

**ACTE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE
ET CESSION DE LICENCE DE DEBIT DE BOISSONS**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- **La société F.T.B**

Société à responsabilité limitée au capital de 37 000 euros
Ayant son siège social à SAINT-AUNES (34130) – 236 rue de la Sarriette, Ecoparc,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le
n° 508 235 454,
Représentée par M. Thomas BERTRAND, en sa qualité de gérant de la Société,

*Ci-après dénommée le " Cédant",
De première part,*

ET

- **La société PHIMA SARL**

Société à responsabilité limitée au capital de 220 000 euros
Ayant son siège social à MONTPELLIER (34090) – 589 rue de la Roqueturière, Mas
Val-André,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le
n° 349 776 443,
Représentée par M. Philippe BERTRAND, en sa qualité de gérant de la Société,

*Ci-après dénommée le " Titulaire",
De deuxième part,*

- **La société BAST**

Société à responsabilité limitée unipersonnel au capital de 5 000 euros
Ayant son siège social à VAUVERT (30600) – 68 rue Mercat-Viel
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES sous le n° 828 442
780,
Représentée par M. Stéphane ABEL, en sa qualité de gérant de la Société,

*Ci-après dénommés ensemble le "Cessionnaire",
De troisième part,*

En présence de :

- La société ODYSSEUM PLACE DE FRANCE

Société en nom collectif ayant son siège social à PARIS (75009) – 26, boulevard des Capucines,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 428 788 525,

Représentée par M. ROMBAUTS, en sa qualité de Directeur du centre commercial ODYSSEUM, dûment habilité aux fins des présentes par un pouvoir ci annexé,

Ci-après dénommée le " Bailleur",

IL A ÉTÉ PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ Suivant acte sous seing privé en date du 8 mars 2017, le Vendeur a cédé M. Stéphane ABEL, ayant la faculté de se substituer toute personne morale, qui a accepté d'acquiescer, sous diverses conditions suspensives, un fonds de commerce « *débit de boisson petite restauration vente de café thé et accessoires* » désigné ci-après (ledit acte étant désigné ci-après le « **Compromis** »).

L'article 11 du Compromis prévoit :

« Le présent compromis est consenti sous les conditions suspensives suivantes, sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté :

11.1 Purge du droit de préemption urbain

La vente est conclue sous la condition suspensive de la purge du droit de préemption existant au profit des communes depuis la loi n°2005-882 du 2 août 2005.

Cette condition devra être réalisée au plus tard au jour de la réitération des présentes.

La Commune de Montpellier a par mail du 10 mars 2017 indiqué que le fonds de commerce n'était pas concerné par le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat instauré par la Ville de Montpellier.

11.2 Obtention par le Cessionnaire d'un prêt bancaire

*La vente est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le Cessionnaire ou son substitué d'une ou plusieurs offres de prêt d'un montant minimum de **CENT VINGT MILLE (120 000) euros**, pour une durée minimum de 7 ans et moyennant un taux d'intérêt maximum, hors assurance, de 2% l'an, et pour lequel le Cessionnaire s'engage à consentir toutes garanties.*

A cet effet, le Cessionnaire s'oblige à déposer des dossiers de demande de prêt, auprès d'au moins deux banques ou établissements financiers de son choix mais différents, dans le délai de 8 jours ouvrables à compter de la date de signature des présentes et à justifier de ces dépôts à première demande du Vendeur.

L'accord de prêt devra être obtenu avant le 20 mars 2017.

Le Cessionnaire a obtenu ledit prêt bancaire de la Banque Populaire du Sud dans les délais convenus.

11.3 Obtention d'un écrit du Bailleur (accord de cession, renonciation à l'exercice du droit de préférence, enseigne)

La présente vente est également conclue sous la condition suspensive de la confirmation du Bailleur, aux termes d'un courrier ou d'un avenant au bail, de son accord à la cession, de sa renonciation à exercer son droit de préférence, et de son autorisation à ce que le Cessionnaire exerce l'activité stipulée au bail sous une autre enseigne que CAFÉS BIBAL.

11.4 Conclusion d'une transaction avec le Bailleur

La vente est également conclue sous la condition suspensive de la conclusion avec le Bailleur d'une transaction visant à obtenir sa renonciation à faire constater la clause résolutoire du bail, son désistement de l'action en cours et sa renonciation à toute instance et action après paiement de la totalité des loyers et charges dus à ce jour par le Cédant.

Intervention du Bailleur :

La Société ODYSSEUM PLACE DE FRANCE, représentée par Monsieur ROMBAUTS, intervient volontairement aux présentes aux fins de :

- **Se voir remettre par la Société F.T.B un chèque de Banque d'un montant de 117 428,49 euros TTC (CENT DIX SEPT MILLE QUATRE CENT VINGT HUIT EUROS ET QUARANTE-NEUF CENTIMES) venant régler l'intégralité des arriérés de loyers et charges qui restaient dus au titre du Bail liant les parties jusqu'au 9 avril 2017;**
- **Autoriser la vente du fonds de commerce au profit du Cessionnaire ;**
- **Renoncer à l'exercice de son droit de préférence ;**
- **Renoncer irrévocablement et expressément à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail, suite au commandement de payer reçu par le Cédant, avec désistement de l'action en cours auprès du Président du Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER, et plus généralement renonciation à toute instance et action liée au paiement des loyers et charges dus par le Cédant sous réserve du règlement au bailleur de la totalité de l'arriéré du cédant par chèque bancaire.**

11.5 Obtention d'une licence de débit de boissons de catégorie 3

La vente est également conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le Cédant d'une licence de débit de boissons de catégorie 3, à transférer au Cessionnaire soit dans le cadre de la présente vente, soit directement par le titulaire de cette licence ; étant précisé que si cette licence devait lui être cédée directement, le prix correspondant sera déduit du prix de cession du Fonds de commerce, tel que convenu ci-dessus.

