif d'intérêts au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, sur la partie de son montant (avec celui du terme de loyer payé d'avance) excédant le prix de plus de deux termes de loyer en application de l'article L 145-40 du Code de commerce.



Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au "Preneur", ce dépôt de garantie restera acquis au "Bailleur" de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion.

Le Cessionnaire rembourse ce jour le montant du dépôt de garantie par chèque directement libellé à l'ordre du Bailleur qui lui sera remis d'un montant de DEUX MILLE QUATRE CENT EUROS (2.400,00 EUR).

## **7. AVENANT AU BAIL :**

Par Avenant au Bail en date du 31 Mars 2016 avec date d'effet au 1<sup>er</sup> Avril 2016 la SCI VASSAL Immobilier et la SARL LOU ont convenu de modifier ainsi les dispositions du Bail du 19 Novembre 2012 :

- Fixation du loyer mensuel de 980 €uros Hors Charges et Hors Taxes pendant une année à compter du 1<sup>er</sup> Avril 2016.

A compter du 1<sup>er</sup> Avril 2017, le loyer mensuel sera de 1.200 €uros Hors Taxe et Hors Charges.

- Dépôt de garantie de deux mois de loyer, soit 1.960 €uros
- Non application de la caution bancaire.
- Destination des lieux :

Bar, Restaurant, l'activité de Restauration étant limitée à la cuisine Française et Italienne, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Les autres clauses et conditions du Bail demeurent de pleine application.

Ce bail a été en outre consenti et accepté suivant diverses autres charges, clauses et conditions que les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de rappeler ici plus amplement, le Cessionnaire, déclarant parfaitement les connaître, une copie du bail et de tous les documents annexes lui ayant été préalablement communiquée par le Cédant ainsi qu'il le reconnaît.

Les parties déclarent à ce titre décharger purement, simplement et définitivement le Rédacteur des présentes de toute responsabilité à ces sujets.

## **8. SUR LES CONDITIONS DE LA VALIDITE DES CESSIIONS**

Le Cédant rappelle que le bail prévoit que :

*-« Le "Preneur" ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou partie, sans le consentement du « Bailleur » sous peine de nullité des cessions ou sous-location 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 de l'exécution de toutes les conditions du présent 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 la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie, ainsi que lors de la tacite prorogation du bail. Cependant en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L 641-12 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. »*

### **INTERVENTION DU BAILLEUR**

Dûment informé de ladite cession, le Bailleur, la société VASSAL IMMOBILIER, société civile immobilière au capital de 76.255 € dont le siège social est fixé 4 rue Sainte Colombe, 34670 SAINT BRES immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le n° RCS MONTPELLIER 408 678 365, a, par autorisation écrite en date du 16 mai 2017 :

- Précisé que le montant du dépôt de garantie était de 2.400 €,
- Consentit à la présente cession et autorisé à ce qu'elle intervienne par acte sous seing privé,
- Renoncé à la signification prévue par l'article 1327-1 du Code Civil.

### **9. SUR LE DROIT DE TERRASSE**

Le Cédant déclare que par Arrêté Municipal en date du 19 Mai 2016 la Ville de SAINT BRES a autorisé le cédant à installer une terrasse, d'une surface de 50 m<sup>2</sup>, devant son établissement.

Cet arrêté a été consenti pour une durée d'une année renouvelable sur demande du pétitionnaire.

Cette autorisation n'étant pas cessible, le cessionnaire fera toutes demandes utiles auprès de la Mairie de SAINT BRES afin de faire renouveler à son profit l'autorisation de Terrasse.

Il est ici précisé que par courrier en date du 3 mai 2017, la Mairie de la Commune de SAINT BRES a indiqué être favorable « à l'installation d'une terrasse commerciale sur le domaine public devant l'établissement « la brasserie » sis au 12, place de la Ramade ».

Il est rappelé à l'Acquéreur que l'autorisation délivrée par la ville d'occuper une partie du domaine public pour l'installation de la terrasse est soumise à renouvellement chaque année, après instruction par le service Police du Domaine Public.

Cette autorisation étant précaire et révocable, l'Acquéreur devra prendre contact dans les plus brefs délais avec ce service pour obtenir l'arrêté relatif aux modalités d'installation de ladite terrasse tel qu'évoqué dans le courrier de la Mairie précité.

### **10. LICENCE IV**

Le cédant déclare que la licence IV est de bonne validité et n'a fait l'objet d'aucune suspension ou sanction administrative.





Il ajoute qu'il n'a pas cessé d'exploiter l'activité à laquelle est attachée la licence cédée avec le fonds de commerce.

Le cessionnaire fera à la Mairie de SAINT BRES, toutes les démarches et déclarations utiles pour faire opérer le transfert de la licence à son nom. Le cédant s'engage de son côté, à faire sans délai et à première réquisition, toutes les démarches et déclarations nécessaires en vue de ce transfert.

Ce transfert une fois effectué, le cessionnaire aura la libre disposition et jouissance de la licence cédée avec le fonds ci-dessus désigné dont elle forme partie intégrante.

