1001/Achf

REÇU LE :
12 DEC. 2022
ETUDE OCMJ

100402602
EL/EL/

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE VINGT CINQ FÉVRIER

A BALARUC-LES-BAINS (Hérault), 5 route de Sète, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Edouard LALANNE, Notaire au sein de l'étude de Me Mathieu ARNAUD Notaire, titulaire d'un Office Notarial à BALARUC-LES-BAINS (Hérault), 5 route de Sète.

A reçu le présent acte contenant :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

PAR :

La Société dénommée **SARL ILOSAURE**, Société à responsabilité limitée au capital de 5000,00 €, dont le siège est à COURNONSEC (34660), 10 rue de la Coopérative, identifiée au SIREN sous le numéro 820686293 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

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

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

La Société dénommée **PRIM FAB**, Société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 EUR €, dont le siège est à FABREGUES (34690), 2 rue des Cigales, identifiée au SIREN sous le numéro 910 178 961 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

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

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SARL ILOSAURE est représentée à l'acte par Madame Valérie CAZAUX, collaboratrice de Maître Mathieu ARNAUD, demeurant professionnellement à BALARUC-LES-BAINS (Hérault) 5, route de Sète, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Stéphane DUC, ayant tous pouvoirs à l'effet des

présentes en sa qualité de gérant et d'unique associé de ladite société, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à COURNONSEC (Hérault) du 23 février 2022.

- La Société dénommée PRIM FAB est représentée à l'acte par Monsieur Stéphane CARVALHO MARQUES LOPES actionnaire et Madame Joanna Elzbieta FIGLEROWICZ, responsable service urbanisme, demeurant ensemble à LUNEL (34400) 105 rue des Myrtilles, ayant tous pouvoirs leurs qualités de seuls actionnaires et Madame en en sa qualité de Présidente de la société.

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 vendu.
- 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 présentement cédé.

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 SARL ILOSAURE

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

Concernant la société PRIM FAB

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

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

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le **CESSIONNAIRE** de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés, et si nécessaire au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le **CESSIONNAIRE** est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de **CESSIONNAIRES** dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux, même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants. En cas de pluralité de **CESSIONNAIRES** exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur personne physique, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le **CEDANT** cède au **CESSIONNAIRE** qui accepte, le fonds dont la désignation suit :

DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de d'alimentation générale et livraison à domicile sis à FABREGUES (Hérault) 2, rue des Cigales, lui appartenant, connu sous le nom commercial LABEL SAGE, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER, sous le numéro 820 686 293, le fonds comprenant :

- La clientèle et l'achalandage y attachés.
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à FABREGUES (Hérault) 2, rue des Cigales, où le fonds est exploité.
- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire daté du 14 janvier 2022 descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est joint aux présentes.
- Le présent fonds est vide de toutes marchandises.

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 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.

Précision étant ici faite que le nom commercial LABEL SAGE n'est pas cédé par le cédant, ainsi que le site internet http://www.epicerielepassage.fr/ qui restent la propriété du CEDANT.

ETABLISSEMENT SECONDAIRE

Il est ici précisé que le fonds objet des présentes constitue pour le **CEDANT** un établissement secondaire, déclare posséder un autre établissement ayant la même activité sur la commune de COURNONSEC (Hérault) 10, rue de la coopérative.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds de commerce appartient au **CEDANT** pour l'avoir créé au cours de l'année 2020. Le début d'exploitation a eu lieu le 1er septembre 2020.

ENONCIATION DU BAIL

Le **CEDANT** déclare que les locaux dans lesquels le fonds est exploité, sont donnés à bail par l'Association dénommée **JEANNE D'ARC de FABREGUES**,, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 15 juin 2020, et ce pour une durée de NEUF (9) années ayant commencé à courir le 1er août 2020 pour se terminer le 31 juillet 2029.

DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

Sur la commune de **FABREGUES (Hérault) 2 rue des Cigales**, divers locaux à usage de commerce cadastrés section AK numéro 234.