La société PHIMA SARL, titulaire d'une licence de débit de boissons de IIIe catégorie, intervient aux présentes aux fins de cession de cette licence au profit du Cessionnaire tel

qu'il est dit ci-après. Conformément aux termes du Compromis, le prix de cette licence sera déduit du prix de cession revenant en principe au Cédant et sera payé entre les mains de la société PHIMA SARL.

11.6 Renonciation des salariés de la Société F.T.B à présenter au Cédant une offre d'achat du fonds cédé dans le respect des dispositions des articles L. 141-23 et suivants du Code de commerce.

L'ensemble des salariés de la société F.T.B ont été informé de la présente cession et ont renoncé à présenter une offre d'achat et au délai prévu par les articles L 141-23 et suivants du Code de commerce.

2/ M. Stéphane ABEL s'est substitué, conformément à l'article 14 du Compromis, dans le bénéfice des présentes la société BAST, désignée ci-dessus.

En conséquence, les Parties signent ce jour le présent acte à l'effet de constater la réalisation définitive de la vente du fonds de commerce et de réitérer les clauses et conditions du Compromis.

PUIS, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

**ARTICLE 1 – CESSIION DE FONDS DE COMMERCE
ET DE LICENCE DE DEBIT DE BOISSONS**

1.1. Cession de fonds de commerce

Le Cédant vend, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, au Cessionnaire, qui accepte, un fonds de commerce de « *débit de boisson petite restauration vente de café thé et accessoires* », connu sous l'enseigne de CAFÉ BIBAL, sis et exploité à MONTPELLIER (34000) – 2 place Lisbonne, Centre commercial ODYSSEUM, pour lequel le Cédant est immatriculé au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 508 235 454 et est identifié au répertoire national des entreprises et de leurs établissements tenu par l'INSEE sous le numéro SIRET 508 235 454 00024, et par le code APE 5630Z (Débits de boissons), ci-après désigné le « **Fonds** », et comprenant :

a. Les éléments incorporels suivants :

- la clientèle et l'achalandage y attachés ;
- le droit pour le temps qui reste à courir au bail ci-après énoncé, portant sur les locaux dans lesquels le fonds de commerce cédé est exploité ;
- le droit au numéro de téléphone du fonds de commerce n° 04 67 15 24 12 ;
- le bénéfice des contrats en cours et nécessaires à l'exploitation du Fonds, sous réserve de l'accord des cocontractants, ainsi que cela est exposé et précisé ci-après ;

b. Les éléments corporels suivants :

4

- les installations, les agencements, le mobilier, le matériel et les ustensiles servant à son exploitation, dont un inventaire établi de manière contradictoire entre les parties figure ci-après en **annexe 1.1**,

Tel que ce fonds de commerce existe en son état actuel, avec tous ses éléments, ci-dessus mentionnés et tel que le Cessionnaire déclare parfaitement le connaître tant pour l'avoir visité plusieurs fois que pour en avoir étudié la rentabilité au moyen des documents comptables qui ont été mis à sa disposition le tout préalablement au présent acte.

c. Les marchandises existant en stock dans le fonds de commerce, décrites et estimées dans un inventaire établi contradictoirement par les parties au moment de la prise de possession qui restera ci-après annexé, après avoir été certifié sincère et véritable par les parties,

1.2. Cession d'une licence de débit de boissons

Le Titulaire cède, sous les garanties ordinaires et de droit, les charges et conditions ci-après stipulées au Cessionnaire qui accepte, la licence de débit de boissons de IIIe catégorie, dont une copie figure en **annexe 1.2**, et ci-après désignée la « *Licence* ».

ARTICLE 2 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

2.1. Origine de propriété du Fonds

Le Cédant déclare que le fonds de commerce sus-désigné lui appartient pour l'avoir créé le 26 juin 2009.

2.2. Origine de propriété de la Licence

Le Titulaire déclare que la Licence lui appartient pour :

- l'avoir acquise en date du 29/09/2005 de la société MARISA ;
- l'avoir transféré, dans le cadre de la location-gérance de son fonds de commerce, à la société MARION CAFES, locataire-gérant en date du 29/09/2005 ;
- et l'avoir récupéré, lors de la résiliation amiable de la location-gérance de son fonds de commerce en date du 28/08/2013.

M. Philippe BERTRAND, titulaire du permis d'exploitation qui figure en **annexe 2.2**, déclare ne pas avoir procédé à la mutation de cette Licence à son nom ; cette mutation étant opérée ce jour directement au profit du Cessionnaire.

ARTICLE 3 – SITUATION LOCATIVE

3.1. Bail

Les locaux d'exploitation ont fait l'objet d'un bail commercial ci-après décrit :

- **BAILLEUR** : SNC ODYSSEUM PLACE DE FRANCE, dont le siège social est 26 boulevard des Capucines, 75009 PARIS

- **Date du bail** : 30/09/2008

- **Durée** : 10 ans, dont 6 ans fermes, à compter du 2 juin 2009 soit jusqu'au 1er juin 2019

- **Locaux** : Local n°R11 d'une surface de 114 m² environ situé au niveau R+1 et une terrasse de 30m², sis 2 place Lisbonne, Centre Commercial Odysseum, 34000 Montpellier

- **Destination** :
- à titre principal : Débit de boissons, petite restauration
- à titre accessoire : Vente de café, thé et accessoires siglés « CAFÉS BIBAL »

- **Loyer annuel hors charges et hors taxes** : 51 000 Euros HT

- **Loyer variable additionnel** : la différence positive entre le loyer de base et 6% du chiffre d'affaires HT de la Société

- Le loyer est assujéti à la TVA

- Paiement trimestriel du loyer

- Provision trimestrielle sur charges locatives et impôts

- Le loyer est révisable annuellement le 1er janvier en fonction de l'indice des loyers commerciaux

- **Dépôt de garantie** : 12 750 Euros

- **Droit d'entrée** : 22 800 Euros HT

Ledit bail a été modifié par divers avenants prévoyant :

- **avenant n°1 du 25/06/2010** : la modification exceptionnelle du loyer de base du 01/01 au 31/12/2010 pour être ramené à 40 800 euros HT ; les dispositions du bail reprenant leur plein effet à compter du 01/01/2011.