En tant que de besoin, le cédant déclare renoncer à tous droits sur la licence, sauf cependant si la présente vente venait à être résolue, notamment pour défaut de paiement du prix, auquel cas le cessionnaire ou l'exploitant du débit, quel qu'il soit, devrait faire retransférer, à ses frais, ladite licence au nom du cédant ou de ses ayants droits exerçant l'action résolutoire.

## **11. PERMIS D'EXPLOITATION**

Le rédacteur des présentes a informé l'acquéreur de l'obligation, en conformité de l'article L3332-1-1 Nouveau du Code de la Santé Publique loi n° 2006-396 du 31 mars 2006, de devoir effectuer 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 Restauration » ou « Licence Restaurant ».

Cette obligation est applicable aux repreneurs de Débit de Boissons depuis le 15 janvier 2008 et elle s'applique aux créateurs ou aux repreneurs de restaurant avec Petite ou Grande Licence à compter du 15 avril 2009.

Le cessionnaire s'engage par les présentes à s'inscrire et suivre le stage obligatoire.

### **C/ Sur les privilèges grevant le fonds de commerce**

Les inscriptions grevant actuellement le fonds de commerce selon état des inscriptions délivré par le greffe du Tribunal de Commerce de MONTPELLIER en date du 27 Janvier 2017, sont les suivantes :

Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	2	27/01/2017	164 180,00 €
--	---	------------	--------------

#### **Inscription du 2 juin 2016 Numéro 446**

Montant de la créance :60 180,00 EUR

Fonds de :Bar brasserie salon de thé

Acte :ACTE SOUS SEING PRIVE

En date du :11 mai 2016

Au profit de :CM CIC 31 RUE JEAN WENGER-VALENTIN 67958 STRASBOURG

Election de domicile :CABINET DE ME COMOLLI SERGE - Avocat 27 allée Jean Monnet zac

LaPeyrière 34430 ST JEAN DE VEDAS

Compléments :NUMERO DE L'INSCRIPTION AU GREFFE : 20/2016/446

La présente inscription est prise contre SARL LOU

SAUF MEMOIRE

Inscription du 13 juin 2016 Numéro 481

Montant de la créance : 104 000,00 EUR  
Fonds de : Bar brasserie salon de thé  
Acte : ACTE SOUS SEING PRIVE  
En date du : 25 mai 2016  
Au profit de : CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU  
LANGUEDOC AV DU MONTPELLIERET MAURIN 34977 LATTES CEDEX

Election de domicile : AGENCE DU CREDIT AGRICOLE DE MAUGUIO MER  
Compléments : NUMERO DE L'INSCRIPTION AU GREFFE : 20/2016/481  
La présente inscription est prise contre SARL LOU  
SAUF MEMOIRE

Mainlevée devra en être rapportée aux frais du cédant dans le délai de quatre (4) mois de la signature de l'acte définitif, celui-ci supportera en outre tous les frais relatifs à la radiation des privilèges.

#### D/ Sur le matériel d'exploitation

Le Cédant déclare que le matériel et le mobilier commercial se trouvant dans le fonds sont la propriété du cédant et ne font l'objet d'aucune saisie, ni de contrat relatif à un crédit-bail ou de contrat de location longue durée.

#### E/ Sur les chiffres d'affaires et les bénéfices commerciaux

Le Cédant déclare que les chiffres d'affaires et résultats commerciaux se sont élevés à :

PERIODE	CHIFFRE D'AFFAIRES HT	RESULTATS D'EXPLOITATION	RESULTATS COMPTABLE
01/05/2016 au 31/12/2016	134.866 €uros	Non déterminé	Non déterminé
01/01/2017 au 31/01/2017	8.869,78 €uros	Non déterminé	Non déterminé
01/02/2017 au 28/02/2017	9.761,20 €uros	Non déterminé	Non déterminé
01/03/2017 au 31/03/2017	6.22,79 €uros	Non déterminé	Non déterminé

Ces chiffres résultent d'attestations comptable pour la période au 01/05/2016 au 31/12/2016 communiquée par le cabinet d'expertise comptables NEOPTIMA 315 Avenue Saint Sauveur du Pin 34980 SAINT CLEMENT DE RIVIERE.

La comptabilité est tenue par le cabinet NEOPTIMA visé ci-dessus.

Le cédant déclare :

- ☐ Que les horaires pratiqués dans l'établissement sont les suivants :

Amplitude horaire : **Restaurant** du lundi midi au samedi midi Vendredi et Samedi soir.

Bar : Lundi 7h – 15h mardi à vendredi 7h – 22h Samedi 9h – 23h

Fermeture hebdomadaire : Dimanche

Congés annuels : Néant





- Que les chiffres d'affaires énoncés sont réalisés exclusivement dans l'établissement à l'exclusion de la fourniture à des dépôts, à des collectivités et qu'il n'existe pas d'activité de traiteur en extérieur.
- Il s'engage en outre à faire établir avec le bailleur ou par voie d'huissier et dans le cadre des dispositions de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 un état des lieux des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce.

Le cessionnaire déclare être suffisamment informé par les déclarations annuelles faisant ressortir le bénéfice et le chiffre d'affaires et les documents comptables qu'il a visé.

Il dispense expressément le cédant de lui communiquer la détermination du bénéfice de quantième à quantième comme pour le chiffre d'affaires.