LOYER

Le montant actuel du loyer mensuel est de MILLE CENT EUROS (1 100,00 EUR) payable chaque mois à terme à échoir.

Ainsi qu'une provision sur charges d'un montant de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).

Ce loyer est révisable en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Il est ici précisé que le loyer n'a fait l'objet d'aucune révision à ce jour.

Dépôt de garantie : TROIS MILLE TROIS CENTS EUROS (3 300,00 EUR).

REPARATIONS ET CHARGES

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

"Entretien – Réparations

Le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code civil, le bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, uniquement.

Les réparations, autres que celles énumérées à l'article 606 du Code civil, seront entreprises avec le consentement et sous l'autorité du bailleur, mais le preneur en supportera cependant la charge financière sous forme de complément de loyer. Si au coures du bail de telles réparations devenaient nécessaires au cours du bail le preneur sera tenu d'en informer le bailleur. La mise en conformité des locaux est à la charge du preneur ; à la date de la signature du présent bail, le preneur reconnait expressément qu'il n'est pas utile d'effectuer de gros travaux.

En, cas de refus du bailleur de faire exécuter les travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant la sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal judiciaire de Montpellier, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations.

En tout hypothèse, le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, la durée des travaux, quelle que soit leur nature, excédât-elle quarante jour, tous les travaux réparations améliorations sollicités ou imposés pour permettre le fonctionnement du commerce du preneur par l'autorité administrative seront à la charge du preneur.

Il est ici précisé, que le preneur en est informé, que l'entretien et la réparation du chauffe-eau, l'entretien de la climatisation et de la chambre froide lui incomberont. Le bailleur ne pourra pas être tenu pour responsable du mauvais fonctionnement de ces appareils. Le preneur accepte ces équipements en l'état, sans aucune garantie de leur bon fonctionnement .

Améliorations

Le preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur ou/et celle de l'architecte de la copropriété s'il en existe un, à l'exception des travaux autorisés à la date de la signature des présentes (et indiqués à l'annexe 9).

Il est convenu entre les parties que les travaux autorisés dans les locaux listés et annexés du présent bail ne sont pas assujettis aux dispositions de l'alinéa précédent.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le preneur, avec ou sans l'autorisation du bailleur, ne donneront pas lieu de la part du bailleur à une quelconque indemnité au profit du preneur.

En toute hypothèse, le preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Les informations mentionnées au 1° et 2° de l'article L145-40-2 du Code de Commerce sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échangé triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communiquer tout document justifiant le montant de ces travaux.

Dans ces conditions, et dans les deux mois suivant l'échéance, le bailleur devra faire parvenir à son preneur deux documents :

- *l'état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, et le budget prévisionnel y afférant ;*
- *l'état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédents, ainsi que le coût desdits travaux.*

Le preneur souffrira, quelle que gêne qu'elles lui causent, tous travaux de réparation, petites ou grosses, qui pourraient devenir utiles dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins, et aussi tous travaux d'amélioration, de surélévation ou construction nouvelle que le bailleur jugerait convenable de faire exécuter, par dérogation à l'article 1724 du Code civil. Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après l'incendie ou infiltrations et en général l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées dans l'article 606 du Code civil, ainsi que le cas échéant, les honoraires liés à l'exécution des travaux restent à la charge du propriétaire. Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, de mettre en conformité avec la règlementation, les lots de l'immeuble dans lesquels ils se trouvent, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées dans le paragraphe précédent demeurent à la charge du propriétaire. Les parties reconnaissent que les locaux ne sont pas vétustes. Enfin, les travaux d'embellissement pouvant être mis à la charge du locataire si leur montant excède le cout du remplacement à l'identique, seront à la charge du propriétaire.

Une liste des travaux prévus par le bailleur ainsi que la facture des travaux envisagés par le preneur et acceptés par le bailleur, dans les locaux sont annexées au présent bail.

Constructions

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement , percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur et éventuellement pour respecter le règlement de copropriété obtenir l'accord préalable du syndicat n, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail actuel, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part.