- **courrier du 30/08/2010 valant avenant n°2** : la modification exceptionnelle des modalités de paiement des loyers par mois et d'avance du 01/10/2010 au 31/12/2011 ; les dispositions du bail reprenant leur plein effet à compter du 01/01/2012.

- **avenant n°3 du 19/04/2011** : la modification du loyer de base du 01/01 au 31/12/2011 pour être ramené à 41 297,70 euros HT. Les dispositions du bail reprenant leur plein effet à compter du 01/01/2012.

- **courrier du 06/03/2012 valant avenant n°4** : la modification exceptionnelle des modalités de paiement des loyers par mois et d'avance du 01/01/2012 au 31/12/2012 ; les dispositions du bail reprenant leur plein effet à compter du 01/01/2013.

- **avenant n°5 non daté** : la modification exceptionnelle du loyer de base du 01/01 au 31/12/2012 pour être ramené à 46 157,39 euros HT. Les dispositions du bail reprenant leur plein effet à compter du 01/01/2013.

- **courrier du 12/07/2013 valant avenant n°6** : la modification exceptionnelle des modalités de paiement des loyers par mois et d'avance du 01/07/2013 au 31/12/2013 ; les dispositions du bail reprenant leur plein effet à compter du 01/01/2014.

- **avenant n°7 du 23/04/2015 et 28/04/2015** : la fixation au 01/01/2014 du loyer minimum garanti à 56 413,76 euros HT/HC, la modification des modalités d'indexation du loyer, la modification exceptionnelle du loyer de base du 01/07/2014 au 30/06/2015 pour être ramené à 47 951,76 euros HT (les dispositions du bail reprenant leur plein effet à compter du 01/07/2015) et la modification exceptionnelle des modalités de paiement des loyers par mois et d'avance du 01/01/2015 au 31/12/2015 (les dispositions du bail reprenant leur plein effet à compter du 01/01/2016).

Le loyer annuel actuel est fixé à 50 394,17 € HT/HC pour le local R11 et de 5 967,69 € HT/HC pour la terrasse.

A titre strictement informatif, Le montant trimestriel de la provision pour charges, impôts, travaux, ainsi que la participation au Fonds d'animation et de promotion et aux frais de gestion s'élève à 8 919,65 euros hors taxes ; étant précisé que ce montant variera annuellement en fonction du budget voté

Le Bailleur détient un dépôt de garantie versé par le Cédant d'un montant de 14 087,84 euros.

- **Cession de droit au bail** : l'article 13.2 du bail stipule :

« 13.2.1 Droit de cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce sous réserve du respect de droit de préférence du Bailleur mentionné ci-après.

La cession du fonds de commerce devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans le Local, lesquelles constituent un tout indivisible.

*En cas de cession du fonds de commerce, le projet d'acte de cession devra être **notifié au Bailleur au moins deux mois avant la signature de l'acte** pour permettre à ce dernier d'exercer son droit de préférence dans les conditions ci-dessous décrites.*

Sera réputée vente de fonds de commerce, la vente portant exclusivement sur le fonds créé dans le Local, même si elle ne porte que sur certains éléments communs à l'ensemble des exploitations du Preneur (marque, enseigne, nom commercial...), ainsi que la cession de la totalité ou d'un bloc majoritaire des parts sociales ou actions de la Société titulaire du bail.

Le non-respect de cette clause entraînerait l'inopposabilité de la cession au Bailleur, et en tout état de cause, la résiliation immédiate du bail.

13.2.2 Droit de préférence

*Le Preneur devra notifier au Bailleur, au moins deux mois avant la date prévue pour la réalisation de l'opération, **par lettre recommandée avec accusé de réception**, son projet complet d'acte de cession en lui indiquant à peine de nullité de la notification :*

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

- Le nom et l'adresse de l'acquéreur,
- Le prix et les modalités de paiement,
- L'état provisoire du stock,
- L'énumération des contrats conclus inclus dans la cession, et pour les contrats de travail l'identité des salariés, leur qualification, leur rémunération et leur ancienneté, et d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer le droit de préférence dans les conditions prévues au présent article.

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Dès lors que le Bailleur aura manifesté son intention d'exercer le droit de préférence qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code Civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le respect de ce délai est indispensable pour permettre au Bailleur de déterminer son choix. En conséquence, toute cession intervenant avant l'expiration dudit délai courant à compter de la notification, rendra la cession inopposable au Bailleur, et entraînera la résiliation immédiate du bail.

Le Bailleur aura la faculté dans les deux mois de la réception de la notification d'informer le Preneur dans les mêmes formes en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, de sa décision d'user de celui-ci à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois suivant la notification de l'exercice dudit droit.

Le droit de préférence ainsi défini, s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou de ses renouvellements.

13.2.3 Régularisation de la cession

Sans préjudice de l'application des stipulations de l'article 13.2.1, toute cession quelle qu'elle soit, en ce y compris toute cession de parts sociales ou d'actions, devra être régularisée par acte établi par acte authentique ou sous seing privé auquel **le Bailleur sera appelé à intervenir**.

Cette intervention pourra prendre la forme d'un avenant d'agrément de cession signé par le Bailleur, le Cédant et le Cessionnaire.

Tout acte de cession, ne comportant pas l'intervention du Bailleur ou la justification de sa renonciation à intervenir, sera inopposable au Bailleur et entraînera la résiliation immédiate du bail même si la cession avait été autorisée préalablement et ce, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire.

Une expédition de l'acte de cession ou d'un exemplaire original devra être remise sans frais au Bailleur dans le délai d'un mois de la cession.

*Aucune cession ne pourra valablement intervenir **sans paiement préalable ou simultané par le Cédant au Bailleur de toutes les sommes dont il lui sera redevable**, à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoires.*

*Sauf en cas d'exercice du droit de préférence, outre la garantie légale du Cédant jusqu'à la fin du bail cédé, **le Preneur qui aura cédé, restera garant solidaire de l'exécution par le Cessionnaire de l'ensemble des clauses et conditions du bail** dont, entre autres le paiement des loyers et des charges, et plus généralement toutes les obligations financières liées au bail.*

En cas de cession, le Cessionnaire restera, pendant toute la durée du bail et de ses prorogations, garant et solidaire du Cédant du paiement des loyers, charges et accessoires et du respect des obligations financières et autres liées au bail.