Le Cédant s'engage conformément à l'article L 141-2 du Code de commerce, à remettre au cessionnaire, lors de la signature de l'acte de cession définitive, le relevé des chiffres d'affaires HT mensuels pour la période s'étendant du début de l'exercice social en cours jusqu'au mois précédent la date de transfert de propriété du Fonds ainsi que cela résulte des attestations de M. l'Expert-comptable joints en annexes.

#### **F/ Sur les renseignements d'urbanisme :**

Le Cédant affirme sous sa seule responsabilité qu'aucune disposition d'urbanisme ne fait obstacle à l'exercice de l'activité cédée.

Le Cessionnaire déclare parfaitement connaître les lieux dans lequel le fonds est exploité et n'ayant pas l'intention d'effectuer des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, dispense le Rédacteur des présentes de produire un certificat d'urbanisme au titre de l'article L.410-1 du Code de l'Urbanisme déclarant faire son affaire personnelle des règles d'urbanisme et de voiries qui pourraient toucher le fonds vendu.

Le Cessionnaire déclare avoir pris connaissance de la note de renseignements d'urbanisme délivrée le 7 mars 2017 par la Mairie de SAINT-BRES (Hérault) et des documents publics auxquels ladite note fait renvoi longtemps dès avant les présentes.

Le Cessionnaire déclare également avoir pris connaissance du courrier de la Mairie de SAINT-BRES (Hérault) en date du 10 mars 2017 informant que la Commune n'a pas délibéré afin d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Un exemplaire desdits courrier et note sont annexés aux présentes.

#### **G/ Sur la situation générale des locaux**

Le cédant déclare que l'immeuble dont dépendent les locaux où est exploité le fonds de commerce cédé présente les caractéristiques suivantes :

##### **Risques naturels et technologiques :**

Le cédant déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

### Saturnisme :

L'immeuble, objet du bail présentement cédé avec le fonds de commerce, étant destiné par sa totalité par le Cessionnaire à un usage autre que l'habitation, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 123 de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 et des décrets pris en son application et de l'arrêté préfectoral n°2002-01-2486 en date du 27 mai 2002, concernant les immeubles affectés en tout ou partie à usage d'habitation.

De son côté, le rédacteur des présentes informe le Cessionnaire des conséquences au regard de la réglementation relative à la lutte contre le saturnisme d'un changement éventuel de la destination de l'immeuble.

Aucun rapport de constat faisant apparaître l'absence de plomb et portant sur le local où est exploité le fonds n'a été présenté au Cessionnaire.

Les parties déclarent en faire leur affaire personnelle sans aucun recours contre le rédacteur de l'acte.

### Termites :

Le cédant déclare que l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites et qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Le Rédacteur de l'acte informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi numéro 99-741 du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.

- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet, le Cédant déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration et a remis au Cessionnaire le rapport en date du 11 octobre 2011 que lui a remis son propre bailleur.

### Amiante :

Chacune des parties reconnaît que le Rédacteur de l'acte, l'a pleinement informé des dispositions du Décret numéro 96-97 du 7 février 1996 imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peines de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage commercial, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

Le Cédant déclare que son bailleur lui a remis un état établi par la SARL MONTPELLIER LOGIS Cabinet d'Expertises immobilières BALDY à MONTPELLIER 34000 18 Rue Chaptal, le 17 Février 2012 qui ne relève pas la présence d'amiante.

  
Page 10 sur 22  


## Diagnostic De Performance Energétique

Les parties déclarent avoir été préalablement informées par le Rédacteur de l'acte, des dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Aucun diagnostic de performance énergétique et portant sur le local où est exploité le fonds n'a été présenté au Cessionnaire.

## Hygiène et Sécurité

Le Cessionnaire reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité, il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Cédant.

Ce dernier déclare de son côté n'avoir reçu à ce jour aucun courrier, aucune injonction ou mise en demeure des services compétents, en ce qui concerne notamment l'hygiène, la salubrité, la sécurité, l'accessibilité aux handicapés, l'installation électrique de son établissement commercial ou s'agissant plus généralement de la conformité des locaux aux normes relatives aux locaux accueillant du public.

### Commission de sécurité et Commission d'hygiène et de salubrité :

Le Cédant déclare que les locaux n'ont pas été visités ni par la commission de sécurité, ni par la commission d'hygiène et de salubrité.

Le Cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance de cette situation, prendre les locaux et les installations dans l'état dans lequel ils se trouvent et faire son affaire personnelle sans recours contre le Cédant de la mise aux normes des locaux pour l'exploitation d'un établissement recevant du public.

### Accessibilité des locaux

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	1 ère
de 701 à 1500 personnes	2 ème
de 301 à 700 personnes	3 ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4 ème

Au-dessous du **seuil minimum fixé par le règlement** de sécurité (art. R123-14 du CCH).

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

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

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

Le Cédant déclare que le dossier concernant l'Accessibilité des personnes Handicapés a été déposé auprès du service de l'urbanisme de la Mairie de SAINT BRES le 24 Janvier 2013, et a fait l'objet d'un avis favorable dans le cadre de l'instruction du permis de construire le 21 Février 2013.