Le preneur fera exécuter, à ses frais et aux lieux et place du bailleur, tous travaux requis par les services publics intéressant uniquement les lieux loués. Si lesdits travaux intéressent l'ensemble de l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués, il contribuera, au prorata de son loyer, au coût des travaux qui seront exécutés par le bailleur, à la requête des services publics.

Tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail de l'exploitation ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictée en ces différents domaines seront entièrement à la charge du preneur qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur. Ces travaux de conformité devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur.

Au cas où un conduit de fumée serait exigé ou nécessaire, il sera fait à l'emplacement désigné par la bailleur et aux frais du preneur et sous sa responsabilité exclusive, le tout sous réserve des autorisations administratives et des l'hypothèse de la création du syndicat des copropriétaires, avec le début des travaux. Le local est équipé d'un compteur individuel d'eau, la remise n'est pas alimentée en eau et ne comporte aucun sanitaire.

Le locataire s'engage à faire, à la première demande du propriétaire, et exclusivement à ses frais et sous sa responsabilité, d'accord avec la compagnie des eaux et le propriétaire, tous les travaux nécessaires pour brancher toutes les canalisations d'eau froide des lieux loués, uniquement et directement sur la conduite publique et, de ce fait, de payer la consommation d'eau à ladite compagnie ainsi que de divers frais afférents à l'installation et de se conformer à toutes les conditions imposées par cette compagnie.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, deviendra la propriété du bailleur en fin de bail, sans indemnité."

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 s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement le local, conséquence du caractère intuitu personae du contrat à son égard.

Ainsi :

- *le preneur ne pourra sous-louer en toute ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur ;*
- *il ne pourra céder son droit au présent bail sas autorisation expresse et par écrit du bailleur sauf à un acquéreur de son fonds de commerce et en restant garant et répondant solidaire du cessionnaire. Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le bailleur dûment appelé. Il sera remis au bailleur sans frais une expédition ou le cédant restera garant et répondant solidaire du cessionnaire tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour le respect des conditions du bail. Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée courant à compter de la cession du fonds de commerce.*

En cas de mise en location-gérance du fonds de commerce exploité par le preneur, en accord avec le bailleur, celui-ci pourra conférer au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux, à la condition expresse que ce droit soit accessoire du contrat de location-gérance du fonds de commerce et mentionné comme tel.

Dans ce cas, le preneur devra notifier au bailleur la mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat. Le locataire-gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du bailleur."

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.

Une copie de ce bail est jointe.

INTERVENTION DU BAILLEUR

L'Association dénommée **JEANNE D'ARC de FABREGUES**, Association déclarée, déclarée à la Préfecture de l'Hérault, sous le numéro 1088, dont le siège est à FABREGUES (34690), 266 chemin de Létagnes.

Cette association a été rendue publique par une insertion au Journal Officiel daté du 6 janvier 1927.

Représentée par Madame Marie-Françoise ISSENJOU, en sa qualité de Présidente de l'association.

BAILLEUR des locaux où est exploité le fonds de commerce présentement vendu, déclare :

- agréer la cession et accepter le **CESSIONNAIRE** comme successeur du **CEDANT** , 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 **CEDANT**, notamment pour les loyers et charges exigibles ;
- déclarer n'avoir à ce jour, à l'encontre du **CEDANT**, aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit ;
- prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée ;

Une copie exécutoire par extrait des présentes lui sera remise aux frais du **CESSIONNAIRE**.

OBLIGATION DE SOLIDARITE

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

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

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

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire du fonds cédé à compter de ce jour et en a la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce même jour.

Il est précisé que le **CESSIONNAIRE**, dès l'entrée en jouissance, bénéficie de tous les droits et prérogatives attachés à l'exploitation du fonds dont il s'agit et a la faculté de prendre le titre de successeur du **CEDANT** dans ses relations avec les tiers.

PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour ONZE MILLE SEPT CENT QUARANTE-CINQ EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTIMES (11 745,55 EUR),

- au matériel pour TREIZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (13 252,45 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

Lequel prix est payé comptant, sous condition de séquestre, à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial, par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît, en consent quittance et déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire même pour sûreté des charges pouvant résulter des présentes.