En cas de résiliation du bail, aux torts du Cessionnaire, la garantie solidaire s'appliquera également à toutes indemnités d'occupation ou autres qui seraient dues au Bailleur du fait de cette résiliation, notamment en cas de non-restitution du Local à bonne date.

Elle ne cessera pas en cas de cession par l'acquéreur, l'ensemble des Preneurs successifs restant tenus solidairement vis-à-vis du Bailleur dans les termes ci-dessus.

La garantie solidaire prendra fin à l'expiration du bail.

L'engagement de garantie solidaire devra figurer, conformément aux conditions ci-dessus énoncées, dans l'acte de cession de bail ; si le Preneur ne respecte pas cette obligation, le bail sera résilié de plein droit du seul fait de la réalisation de l'infraction et sans mise en demeure préalable.

Dans l'hypothèse où le Cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le Cessionnaire devrait, compte tenu de l'inopposabilité de la clause de solidarité à l'administrateur, remettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à une année du dernier loyer payé hors taxes, cette caution étant consentie au Bailleur pendant toute la durée du bail restant à courir à compter de la date de la cession. »

Ce bail a été consenti sous diverses autres charges et conditions, dont le Cessionnaire déclare avoir une parfaite connaissance pour en avoir reçu une copie dès avant ce jour, en vue du présent acte.

Ledit bail, ses avenants et la dernière quittance de loyer ont été remis au Cessionnaire, qui le reconnaît expressément, lors de la signature du Compromis.

Le Cessionnaire est parfaitement informé que le bail commercial en date du 30 septembre 2008 se poursuit dans toutes ses clauses et conditions ; les dérogations consenties aux termes du bail et de ses avenants intuitu personae au Cédant cesseront de trouver application à compter de la présente cession.

R

PA

9 *cl* *f*

3.2. Intervention du Bailleur

3.2.1 Comptes entre les parties et règlement des sommes dues par le Cédant au Bailleur

Le Cédant est redevable de la somme de CENT DIX SEPT MILLE QUATRE CENT VINGT-HUIT EUROS ET QUARANTE-NEUF CENTIMES TTC (117 428,49 euros TTC) au 09 avril 2017 inclus conformément au décompte joint en annexe des présentes.

Il remet ce jour au Bailleur, qui le reconnaît, un chèque de banque de 117 428,49 euros, libellé à l'ordre de la Société ODYSSEUM PLACE DE FRANCE.

DONT QUITTANCE

Le Cessionnaire s'oblige en outre à respecter à compter du 10/04/2017, ses échéances de loyer et charges payables trimestriellement et d'avance telles que définies au Bail.

3.2.2. Vente du fonds de commerce et renonciation à l'exercice du droit de préférence

1. Le Bailleur autorise la vente du fonds de commerce de la société F.T.B au profit de :

La Société BAST,

Société à responsabilité limitée unipersonnel au capital de 5 000 euros

Ayant son siège social à VAUVERT (30600) – 68 rue Mercat-Viel

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES sous le n° 828 442780,

Représentée par M. Stéphane ABEL, en sa qualité de gérant de la Société

et l'agrée en qualité de **nouveau Preneur, à compter de ce jour.**

Il est toutefois indiqué qu'une copie enregistrée de l'acte de vente du fonds de commerce devra lui être remis sans frais, dans le délai d'un mois de la cession accompagné d'une copie de l'extrait K.Bis cessionnaire. Et de la remise au Bailleur, le jour de la signature, d'une copie de l'acte de cession signé des parties.

2. Le Bailleur renonce à l'exercice de son droit de préférence tel que stipulé à l'article 13.2.2 du Bail, dans le cadre de la vente du fonds de commerce de la société FTB au profit de la société BAST, telle que décrite ci-dessus.

3.2.4 Désistement d'instance

En contrepartie du paiement ce jour de l'intégralité des loyers et charges dus jusqu'au 09 avril 2017 au Bailleur par le Preneur, le Bailleur renonce irrévocablement et expressément à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail, suite au commandement de payer, et se désiste de l'action en cours auprès du Président du TGI de MONTPELLIER et plus généralement renonce à toute instance et action liés au paiement de la totalité des loyers et charges dus à ce jour par le Preneur.

CC
10

Les Parties conviennent et décident de donner au présent accord, le caractère de transaction irrévocable au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil et notamment de l'article 2052 aux termes duquel la transaction a autorité de la chose jugée entre les Parties.

Les dites Parties reconnaissent encore avoir été pleinement informées de la nature attachée à cette transaction et y donner leur consentement en connaissance de cause.

3.3. Déclarations du Cédant

Le Cédant déclare et certifie :

- Que tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce sus-désigné l'ont été avec l'accord des propriétaires ;
- Qu'il n'a consenti aucune sous-location ou droit d'occupation quelconque de tout ou partie des locaux loués.
- Qu'il a régularisé ce jour les loyers et charges impayés jusqu'au 09 avril 2017.

3.4. Etat des lieux

Conformément aux dispositions de *l'article L 145-40-1 du Code de Commerce*, un état des lieux sera établi entre le Bailleur et le Cessionnaire **au jour** la présente cession.

Cet état des lieux sera établi :

- Pour le seul accomplissement de la formalité prévue à *l'article L 145-40-1 du Code de Commerce*,
- Soit amiablement, soit à défaut par exploit d'huissier aux frais partagés des parties.

L'obligation de délivrance du Bailleur sera, totalement, remplie par la prise en possession des locaux en l'état au jour de la présente cession.