Le Cessionnaire dûment informé, déclare sous réserve des dispositions du bail commercial et des stipulations ci-dessus, faire son affaire personnelle de la mise aux normes des locaux à la réglementation ci-dessus visée.

#### Absence de droit de préemption de la Mairie

La commune de SAINT BRES, connaissance prise de la cession envisagée, a fait connaître au Rédacteur des présentes qu'aucun droit de préemption n'avait été instauré sur sa commune.

L'aliénation du fonds peut donc être réalisée au prix indiqué dans la déclaration préalable.

### **DECLARATIONS PERSONNELLES**

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent sous leur responsabilité personnelle :

- qu'ils sont de nationalité française et résident en France au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur,



- qu'ils ne sont pas en état de cessation, de paiement, de redressement judiciaire, ou de liquidation de biens,

- qu'ils ne sont pas en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale et ne sont frappés d'aucune incapacité d'exercer le commerce exploité dans les lieux qu'il s'agit.

### CHARGES ET CONDITIONS

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

#### Al Concernant le Cédant :

- De garantir, dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code Civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, le bail, le chiffre d'affaires et les bénéfices commerciaux pour les trois dernières années d'exploitation (sous les réserves précitées pour ce dernier point),
- D'avoir entretenu les locaux en bon état de réparation et d'entretien jusqu'à ce jour,
- D'avoir maintenu le fonds de commerce régulièrement assuré auprès de la compagnie d'assurance,
- De ce qu'il n'existe aucun contrat de fourniture et approvisionnement exclusif tel que contrat Basseur, ni de contrat de crédit bail ou autres contrats à exécutions successives le liant à des fournisseurs, autre que celui-ci-après évoqué au paragraphe suivant.
- De ce qu'il n'existe aucun autre emprunt à l'exception :
  - de l'emprunt en date du 30 mai 2016 auprès de la banque CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC pour un montant de 80.000 euros à la souscription, sur une durée de 84 mois au taux de 2,55,
  - de l'emprunt en date du 13 mai 2016 auprès de la Banque CIC EST auquel est adossé un contrat de fournitures avec Brasserie HEINEKEN qui a pour distributeur désigné France Boissons à GIGEAN pour un montant de 50.000 euros à la souscription,

Il a été conclu également une convention d'achat exclusif de Boissons le 10 Mai 2016 avec France Boisson Sud Est qui sera maintenu et repris par le cessionnaire dans le cadre d'un avenant et des conditions dont il fera son affaire avec France boisson.

- De faire son affaire personnelle du remboursement des emprunts éventuellement en cours de telle manière que le Cessionnaire ne soit jamais inquiété ni recherché à quelque titre que ce soit à ce sujet.
- De n'avoir conféré aucun droit réel ou personnel ou charge quelconque sur le fonds et n'avoir apporté aucune modification au fonds ni y avoir fait aucun travaux sauf des travaux de réparation et d'entretien courant,
- De supporter les frais éventuels de mainlevée, radiation, consignation et répartition du prix de ladite cession,



- De n'avoir embauché aucune personne entre la date de signature du compromis et celle des présentes,
- De supporter le paiement de toutes les sommes dues pour la période antérieure à la date d'entrée en possession et notamment, les loyers, impôts, taxes, contributions et charges de toute nature,
- De fournir aux services des impôts et à toutes autres organismes ou administrations qu'il y aurait lieu, tous renseignements et justifications nécessaires à l'établissement de tous impôts commerciaux, taxes et contributions, afférents au fonds vendu jusqu'au jour de sa cessation d'exploitation, et à régler lesdites impositions, taxes et contributions dès leur communication de manière à ce que le Cessionnaire n'ait pas à subir le préjudice de la solidarité édictée par la loi à cet égard,
- D'informer le Cessionnaire de tous les éléments en sa possession et relatifs à la bonne marche de l'exploitation,
- De procéder à compter de ce jour à l'ensemble des opérations de radiation concernant le fonds objet des présentes, dont il prendra à sa charge les frais, droits et honoraires,
- De communiquer au Cessionnaire un extrait K bis à jour de la présente cession dès réception du greffe du Tribunal de Commerce, ainsi qu'un état des inscriptions faisant ressortir un « ETAT NEANT », au plus tard dans les six mois suivant la vente définitive et ce sous astreinte de 100 € par jour de retard.
- Le cédant et les associés de la société s'interdisent de se rétablir, de participer directement ou indirectement à titre de commanditaire ou d'associé employé, ou même à titre gracieux dans l'exploitation d'un fonds de commerce de même nature que celui objet de la cession et ce pendant une durée de **cinq (5) années**, à dater de l'entrée en jouissance et sur la commune de SAINT BRES, à peine de dommages et intérêts envers le cessionnaire ou de ses ayants causes, sans préjudice du droit qu'il aurait de faire cesser immédiatement cette contravention.