DONT QUITTANCE

De convention expresse entre les parties, le prix de cession est séquestré ainsi qu'il sera dit ci-après aux fins de respect du délai légal d'opposition des créanciers du **CEDANT** à la remise du prix.

PAIEMENT DES MARCHANDISES

Le paiement des marchandises a été effectué comptant en totalité ce jour directement et en dehors de la comptabilité de l'office notarial par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Le **CESSIONNAIRE** est averti que ce paiement hors la comptabilité de l'office notarial ne le libère pas à l'égard des tiers (article L 141-17 du Code de commerce) et n'est pas opposable aux éventuels créanciers opposants (article L 141-14 du Code de commerce).

BLOCAGE DU PRIX

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

Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

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	Dans les 15 jours de la cession.

légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales.	
- Déclaration de vente à l'administration fiscale (article 201-1 du Code général des impôts) : à établir par le notaire.	Dans les 45 jours de la publication dans le support d'annonces légales
- Déclaration des bénéfices réels accompagnée d'un résumé du compte de résultats à l'administration fiscale (à effectuer par le cabinet comptable).	Dans les 60 jours de la publication dans le support d'annonces légales. Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale.
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.	

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le **CEDANT** remet la totalité du prix versé à :

Mademoiselle Clélia ZAMBONINO, collaboratrice de Maître Mathieu ARNAUD, demeurant professionnellement à BALARUC-LES-BAINS (Hérault) 5, route de Sète ;

Intervenant qui, connaissance prise des présentes, accepte la mission de séquestre qui lui est confiée par les parties.

Cette somme sera détenue par l'office notarial afin de garantir le **CESSIONNAIRE** des créanciers du **CEDANT**.

En tout état de cause, le prix ne pourra être versé au **CEDANT** que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition, de solidarité fiscale et de la période de purge des inscriptions, sur justificatif par le **CEDANT** :

- de la radiation des inscriptions qui pourraient grever les éléments de la branche ;
- de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité ;
- du paiement des créanciers inscrits, opposants ou saisissants.

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. Tous pouvoirs nécessaires sont, dès maintenant, donnés au séquestre à cet effet.

Au cas où le montant des sommes dues tant en vertu des inscriptions existantes et des oppositions régulièrement faites qu'en vertu des sommes pouvant être dues au trésor public et au bailleur dépasserait le montant de la somme séquestrée, et à défaut d'accord amiable entre les créanciers obtenu dans le délai de cent cinq jours fixé par l'article L 143-21 du Code de commerce, le séquestre pourra, sans le concours et hors la présence des parties, après paiement des taxes et impôts privilégiés, saisir en référé le président du tribunal de commerce, en application des dispositions des articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile, à l'effet de faire ouvrir une procédure de distribution.

Le séquestre pourra signer toute convention de placement de tout ou partie du prix dans la mesure où le capital ainsi séquestré ne soit pas entamé par le mode de placement.

Le séquestre est investi d'un mandat irrévocable d'effectuer les paiements.

Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des dépôts et consignations la somme dont il est constitué séquestre, et ce dans le cadre de l'accomplissement de la procédure visée aux articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile.

Le séquestre est, dès maintenant, autorisé à remettre au **CEDANT**, hors la présence et sans le concours du **CESSIONNAIRE**, soit l'intégralité de la somme qu'il détient s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et des frais. Les honoraires de séquestre sont à la charge exclusive du **CEDANT**.

Il est fait observer qu'aux termes des dispositions des articles R 211-4 et R 211-5 du Code des procédures civiles d'exécution, le séquestre devra indiquer sans délai à l'huissier de justice qui pratique entre ses mains une saisie-attribution ou une saisie conservatoire des créances de sommes d'argent, l'étendue de ses obligations à l'égard du débiteur saisi, et s'il y a lieu, les cessions de créances, délégations, saisies antérieures ou oppositions. À défaut et en l'absence de motif légitime, il pourra être condamné à payer les sommes en question au créancier sans préjudice de son recours contre le débiteur. Il en sera de même en cas de réception d'une saisie administrative à tiers détenteur.