En conséquence, le Bailleur ne garantira, ni l'état des locaux, ni les vices de toute nature cachés ou apparents, ni l'adaptation des locaux à l'activité du Cessionnaire, ni toute autre disposition figurant à ce sujet dans l'acte de cession entre le Cédant et le Cessionnaire, relativement à l'état de ces locaux ; le Cessionnaire devant faire son affaire personnelle des rapports de droit pouvant exister à l'encontre du Cédant, de sorte que la responsabilité du Bailleur ou de ses mandataires ne puisse être recherchée.

Seul l'état des lieux d'entrée initial établi entre le Cédant et le Bailleur lors de la livraison des locaux, tel que prévu à l'article 5 du bail, fera foi entre le Bailleur et le Cessionnaire, notamment pour déterminer les obligations du Cessionnaire lors de la restitution des locaux dans les conditions visées à l'article 18 du bail, ce que le Cessionnaire déclare parfaitement accepté, sans réserves.

ARTICLE 4 – SITUATION DES LOCAUX AU REGARD DE LA RÈGLEMENTATION

4.1. Prévention des risques naturels, miniers et technologiques et réparation des dommages

L'article *L.125-5 du Code de l'Environnement, créé par la loi du 30 Juillet 2003*, met à la charge des vendeurs ou bailleurs de biens immobiliers situés dans certaines zones à risque une obligation d'information de l'existence de ces risques et impose au vendeur ou bailleur l'obligation d'informer l'acquéreur de tout sinistre survenu pendant sa période de propriété ou dont il a été informé au titre de l'assurance des risques naturels ou des risques technologiques.

L'arrêté préfectoral prévu à l'article *L. 125-5 III du Code de l'Environnement*, et indiquant la liste des Communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu, pour le département de l'Hérault, le 9 Janvier 2012.

La Commune de MONTPELLIER, sur le territoire de laquelle sont situés les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce objet des présentes, est listée par cet arrêté.

Etat des risques (C. env., art. L. 125-5 I)

A partir des informations mises à disposition par le Préfet de l'Hérault relativement à la Commune de MONTPELLIER concernant l'état des risques naturels, miniers et technologiques majeurs sur le territoire de ladite Commune, il est dressé un état desdits risques qui figure en **annexe 4.1.**

Déclarations relatives aux sinistres (C. env., art. L. 125-5 IV)

En application de l'article *L. 125-5 IV du Code de l'Environnement*, le Cédant déclare que depuis qu'il est propriétaire du fonds objet des présentes, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article *L 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des Assurances* et que, par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

4.2. Droit de préemption communal

La présente vente de Fonds entrant dans le champ d'application du droit de préemption au profit des communes institué par les articles *L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme*. La Commune a, par mail du 10 mars 2017, confirmé que le Fonds de commerce présentement cédé, n'est pas concerné par le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat instauré par la Ville de Montpellier.

12

4.3. Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objet du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article *L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation*.

Le Cédant a fait établir ce diagnostic par la société LAB EXPERTISE le 17 mars 2017 et a communiqué au Cessionnaire, qui le reconnaît les rapports y afférent préalablement à la signature des présentes. (Annexe 4.3)

Il est rappelé au Cessionnaire qu'il ne peut se prévaloir à l'encontre du Cédant des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

4.4. Sur la réglementation relative à l'amiante

Le Cédant déclare que les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce présentement vendu n'entrent pas dans le champ d'application de l'article R. 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique relatifs à la réglementation sur l'amiante.

Le Cédant a fait établir une attestation par la société LAB EXPERTISE, qui figure en annexe 4.4.

La production d'un tel certificat ne dispense en aucun cas le Cessionnaire de faire procéder, sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs, à un diagnostic complémentaire et spécifique, avant travaux et/ou démolition, et ce conformément aux dispositions du *décret n°2006-761 du 30 juin 2006* relatif à la protection des travailleurs et aux dispositions de *l'arrêté du 2 janvier 2002* relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition en application de l'article *R 1334-27 du Code de Santé Publique*. Le Cessionnaire fera son affaire et à ses frais de tous travaux nécessaires de désamiantage si le diagnostic « avant travaux » ainsi établi en révélait, ce qu'il accepte expressément.

Au surplus, le Cessionnaire s'interdit d'ores et déjà d'utiliser tout composant constitué d'amiante et/ou d'autres matériaux prohibés pour la réalisation d'éventuels travaux ou aménagements.

Le Cédant déclare :

- Qu'entre la date d'émission du certificat et la date d'effet de la présente cession, il n'a pas utilisé, que ce soit directement ou indirectement, dans le local, de composants constitués d'amiante et/ou d'autres matériaux prohibés.
- Qu'il s'engage expressément et irrévocablement à faire procéder, à ses frais, à tous les travaux nécessaires en vue du désamiantage éventuel dudit local, si des analyses complémentaires révélaient la présence d'amiante dans les lieux loués ; étant précisé que le Cessionnaire est solidairement garant de cet engagement.

En outre, le Cessionnaire s'engage expressément à garantir le Bailleur contre toutes les conséquences financières ou autres, qui résulteraient des aménagements effectués par lui ou le Cédant dans les locaux loués, dans l'hypothèse où ceux-ci nécessiteraient des opérations de

remise en conformité spécifiques, telles que l'élimination d'amiante ou de tout matériau dont la réglementation proscrit ou limite l'usage ainsi que dans l'hypothèse ou des demandes d'indemnisation seraient formulées par toute personne ayant travaillé dans le local.

4.5. Sur la réglementation relative aux termites

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Code de la Construction et de l'habitation relatives à la lutte contre les termites et notamment des dispositions des articles L. 133-1 et suivants dudit Code desquelles résultent notamment :

- l'obligation pour le propriétaire, dans les six mois de l'injonction qui lui en serait faite par le Maire de la Commune dans laquelle est situé son bien, de faire procéder à la recherche de termites, à leur éradication ou à des travaux préventifs,
- l'obligation pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble, dès qu'il en a connaissance, en informant le propriétaire à qui cette obligation incombe à défaut de déclaration par l'occupant.