**B/ Concernant LE CESSIONNAIRE :**

- D'acquitter, à partir de son entrée en jouissance, les contributions, et notamment la Contribution Economique Territoriale - CET, et tous autres impôts et autres charges de toute nature auxquelles peut, et pourra donner lieu l'exploitation du fonds. Il remboursera au vendeur la quote - part de la Contribution Economique Territoriale - CET calculée à compter du jour de son entrée en jouissance due au titre de l'année de cession,
- De prendre le fonds vendu avec les objets mobiliers, matériel le garnissant, dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé, pour cause de vétusté, de défaut de conformité ou de dégradation des objets matériels inclus dans la présente cession,
- De faire son affaire personnelle de toute police d'assurance concernant les incendies, les dégâts des eaux, les explosions et autres risques (assurance du matériel et des marchandises ainsi que des risques locatifs et du recours des voisins),
- De se réserver la faculté d'opter pour leur résiliation (article 19 de la loi du 13 Juillet 1930), mais en les remplaçant par d'autres,








- De continuer aux lieu et place du Cédant et à partir de l'entrée en jouissance, les contrats d'abonnement en eaux et électricité,
- De payer tous les frais et droits des présentes et de leurs suites.

**CI Concernant le Cédant et le Cessionnaire**

Les parties rappellent qu'il a été conclu, préalablement aux présentes, entre elles, en date du 17 février 2017, un compromis de cession de fonds de commerce soumis à différentes conditions suspensives que les parties dispensent le rédacteur des présentes de rappeler, celles-ci étant à ce jour réalisées ou réputées comme telles et les parties déclarant renoncer aux conditions suspensives qui n'auraient pas été réalisées.

Tant le Cédant que le Cessionnaire déchargent le Rédacteur des Présentes purement, simplement et définitivement de toute responsabilité à ce sujet.

**PRIX**

La présente cession, a lieu moyennant le prix fixé dès avant ce jour d'accord entre les parties, qui l'ont discuté entre elles, de CENT QUATRE VINGT MILLE Euros (180.000 €) qui s'appliquera :

- aux éléments incorporels, à concurrence de .....	100.000 Euros
- aux éléments corporels, à concurrence de .....	<u>80.000 Euros</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>180.000 Euros</u></b>

La ventilation ci-dessus est uniquement faite pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 141-5 du Code de commerce.

**PAIEMENT DU PRIX**

La somme de CENT QUATRE VINGT MILLE Euros (180.000 €) euros représentant le prix de cession du fonds cédé est payé par :

- Virement d'un montant de 180.000 euros sur le compte CARPA ouvert à cet effet par Me Serge COMOLLI, Avocat à la Cour, désigné comme séquestre du prix de vente,

**DONT QUITTANCE**

**ORIGINE DES FONDS**

Le Cessionnaire déclare que les montants versés précités, soit un montant total CENT QUATRE VINGT MILLE Euros (180.000 €), ont pu l'être :

- au moyen de fonds propres pour un montant de 43.000 euros,
- au moyen d'un prêt pour 137.000 euros.

**CONTRAT DE PRET**

*dl* *cf*

*[Signature]* *SD*

Est signé concomitamment aux présentes, et ci-après annexé, le contrat de prêt d'un montant en principal de 137.000 euros, conclu entre l'acquéreur et la Banque, permettant le financement : « FONDS DE COMMERCE INVESTISSEMENT ».

Le contrat de prêt sera ainsi dument enregistré auprès des services fiscaux, concomitamment aux présentes.

La date de 1ère échéance est prévue au 15/06/2017 et la dernière au 15/05/2024.

**DECLARATION CONCERNANT LE TAUX EFFECTIF GLOBAL DU CONTRAT DE PRET**  
**N°00001797195**

Pour satisfaire aux dispositions des articles L 313-1 et suivant du Code de la consommation, l'Acquéreur et la Banque, d'un commun accord, déclarent que le TEG du présent prêt s'élève à 1,91% pour cent l'an, et un taux mensuel de 0,16% par mois.

**SUBROGATION DANS LE PRIVILEGE DU VENDEUR ET DANS LE BENEFICE DE**  
**L'ACTION RESOLUTOIRE**

Par suite du paiement effectué par la BANQUE, pour le compte et en l'acquit de l'emprunteur, le vendeur subroge la BANQUE, conformément à l'article 1250, paragraphe 1 du Code civil, ce qui est accepté par son représentant, dans tous ses droits, actions et privilèges contre l'acquéreur, notamment dans le bénéfice de l'action résolutoire et du privilège de vendeur, ci-après réservés, à concurrence de ladite somme de de CENT TRENTE SEPT MILLE (137.000 €), et des intérêts, frais et accessoires, mais sans aucune garantie de sa part, restitution de deniers, ni recours quelconque contre lui.

A la sûreté du paiement de la somme de de CENT TRENTE SEPT MILLE (137.000 €), due à la BANQUE , en principal sous réserve des intérêts, frais et accessoires, ainsi que de l'exécution des conditions du présent acte, le fonds de commerce présentement vendu demeurera affecté par privilège expressément réservé indépendamment de l'action résolutoire qui est également réservée au profit de la BANQUE.

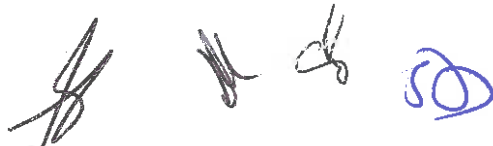
Il est expressément convenu que l'inscription dudit privilège sera prise au profit de la BANQUE.