CHARGES ET CONDITIONS

La cession est faite 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 :

État des lieux - impôts et charges

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 vendu est et pourra être assujetti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

Droit de terrasse - information

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.

Abonnements

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 le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de manière que le **CEDANT** ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

*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.*

Assurance-incendie

En application des dispositions 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 le fonds. En cas de continuation, il en paiera les primes à leur échéance et profitera des primes payées d'avance par le **CEDANT**. En cas de résiliation, il supportera, seul, les indemnités qui

pourraient être dues de ce fait aux compagnies d'assurance intéressées, sous déduction du prorata de primes restituables par les compagnies.

A la charge du cédant :

Garantie d'éviction

Le **CEDANT** ne sera pas exonéré de la garantie d'éviction si l'éviction résulte de sa faute ou de sa fraude. L'éviction pourra toujours se résoudre par des dommages et intérêts ou restitution du prix, au choix du **CESSIONNAIRE**.

Enonciations obligatoires

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 d'exploitation.

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, ses prestataires de services et à sa clientèle.

ENGAGEMENT DE NON-CONCURRENCE

D'un commun accord, les parties décident de ne pas soumettre la présente cession à un engagement de non-concurrence.

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.

INSPECTION DU TRAVAIL

Le **CEDANT** déclare ne pas être en possession d'un éventuel rapport de l'inspection du travail

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à respecter la règlementation en matière de droit du travail de manière que le **CEDANT** ne puisse être ni recherché ni poursuivi.

RAPPORT SUR L'INSTALLATION ELECTRIQUE

Le **CEDANT** déclare qu'aucun rapport sur l'installation électrique ne lui a été remis par le **BAILLEUR.**

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

CONFORMITE DES DISPOSITIONS D'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Il résulte du bail ci-dessus relaté, la clause ci-après retranscrite :

"Le bailleur déclare, le locataire le reconnaît, que les locaux, objet du bail, dans lequel sera exploité le fonds de commerce, est accessible aux personnes handicapées (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personnes âgées, personnes avec poussettes…)

En cas de modification sollicitée par l'autorité administrative, le preneur en fera son affaire."

Le **CESSIONNAIRE** en prend acte, s'engageant à faire en sorte que les dispositions d'accessibilité des personnes handicapées soient prises en compte dans le cadre de son activité.

Ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 14 janvier et demeurée annexée.

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.).

La règlementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

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

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.

Ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 14 janvier et demeurée annexée.

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.

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 relatés ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

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

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

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

La base de donnée GEORISQUES a été consultée, notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols.

Une copie est annexée.

SATURNISME

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949 et dont une partie est à usage d'habitation d'établir un constat de risque d'exposition au plomb.

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 ne lui a pas remis le diagnostic sur la présence ou l'absence d'amiante.

Le **CESSIONNAIRE** du fonds de commerce prend acte de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation susvisée.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le **CESSIONNAIRE** aux présentes s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées dans les documents ci-après énoncés et dont il avoir connaissance. Il reconnaît au surplus que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et limitations.

Enonciation des pièces obtenues

DROIT DE PREEMPTION DES ARTICLES L 214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

La cession ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, l'organe délibérant n'ayant pas adopté de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément à la procédure instituée par le décret numéro 2007-1827 du 26 décembre 2007.

PERSONNEL DU FONDS

L'obligation d'information des salariés s'impose en cas de projet de cession du fonds de commerce.

Cette obligation d'information a pour but de permettre aux salariés de déposer une offre de rachat dans les deux mois à compter de la notification de l'information. S'il s'agit d'une activité réglementée, cette possibilité n'est réservée qu'aux salariés ayant la qualification nécessaire à l'exercice de l'activité en question. La cession ne pourra avoir lieu qu'une fois le délai de deux mois expiré sauf renonciation expresse entretemps de la part des salariés à présenter une offre de rachat.