Le Cédant déclare ne pas avoir eu connaissance de la présence de termites dans le local dans lequel est exploité le fonds présentement cédé, et n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

4.6. Hygiène, sécurité et accessibilité

Le Cédant déclare être en conformité avec les normes actuelles d'hygiène, de sécurité, de salubrité et qu'il n'a reçu aucune injonction de quelque nature que ce soit d'effectuer des travaux de mise en conformité.

Le Cédant a fait procéder à un contrôle de l'installation électrique de l'établissement par l'organisme BUREAU VERITAS le 15/02/2017, figurant en annexe (Annexe 4.6).

Le Cédant communique par ailleurs ce jour au Cessionnaire qui le reconnaît la copie du registre de vérification des extincteurs (**Annexe 4.6**).

Par ailleurs, le Cédant avait fait procéder le 04/04/2016 à la vérification de l'état d'entretien et de bon fonctionnement des appareils de cuisson ou de remise en température par l'organisme BUREAU VERITAS, appelant des Observations auxquelles il a été remédié préalablement à la cession, après accomplissement de travaux dont la facture figure en **Annexe 4.6**.

Le Cédant a fait procéder à une nouvelle vérification de ces installations (Climatisation et appareils de cuisson) en date du 03/04/2017 par la société APPLICATIONS FROID et remet ce jour au Cessionnaire copie du rapport qui figure en **Annexe 4.6**.

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

Le Cédant déclare que les locaux affectés à la réception du public répondent par ailleurs à toutes les prescriptions légales, réglementaires ou administratives en vigueur en matière

d'accessibilité des personnes handicapées et de sécurité concernant les établissements recevant du public (ERP).

ARTICLE 5 – DÉCLARATION DU CÉDANT ET GARANTIES

5.1. Inscriptions et privilèges

Le Cédant déclare que, comme indiqué sur l'état des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de MONTPELLIER le 02/02/2017, dont une copie figure en annexe 5.1, le fonds de commerce cédé est grevé des inscriptions de privilèges et de nantissements suivantes :

a. Nantissement du fonds de commerce

Inscription de nantissement sur fonds de commerce du 11 août 2010, numéro 807

- * *Montant de la créance* : 9 840 euros
- * *Fonds de* : débit de boissons, petite restauration, vente de cafés, thés et accessoires
- * *Acte* : Acte sous seing privé en date du 6 août 2010
- * *Au profit de* : Banque CIC EST 31 rue Jean WENGER VALENTIN – 67958 STRASBOURG
- * *Election de domicile* : CIC MONTPELLIER, 14 boulevard du Jeu de Paume - 34000 MONTPELLIER
- * *Compléments* : numéro de l'inscription au greffe : 20/2010/807

Inscription de nantissement sur fonds de commerce du 15 mars 2011, numéro 279

- * *Montant de la créance* : 275 000 euros
- * *Fonds de* : débit de boissons, petite restauration, vente de cafés, thés et accessoires
- * *Acte* : Acte sous seing privé en date du 2 mars 2011
- * *Au profit de* : CRCAM DU LANGUEDOC, avenue du Montpellieret, Maurin, 34977 LATTES CEDEX
- * *Election de domicile* : CRCAM DE NIMES, Chemin du Mas de Cheylon
- * *Biens nantis* : fonds de brasserie, cafés, sis centre commercial Odysseum, 34000 MONTPELLIER
- * *Compléments* : numéro de l'inscription au greffe : 20/2011/279

Le Cédant précise toutefois que les prêts garantis par ces inscriptions sont à ce jour intégralement soldés, et qu'il a obtenu, auprès des banques la mainlevée desdites inscriptions.

Les formalités de radiation auprès du Greffe du Tribunal de commerce desdites inscriptions ont été déposées le 23 mars 2017.

5.2. Déclarations relatives aux Chiffres d'affaires et aux résultats d'exploitation

Le Cédant déclare pour se conformer aux dispositions des articles *L 141-1, 3° et L 141-1, 4° du Code de commerce* que les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation du fonds cédé ont été les suivants :

15

a

| EXERCICE | MONTANT CHIFFRE D'AFFAIRES H.T | MONTANT DU RESULTAT D'EXPLOITATION | RÉSULTAT NET COMPTABLE |
|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| 2014 | 388 013 € | - 12 712 € | - 16 818 € |
| 2015 | 398 552 € | 6 591 € | 277 € |
| 2016 | 346 010 € | - 37 199 € | - 37 831 € |
| Du 01/07/2016 au 31/12/2016 | 166 584 € | - 28 128 € | - 36 376 € |

Conformément à l'article *L 141-2 du Code de commerce*, le Cédant indique que du 01/01/2017 au 31/03/2017, le chiffre d'affaires HT s'est élevé à 60 508.78 €.

Le Cédant a remis au Cessionnaire, qui le reconnaît, les liasses fiscales et plaquettes comptables de la société F.T.B arrêtées au 30/06/2014, 30/06/2015, 30/06/2016, ainsi qu'une situation comptable arrêtée au 31/12/2016.

Par ailleurs, le Cédant mettra les livres comptables afférents à l'exploitation du Fonds objet des présentes, à la disposition du Cessionnaire, pendant trois ans à compter de la date de transfert de propriété du fonds.

Enfin, le Cédant indique que sa comptabilité est tenue par le Cabinet ALBRIZIO & ASSOCIES, 149, avenue du Golf, GREEN PARK BAT A, 34670 Baillargues, expert-comptable.

Le Cessionnaire décharge le Cédant de faire plus ample description des chiffres réalisés pour l'exploitation du Fonds ; il déclare avoir eu parfaite connaissance des livres de comptabilité tenus par celui-ci qui lui ont été mis à disposition préalablement à la cession.

Conformément aux dispositions de l'article L. 141-2 du Code de commerce, les Parties visent ce jour les livres de comptabilité tenus par le Cédant durant les trois derniers exercices, ainsi que l'inventaire de ces livres.

5.3. Mentions obligatoires des articles 1644 et 1645 du Code civil

Le Cédant garantit en outre dans les termes des articles *1644 et 1645 du Code civil* l'exactitude des mentions concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, le bail et les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation.