**NANTISSEMENT DE FONDS DE COMMERCE**

A la garantie du remboursement du prêt en capital, et du paiement des intérêts et de tous accessoires qui en découleront, l'Emprunteur confère à BANQUE CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC, ce qui est accepté par son représentant, différentes garanties prises par acte séparé et une prise dans ledit acte, à savoir un nantissement de fonds de commerce.

A la garantie de la créance susceptible de résulter de la réalisation du présent prêt visé à l'article précité, à la garantie du paiement de tous intérêts, frais et accessoires, et, d'un manière générale, à la garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant pour L'Emprunteur du présent acte, l'Emprunteur affecte à titre de nantissement en premier rang à concurrence d'une somme de CENT TRENTE SEPT MILLE (137.000 €) euros au profit de la Banque, ce qui est accepté par son représentant, le fonds ci-dessus désigné.

Le nantissement s'étendra à toutes les prorogations ou locations nouvelles concernant les locaux actuels servant à l'exploitation du fonds et ceux où il pourra être transféré ultérieurement et La Banque est irrévocablement autorisée à se faire délivrer par tous notaires, avocats et par l'administration de l'Enregistrement, aux frais de L'Emprunteur, tous extraits, expéditions et copies de tous baux ou déclarations de location concernant les locaux où s'exploite et s'exploitera le fonds.



Tant que l'Emprunteur sera susceptible d'être débiteur en vertu des présentes il devra entretenir en bon état le matériel dépendant du fonds de commerce nanti et ne rien faire qui puisse en diminuer la valeur.

En cas de vente du fonds de commerce à la requête de la Banque, l'Emprunteur, s'il est ou devient propriétaire des locaux d'exploitation, s'oblige à concéder un bail de neuf ans à tout acquéreur dudit fonds, conformément aux termes du décret du 30 septembre 1953, pour un loyer fixé par la juridiction compétente à défaut d'accord amiable.

L'Emprunteur déclare que le fonds de commerce, est assuré contre l'incendie et les risques divers. Il s'engage à maintenir cette assurance pendant toute la période d'exécution des présentes et à justifier du paiement des primes à toute réquisition de La Banque.

En cas de sinistre, la Banque exercera son privilège sur l'indemnité d'assurance qui lui est déléguée en tant que de besoin.

Le fonds de commerce ne pourra être transféré qu'avec l'accord de la Banque. L'Emprunteur s'engage expressément à aviser la Banque au moins quinze jours à l'avance de ce transfert. Le transfert des fonds effectué sans l'accord de la banque ou sans avis préalable entrainera l'exigibilité immédiate de toutes sommes dues.

### **MARCHANDISES**

Il est ici précisé que la reprise des marchandises existant dans le fonds au jour de l'entrée en jouissance fera l'objet d'accord entre les parties.

Il est d'ores et déjà convenu :

Que les marchandises de bonne valeur marchande feront l'objet d'une reprise de la part du cessionnaire au prix d'achat, étant entendu que ne feront l'objet d'une facturation que les bouteilles et boîtages non ouverts avec la date de péremption en cours.

Les parties conviennent de ne pas soumettre la cession du stock au régime de la TVA, mention en sera faite dans l'acte définitif.

Le montant total des stocks en reprise ne devra pas être supérieur à 500 € Hors Taxes.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

La cession produit effet à compter de la signature des présentes.

Les parties conviennent expressément de subordonner le transfert de propriété et de jouissance à compter de ce jour.

En conséquence, le Cessionnaire aura, à partir de cette même date, la jouissance de tous droits et prérogatives attachés à ce fonds, et aura droit également de prendre le titre de successeur du Cédant.

### **SEQUESTRE**

D'un commun accord entre les parties, Me Serge COMOLLI, Avocat, domicilié ZA LA PEYRIERE 27 Allée Jean Monnet 34430 SAINT JEAN DE VEDAS, est désigné comme séquestre du prix de vente, savoir la somme de CENT QUATRE VINGT MILLE €uros (180.000 €).

Le séquestre aura pour mission de veiller à ce que toutes les formalités prévues par la loi

consécutives à la vente du fonds de commerce soient exécutées de telle façon que le prix soit définitif tant au regard des créanciers inscrits que des créanciers opposants.

Le séquestre ne pourra remettre ladite somme au Cédant que sur justification qu'il n'existe aucune inscription grevant le fonds vendu, qu'il n'est survenu, dans le délai légal, aucune opposition au paiement du prix, et que toutes les formalités ont été accomplies auprès des diverses administrations et services et notamment les Contributions directes et indirectes, les Allocations familiales, les Caisses de Sécurité Sociale et de Retraites.

### OPPOSITION

Les oppositions s'il y a lieu seront reçues en la forme légale dans les dix jours de la dernière en date des publications légales pour la validité au cabinet de Me Serge COMOLLI, Avocat, domicilié ZA LA PEYRIERE 27 Allée Jean Monnet 34430 SAINT JEAN DE VEDAS, séquestre désigné, où domicile a été élu à cet effet.

### ASSISTANCE ET MISE AU COURANT

Le cédant prend l'engagement de mettre le cessionnaire au courant de toutes les affaires commerciales et de le présenter personnellement comme son successeur à la clientèle et à ses fournisseurs, et à l'introduire auprès de toutes les administrations dont relève l'activité du fonds de commerce, cette mise au courant sera effectuée pendant une semaine après la signature de l'acte définitif selon un calendrier établi entre les parties.