Cette obligation n'existe pas en cas de cession par succession, liquidation du régime matrimonial, au profit du conjoint, d'un ascendant, d'un descendant, ou effectuée dans le cadre d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire.

Le **CEDANT** a averti de la cession ses salariés par lettre recommandée avec accusé de réception en offrant la possibilité à chacun d'entre eux de formuler une offre d'achat. Une copie de chacune de ces lettres avec leurs accusés de réception est jointe. Chacun des salariés a fait connaître au **CEDANT** son intention de ne pas présenter d'offre d'achat. Ces réponses sont jointes.

Le **CEDANT** déclare :

- Employer pour l'exploitation du fonds objet des présentes le personnel suivant, en précisant pour chaque membre du personnel le type de contrat, la date d'entrée dans l'entreprise, le salaire mensuel, les horaires, les avantages et aménagements éventuels dans le cadre du travail :
    - **Madame Magali Laurence AURAND**, demeurant au n°494 rue des Maseliers 34660 COURNONSEC, né(e) le 12 février 1984, à ALES (30). Numéro de sécurité sociale : 2 84 02 30 007 063 / 68,
    - **Madame Anne-Sophie TINTURIER, née FARENC**, demeurant au n°5 rue du Stade 34660 COURNONSEC, né(e) le 02 février 1979, à SETE (34). Numéro de sécurité sociale : 2 79 02 34 301 012,
- Appliquer la convention collective attachée à la profession.
- Ne pas avoir de litiges en cours avec l'inspection du travail.
- Que les mouvements au sein de son personnel ces trois dernières années ont été les suivants :

Rupture conventionnelle du contrat de travail de Madame Anne-Sophie TINTURIER.

Une copie de la rupture conventionnelle est annexée.

Le CEDANT déclare que la rupture conventionnelle n'a fait l'objet d'aucune contestation de la part de l'inspection du travail.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète aux présentes, les indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés par le **CESSIONNAIRE** en vertu des dispositions du Code du travail seront mis à la charge du **CEDANT**, ainsi que ce dernier s'y oblige.

S'il existe des subventions attachées à un ou à des contrats de travail existant à ce jour, il est convenu dès à présent entre les parties qu'en cas de rupture d'un de ces contrats pour quelque cause que ce soit, le remboursement de la subvention versée dès avant ce jour sera à la charge du **CEDANT** et le remboursement de celle versée depuis ce jour, à la charge du **CESSIONNAIRE**.

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article L 1224-2 du même Code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombaient à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation.

Il est rappelé aux parties et notamment au **CESSIONNAIRE** que tout salarié non repris ne doit plus être dans l'entreprise au moment de la cession, à défaut le contrat de travail se trouverait automatiquement renouvelé et dans cette éventualité les charges afférentes sont transmises au **CESSIONNAIRE**.

Le **CESSIONNAIRE** est par ailleurs averti que, conformément aux dispositions de l'article L 1471-1 du Code du travail, toute action portant sur l'exécution du contrat de travail se prescrit par deux ans à compter du jour où celui qui l'exerce a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son droit. Il est également averti que toute action portant sur la rupture du contrat de travail se prescrit par douze mois à compter de la notification de la rupture.

Le **CEDANT** a remis à l'instant même au **CESSIONNAIRE** les contrats de travail ainsi que le registre du personnel.

Le prix de la cession, tel qu'il est fixé aux présentes, tenant compte par imputation forfaitaire sur celui-ci, du prorata d'indemnités de congés payés et de tous autres avantages individuels acquis au personnel antérieurement à la cession (dont le compte personnel de formation), le CEDANT n'aura aucun remboursement à faire au CESSIONNAIRE de ce chef.

En outre, le **CEDANT** déclare :

- qu'aucun de ses salariés n'a, avant ce jour, fait valoir ses droits à la retraite ;
- qu'aucune procédure n'est en cours devant le conseil des prud'hommes et être à jour de toute dette salariale à l'égard de son personnel.