5.4. Contrats de travail

Le Cédant déclare que les conditions de travail applicables aux employés dont la liste ci-après mentionnant l'identité, la fonction, la rémunération, la qualification et le coefficient pour chacun d'eux, résultent, outre des dispositions légales en vigueur, des contrats de travail et avenants éventuels, annexés au Compromis, et de la convention collective des « Hôtels, Cafés, Restaurants ».

Le Cédant déclare en outre qu'il n'a été conclu aucune convention de portée générale ou particulière dérogeant aux dispositions de la convention collective applicable au statut du personnel qui n'aurait pas été portée par écrit à la connaissance de le Cessionnaire et que les

régimes de retraite et de prévoyance auxquels est affilié le personnel sont ceux communiqués au Cessionnaire.

Les salariés du Fonds sont les suivants :

- Nom, Prénoms de l'employé : YZERN Agathe
- Nature du Contrat de travail : CDI
- Temps de travail : 35 heures hebdomadaires
- Date d'entrée : 20/03/2015
- Fonction : Serveuse
- Qualification : Niveau II – Echelon 1
- Montant de la rémunération brute mensuelle : 1 504,57 euros
- Avantages nourriture en sus

- Nom, Prénoms de l'employé : TERRIER Sarah-Léa
- Nature du Contrat de travail : CDI
- Temps de travail : 8 heures hebdomadaires
- Date d'entrée : 10/01/2015
- Fonction : Hôtesse polyvalente
- Qualification : Niveau I – Echelon 2
- Montant de la rémunération brute mensuelle : 339,77 euros
- Avantages nourriture en sus

- Nom, Prénoms de l'employé : LESCURE Fabrice
- Nature du Contrat de travail : CDI
- Temps de travail : 32,5 heures hebdomadaires
- Date d'entrée : 23/03/2015
- Fonction : Chef de cuisine
- Qualification : Niveau IV – Echelon 1
- Montant de la rémunération brute mensuelle : 1 671,40 euros
- Avantages nourriture en sus

- Nom, Prénoms de l'employé : ESNAULT Amélie
- Nature du Contrat de travail : CDI
- Temps de travail : 30 heures hebdomadaires
- Date d'entrée : 05/09/2016
- Fonction : Serveuse
- Qualification : Niveau II – Echelon 1
- Montant de la rémunération brute mensuelle : 1 289,60 euros
- Avantages nourriture en sus

- Nom, Prénoms de l'employé : AZUR Alan
- Nature du Contrat de travail : Contrat de professionnalisation
- Temps de travail : 35 heures hebdomadaires
- Date d'entrée : 05/09/2016
- Fonction : Serveur
- Montant de la rémunération brute mensuelle : 1196,47 euros
- Avantages nourriture en sus

- Nom, Prénoms de l'employé : BLANDINEAU, Sandy



- Nature du Contrat de travail : Contrat d'apprentissage
- Temps de travail : 35 heures hebdomadaires
- Date d'entrée : 05/09/2016
- Fonction : Serveuse
- Qualification : Niveau I – Echelon 1
- Montant de la rémunération brute mensuelle : 725,35 euros
- Avantages nourriture en sus

Les contrats de travail ont été remis au Bénéficiaire, qui le reconnaît, et les bulletins de salaires du mois de mars 2017 sont annexés aux présentes. (**Annexe 5.4**)

Le Cédant est à jour du paiement des salaires et accessoires du salaire ainsi que des charges sociales y afférentes.

En outre, le Cédant a toujours respecté la législation sociale en vigueur ainsi que la convention collective applicable à la société (Hôtels, Cafés, Restaurant n° 3292).

Aucune action n'est à ce jour engagée ou susceptible de l'être, devant le Conseil de Prud'hommes par un salarié ou par un ancien salarié du Cédant.

La mutuelle Santé obligatoire pour les salariés a été mise en place auprès de la Compagnie Groupe Mornay.

Les régimes de retraite et de prévoyance dont bénéficient les salariés ont été souscrits auprès de la Compagnie Groupe Mornay.

Information des salariés

En application des dispositions de l'article L. 141-23 du Code de commerce qui prévoit que *« Dans les entreprises qui n'ont pas l'obligation de mettre en place un comité d'entreprise en application de l'article L2322-1 du code du travail, lorsque le propriétaire d'un fonds de commerce veut le céder, les salariés en sont informés, et ce au plus tard deux mois avant la cession, afin de permettre à un ou plusieurs salariés de l'entreprise de présenter une offre pour l'acquisition du fonds »*.

Conformément à ses dispositions, le Cédant a informé les salariés du projet de cession, et a obtenu leur renonciation à présenter une offre d'achat.

Les courriers de renonciation des salariés ont été communiqués au Cessionnaire, qui le reconnaît, préalablement à la présente cession.

5.5. Contrats en cours

Le Cédant déclare avoir conclu divers contrats d'entretien :

- entretien par la société ALTO concernant les nuisibles (rongeurs et blattes) : contrat reconductible d'année en année.

- entretien par la société APPLICATIONS FROID concernant la centrale de traitement d'air : contrat reconductible d'année en année.

Le Cédant précise que les installations afférentes ont fait l'objet d'un contrôle par la société APPLICATIONS FROID le 3 avril 2017, tel que figurant sur l'attestation en **Annexe 4.6**.

- entretien par la société DORMA concernant la porte coulissante.

- entretien par la société SOMES / SARP MEDITERANNEE concernant le collecteur d'évacuation des eaux grasses : contrat reconductible d'année en année.

- entretien par la société ELIS concernant les tapis (pas de contrat)

Le Cédant a également conclu un contrat de location et de maintenance pour des terminaux de paiement avec la société COMPTOIR MECANOGRAPHIQUE DE L'HERAULT.

La société CAFÉS BIBAL TORREFACTEUR, filiale du groupe CAFÉS BIBAL, a mis en dépôt à titre gratuit au profit du Cédant le matériel suivant :

- Machine à Café Unic Rumba TRI n°CB8434 le 12/01/2017 (en remplacement de la machine précédente),

- Machine à Café MONDO 2 BRAVILOR n°3295, le 28/05/2015,

- Chocolatière : étant précisé que cette machine sera restituée par le Cédant à la société CAFÉS BIBAL TORREFACTEUR à la Date de cession, le Cessionnaire ne s'approvisionnant pas en chocolat.