### PERSONNEL

Le cessionnaire déclare devoir reprendre en application de l'article L1224-1 du Code du Travail, le personnel attaché au fonds de commerce savoir :

NOM	EMPLOI	DATE D'ENTREE	TYPE DE CONTRAT
SABATIER Isabelle	Cuisinière	19/07/2016	CDI
IBEN CHEIK Ali	Barman	12/05/2016	CDI

Le cédant devra conformément à la jurisprudence actuelle de la Cour de Cassation, chambre sociale, s'engager à solder toutes les cotisations et charges sociales afférentes aux salaires versées jusqu'à la prise de possession du cessionnaire et devra à cet effet établir dans les soixante jours de l'acte définitif la déclaration DADS accompagnée du versement régularisateur (ART. R 243 - 7 et R 243-14 du Code de Sécurité Sociale).

En ce qui concerne les congés payés, compte tenu de ce que la modification juridique de l'employeur telle qu'elle est définie par l'article L.1224-1 du Code du Travail, se situe au cours de la période de référence desdits congés payés, les indemnités de congés annuels correspondants aux droits acquis par les salariés, seront payées en totalité par le cessionnaire au moment de l'ouverture de leurs droits à congé à défaut de bénéficier effectivement de leurs congés.

Le cessionnaire, conformément aux dispositions prévues par le Code du Travail et plus précisément par l'article 1224-1, poursuivra les contrats de travail en cours au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'ils sont mentionnés ci-dessus.

Le cessionnaire reconnaît que le cédant lui a remis le contrat de travail des personnes sus-désignées.

Le cessionnaire déclare reconnaître le personnel sus désigné et savoir, pour chacun d'eux : date d'embauche, son affectation et son horaire de travail ; en outre, il reconnaît avoir consulté en vue des présentes, le registre du personnel, ainsi que les doubles fiches de paie où figurent les coefficients, les salaires, les primes, les anciennetés, et la nature des emplois (Déterminés et Indéterminés), enfin il déclare avoir vérifié le diplôme du salarié.

### **INFORMATION PREALABLE DES SALARIES EN CAS DE CESSION D'ENTREPRISE**

Dûment informés de la cession conformément aux dispositions de l'article L 141-23 du Code de Commerce, les salariés attachés au fonds de commerce ont manifesté leur intention ne pas formuler d'offre de rachat.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **Enregistrement**

Les présentes conventions seront soumises aux droits d'enregistrement prévus à l'article 719 du Code général des impôts qui, suivant le tarif applicable à ce jour, s'élèvent à la somme de 4.710 euros, à la charge du cessionnaire ((180.000 € - 23.000 €) x 3%).

#### **Plus-values**

Le cédant, en vue d'une imposition éventuelle sur la plus-value qu'il pourra réaliser à l'occasion de la présente cession, en vertu de la législation en vigueur, dont il déclare avoir été informé, indique que son domicile est tel qu'il est précisé en tête du présent acte.

Dans les soixante jours suivant la publication des actes définitifs, Le Cédant fera connaître à l'Administration Fiscale en application de l'article 201 du Code Général des Impôts la date effective de la cession ainsi que les noms, prénoms et adresse du Cessionnaire.

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent avoir été purement, parfaitement et définitivement informés des dispositions existantes concernant les régimes d'exonération des plus values et notamment des dispositions applicables en vertu des articles 151 Septies, 151 Septies A, Article 151 Septies B, 150-0D Bis et Ter, 238 quaterdecies et 238 Quindecies du Code Général des Impôts.

Le Cédant déclare qu'il mandatera dans les délais requis son Expert-Comptable pour ce faire.

A ce titre, les parties déchargent purement, parfaitement et définitivement le Rédacteur des présentes de toute responsabilité à ce sujet.

#### **Dépôt des déclarations**

Le cédant s'engage à déposer dans les délais les diverses déclarations imposées par l'administration fiscale, et notamment celles prévues aux articles 201, 202, 235 ter J, 89 et 286 du Code général des impôts.

En outre, il déclare dépendre des services des impôts de Montpellier Sud Est.

#### **Exonération de TVA - Marchandises**

La présente cession portant sur une universalité totale de biens et ayant lieu entre deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, la cession de marchandises incluse dans cette

universalité totale est exonérée de plein droit en application de l'article 257 bis du Code général des impôts.

### **FORMALITES - PUBLICITE**

Le cessionnaire devra publier la présente vente conformément à la loi. Toutes les formalités prescrites par la loi en matière de cession de fonds de commerce, ainsi que les formalités d'immatriculation et de radiation des parties au greffe du tribunal de commerce, seront effectuées par le rédacteur du présent acte, auquel les parties confèrent d'un commun accord pouvoir irrévocable à ce sujet.

Si, par suite de cette publicité, il survient des oppositions dans le délai légal ou s'il existe des inscriptions sur le fonds, le cédant devra rapporter à ses frais les mainlevées et inscriptions dans le mois de la notification qui en sera faite au domicile ci-dessus élu.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties soussignées affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Le cédant reconnaît expressément, sous les peines de droit, la parfaite sincérité des déclarations énoncées dans cet acte.