Il s'engage :

- à ne pas licencier en vue de la cession ;
- à ne pas modifier les contrats existants ;
- à ne pas conclure de nouveaux contrats de travail sans l'accord préalable du **CESSIONNAIRE** ;
- à ne pas augmenter les salaires sauf si l'augmentation résulte de l'application d'une convention collective ou d'une directive gouvernementale.

REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

Dans la mesure où l'activité exercée nécessite de récolter et rassembler des données personnelles de personnes physiques, données strictement nécessaires à cette activité, un registre de traitement des données personnelles doit être tenu. Ce registre rassemble :

- les coordonnées du responsable du traitement des données à caractère personnel ;
- celles des gestionnaires des données ;
- les finalités et objectifs de ce traitement (fins commerciales ou non, gestion du personnel, démarchage éventuel...) ;
- les catégories des personnes faisant l'objet du traitement (clients, salariés...) ;
- la possibilité de transférer les données et leur parcours, notamment si elles sont acheminées vers des pays ne relevant pas de la législation communautaire ;
- le délai avant la destruction des données à caractère personnel ;
- la description des moyens mis en œuvre pour la sécurisation des données et éviter que celles-ci ne puissent être dérobées par des tiers.

En l'espèce, l'activité pratiquée ne nécessite pas ce type de collecte de données, ainsi déclaré par le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

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 :

Opérations de crédit-bail en matière mobilière
Inscription du 30 septembre 2019
Numéro 4061

Au profit de : DIAC 14 avenue du Pave Neuf 93168 NOISY LE GRAND CEDEX.

Biens concernés : **Designation du bien nanti : RENAULT NOUVEAU TRAFIC VF1FL000363386274**

Compléments :

Numero de l'inscription au greffe : 80/2019/4061

La présente inscription est prise contre ILOSAURE

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 14 janvier 2022 joint.

Précision étant ici faite que le bien nanti à savoir le véhicule **RENAULT NOUVEAU TRAFIC VF1FL000363386274 ne fait pas partie de la présente cession de fonds de commerce, le contrat de crédit-bail étant conservé par le CEDANT.**

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 2020, de quarante-huit mille cinq cent treize euros et vingt-deux centimes (48 513,22 eur),

- Exercice 2021 (sauf décembre), de cent dix-huit mille cent trente-quatre euros et vingt-quatre centimes (118 134,24 eur),

En ce qui concerne le résultat d'exploitation, le CEDANT déclare sous sa seule responsabilité ne pas être en mesure de fournir une attestation.

Le CESSIONNAIRE déclare en avoir pris connaissance et en faire son affaire personnelle.

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

Le cabinet comptable du **CEDANT** est IN EXTENSO L.R. 165 rue Philippe Maupas 30900 NIMES. Ce cabinet a fourni les chiffres et résultats sus-indiqués aux termes d'une attestation en date des 11 janvier 2021.

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 du Lundi au Samedi de 8h30 à 19 heures avec fermeture entre 12h30 et 16h00 ;
- fermeture hebdomadaire les dimanches ;
- congés de l'exploitant : les trois dernières semaines d'aout.

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.

T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

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

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** sont avertis qu'ils doivent mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de la taxe sur la valeur ajoutée au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

ENREGISTREMENT - FORMALITES

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

Le notaire effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds ainsi que celles d'usage devant le greffe du tribunal de commerce.

Dans les quarante-cinq jours suivant la publication du présent acte dans un support d'annonces légales, le **CEDANT** 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 l'identité et le domicile ou le siège du **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT** s'engage à déposer la déclaration de résultats au service des impôts dans un délai de soixante jours tel que fixé par l'article 201 3° du Code général des impôts.

Le **CEDANT** devra produire au notaire une attestation de la part du Trésor Public attestant d'une part de ce dépôt et, d'autre part, qu'il était à jour de ses obligations déclaratives et de paiement le dernier jour du mois précédant la cession.

DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la cession, en application de l'article 719 du Code général des impôts, s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION					25 000,00 EUR		
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
2 000	2,0	40	0,6	12	0,4	8	60
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	40		12		8		60

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 duodecies à 39 quindecies Code général des impôts et qu'il dépend du centre des finances publiques de MONTPELLIER.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

CONVENTION D'ARBITRAGE

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article 2059 du Code civil aux termes desquelles *« Toutes personnes peuvent compromettre sur les droits dont elles ont la libre disposition »*, et de celles de l'article 2061 du même Code aux termes desquelles : *« La clause compromissoire doit avoir été acceptée par la partie à laquelle on l'oppose, à moins que celle-ci n'ait succédé aux droits et obligations de la partie qui l'a initialement acceptée. Lorsque l'une des parties n'a pas contracté dans le cadre de son activité professionnelle, la clause ne peut lui être opposée. »*

Les parties déclarent se soumettre à la présente convention d'arbitrage. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le président du Tribunal de commerce qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du Tribunal de commerce.

La juridiction arbitrale pourra prendre à l'égard des parties à l'arbitrage des mesures provisoires ou conservatoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral, à l'exception des saisies conservatoires et sûretés judiciaires.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles ou par le président du Tribunal.

Les parties, du fait de leur soumission à la présente convention, renoncent à toute action, initiale ou reconventionnelle, devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.

Il est indiqué que l'arbitrage ne pourra porter sur un différend relatif à l'inexécution d'une disposition d'ordre public.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le **CESSIONNAIRE** qui s'oblige à leur paiement.

ELECTION DE DOMICILE - OPPOSITIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et la réception des oppositions, les parties élisent domicile en l'office notarial.

TITRES

Le **CEDANT** n'est pas tenu de remettre au **CESSIONNAIRE** le ou les anciens titres de propriété concernant le fonds cédé.

Le **CESSIONNAIRE** pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits, copie authentique ou copies d'acte concernant ce même bien.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des 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.

Le notaire soussigné précise, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

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.

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.

DECHARGE D'OBLIGATION DE GARDE DE L'AVANT-CONTRAT AUTORISATION DE DESTRUCTION

Une copie de l'avant-contrat sous signature privée conclu par les parties en vue de la réalisation de la présente vente, et de ses annexes, est annexée.

Les parties déchargent par les présentes l'office notarial de la garde et de la possession de l'original de cet avant-contrat, et autorisent le notaire soussigné à procéder à sa destruction.

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 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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

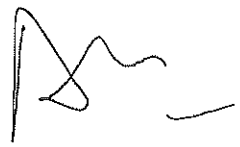
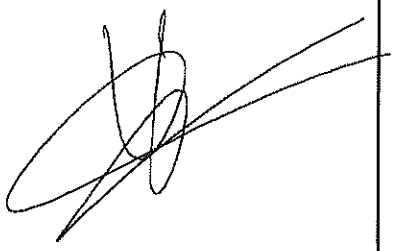
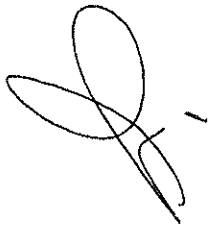
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

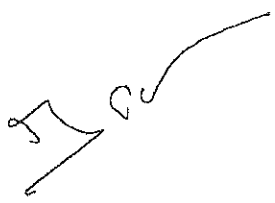
DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Melle ZAMBONINO Clélia a signé à BALARUC LES BAINS le 25 février 2022	
M. CARVALHO MARQUES LOPES Stéphane représentant de la société dénommée PRIM FAB a signé à BALARUC LES BAINS le 25 février 2022	
M. CARVALHO MARQUES LOPES Joanna représentant de la société dénommée PRIM FAB a signé à BALARUC LES BAINS le 25 février 2022	
Mme CAZAUX Valérie agissant en qualité de représentant a signé à BALARUC LES BAINS le 25 février 2022	

Mme ISSENJOU Marie-Françoise agissant en qualité de représentant a signé à BALARUC LES BAINS le 25 février 2022	
et le notaire Me LALANNE EDOUARD a signé à BALARUC LES BAINS L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT CINQ FÉVRIER	