Notamment qu'au cours des trois dernières années, y compris récemment, ne sont intervenus aucun fait majeur, aucune modification ou résiliation de contrat autre que ceux éventuellement déclarés dans le présent acte, pouvant entraîner une baisse de chiffre d'affaires ou bénéfice.

Et qu'il n'a dissimulé à l'Agence PRO.CESSIMMO et au cessionnaire aucune information contractuelle ou autre, de quelque nature que ce soit, susceptible d'entraîner la nullité de la présente cession pour dol au sens de l'article 1137 du Code Civil : « Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une ou l'autre des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. »

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées.

### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que la négociation afférente au présent fonds a été menée par les soins du Cabinet « PRO.CESSIMMO », EURL PRO.CESSIMMO société à responsabilité limitée au Capital de 1.000 Euros, dont le siège social est situé à 26 Allée Jules MILHAU 34000 MONTPELLIER , immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 809 046 865, titulaire de la carte professionnelle délivrée par la Préfecture de l'HERAULT, représentée par son gérant Monsieur SEROR Pascal, mandataire qui les a mis en présence dans le cadre d'un mandat régulier de recherche portant le numéro 121 en date du 16 Janvier 2017.

En conséquence, elles reconnaissent que la mission de recherche et de découverte du Cessionnaire a été parfaitement accomplie et se trouve concrétisée par la rédaction et la signature de cet acte. Elles lui accordent, irréductiblement le montant de sa rémunération prévue au mandat ci-dessus énoncé s'élevant à la somme de SEIZE MILLE EUROS (16.000€) Hors Taxes qui sera payé le jour de l'acte réitératif par le Cessionnaire.





## CONSEILS DES PARTIES - DECHARGE DU REDACTEUR

Les présentes ont été rédigées par Me Serge COMOLLI et Me Alexandre SALVIGNOL, avocats au barreau de MONTPELLIER, choisis d'un commun accord par les soussignés comme seul rédacteur du présent compromis et de l'acte réitératif de cession, chargée de retranscrire la volonté des parties et de procéder aux différentes formalités.

A cet égard, les parties reconnaissent avoir eu connaissance du projet d'acte préalablement à la présente signature, avoir choisi un rédacteur unique et n'avoir pas d'intérêts opposés susceptibles de mettre en cause la mission de rédaction, mais avoir simplement des intérêts distincts.

Ils reconnaissent avoir eu la possibilité de consulter, chacun, tout autre conseil, s'ils l'ont jugé utile.

Ils reconnaissent en outre que le rédacteur des présentes n'est pas intervenu dans la négociation mais n'a fait que rédiger à leur gré les conventions arrêtées entre eux et déclarent qu'ils le dégagent de toute responsabilité quant à leurs déclarations et énonciations.

De même, elles reconnaissent avoir reçu préalablement à la signature des présentes le présent projet d'acte, que le rédacteur des présentes a répondu à l'ensemble de leurs questions et que le présent actes relate fidèlement leur commune intention.

Plus précisément, les parties reconnaissent et déclarent :

- Avoir arrêté et conclu exclusivement entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de la présente vente ;
- Donner décharge pure et simple, entière, définitive et sans réserve au rédacteur, reconnaissant que l'acte établi a été dressé sur leurs déclarations et conformément aux indications et renseignements qu'elles ont donnés, sans que ce dernier soit intervenu entre elles dans les négociations ayant abouti aux présentes et relativement aux conditions dudit acte.

Que l'acte établi a été dressé selon les indications et renseignements qu'elles ont donnés, sans que ce dernier soient intervenus dans les négociations ayant abouti aux présentes et relativement aux conditions dudit acte, notamment quant à la détermination du prix de cession.

Concernant les éventuels ajoutés manuscrits, ratures, blancs, barrés, insérés dans le texte dactylographié, les parties déclarent qu'ils ont été faits en leur présence, sur leur demande et avec leur consentement réciproque.

Par ailleurs, les parties reconnaissent également être tout à fait informées des incidences fiscales pouvant résulter de la cession, chacune pour ce qui la concerne.

## FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais et droits des présentes et de leur suite sont à la charge du Cessionnaire qui s'y oblige.

Fait à MONTPELLIER (Hérault),  
Le 18/05/2017  
En huit (8) exemplaires

### LE CÉDANT

La société LOU

Représentée par son gérant

M. L. HUGOUNENQ et S. FORAIS

### LE CESSIONNAIRE

La société PHOENIX

Représentée par son gérant

M. Stéphane DUCLOS

### LA BANQUE

La Banque CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC

Représentée par Me Alexandre SALVIGNOL

Le Secrétaire

Serg. Comoli

### Liste des annexes :

1. Certificat de non-préemption de la Mairie de SAINT BRES en date du 23 mars 2016,
2. Certificat d'urbanisme,
3. Autorisation de cession du bailleur,
4. Courrier de la Mairie de SAINT BRES relatif au droit de terrasse,
5. Non préemption des salariés,
6. Liste du matériel cédé,
7. Attestations de l'Expert-Comptable sur les Chiffres d'Affaires mensuelles