En contrepartie, le Cédant s'est engagé à acheter l'intégralité de ses besoins en café pendant la durée du dépôt à la société CAFÉS BIBAL TORREFACTEUR, sans qu'un contrat ne soit formalisé.

Le Cédant a également en prêt un congélateur à glaces mis à dépôt à titre gratuit par FRIGEXQUIS.

Enfin, le Cédant a conclu une convention en date du 10 mai 2010 avec HEINEKEN ENTREPRISES en vue de la fourniture de Bière en fûts aux termes de laquelle il a consenti une exclusivité d'approvisionnement pendant 5 ans avec un minimum de 25 hectolitres. Le Cédant n'est donc plus engagé à ce jour à un approvisionnement exclusif ; ce contrat étant arrivé à échéance le 09/05/2015. Toutefois, le Cédant s'approvisionnant toujours auprès d'HEINEKEN ENTREPRISES, a conservé la tireuse à bière qui lui a été remise en dépôt, sans convention. **Si le Cessionnaire, décidait de ne plus se fournir auprès d'HEINEKEN postérieurement à la cession, il sera tenu de restituer ledit matériel.**

Les contrats, ci-dessus décrits, étaient annexés au Compromis.

Le Cessionnaire, indiquant qu'il entend poursuivre l'ensemble desdits contrats avec l'accord des cocontractants, s'engage à faire les démarches nécessaires pour en obtenir le transfert à son profit. Le Cédant fera ses meilleurs efforts afin de faciliter ledit transfert.

19

5.6. Déclarations relatives à la licence de débit de boissons

Le Titulaire déclare :

- qu'il a la libre disposition de la licence de débit de boissons de IIIe catégorie figurant à l'**Annexe 1.2**,
- qu'il s'est conformé aux dispositions réglementaires ayant trait à l'exploitation d'un établissement pourvu d'une telle licence,
- qu'il n'est actuellement l'objet d'aucune poursuite ou condamnation, injonction ou procès-verbal pouvant entraîner des sanctions relatives à cette licence de débit de boissons.

5.7. Situation générale du Fonds

Le Cédant déclare :

- avoir la libre disposition et la pleine propriété du Fonds de commerce et de tous les éléments le composant dont aucun n'est saisi, **nanti à l'exception de ce qui est rappelé à l'article 5.1 ci-dessus**, confisqué ou susceptible de l'être.

Si des inscriptions ou privilèges de nantissements ou droits quelconques au profit de tiers venaient à se révéler postérieurement à la présente cession, le Cédant s'engage à en rapporter mainlevée à ses frais.

- qu'il n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner une confiscation ou une mise des biens sous séquestre et qu'il n'existe aucune interdiction judiciaire, administrative ou autre tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds ou sa cession ;
- que le fonds de commerce ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation ;
- que le fonds a toujours été exploité de façon normale afin de le maintenir en activité et que toutes les activités présentement exercées dans ledit fonds de commerce sont exploitées depuis plus de trois ans et conformes au bail ;
- qu'il n'est dans aucun des cas prévus par les lois et règlements pouvant entraîner la fermeture totale ou partielle du fonds de commerce objet des présentes ;

Le Cédant s'engage à révéler au Cessionnaire toute circonstance et tout fait important survenus à ce jour pendant l'exploitation du fonds.

- qu'aucun des éléments composant le fonds de commerce n'a été prêté ou loué au Vendeur, déposé par un tiers à titre onéreux ou gratuit ni ne fait l'objet d'une clause de réserve de propriété, **à l'exception des éléments désignés comme tels à l'article 5.5 ci-dessus** ;
- qu'il n'a fait l'objet d'aucune décision de fermeture et qu'il n'est actuellement l'objet d'aucune poursuite ou condamnation, injonction ou procès-verbal pouvant entraîner la fermeture de cet établissement ;

- qu'il n'existe pas de contrats avec des fournisseurs ou des clients ayant pour objet des obligations d'achat ou de vente de marchandises ou d'approvisionnement, **à l'exception des conventions visées au point 5.5 des présentes, conclues avec CAFÉS BIBAL TORREFACTEUR ;**
- qu'il n'existe aucun contrat écrit ou oral avec un fournisseur, fabricant ou client comportant des clauses exorbitantes du droit commun ;
- qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre tant en demande qu'en défense concernant le fonds de commerce ;
- qu'il n'a jamais été poursuivi, non plus qu'aucun ancien propriétaire ou exploitant dudit fonds, ni aucun responsable de son exploitation, pour infraction à la réglementation économique ou autres ;
- que le matériel attaché au fonds de commerce et dont la liste est annexée aux présentes est en état de fonctionnement ;
- que toutes les installations attachées au fonds de commerce ont été régulièrement installées et répondent aux normes et réglementations d'hygiène, de sécurité et de salubrité en vigueur à ce jour et qu'à sa connaissance, les locaux sont conformes aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur ;

En tout état de cause, le Cessionnaire déclare prendre les locaux en l'état actuel et, s'il s'avérait que ces locaux devaient faire l'objet de travaux de mise en conformité, ces travaux seront à la charge exclusive du Cessionnaire sans recours contre le Cédant.

- qu'à sa connaissance, les locaux dans lesquels le Fonds est exploité ne font l'objet d'aucune disposition d'urbanisme ou autre pouvant diminuer leur valeur pour le Cessionnaire ; notamment, ils ne sont pas visés par des opérations de voirie par rapport à l'alignement et ne sont pas situés dans un îlot insalubre, ne sont pas frappés d'un arrêté de péril et d'expropriation ;
- que le fonds de commerce, objet des présentes, n'a fait l'objet d'aucune promesse de vente émanant du Cédant ;
- Et d'une manière générale, que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds, objet des présentes, et à la jouissance paisible par le Cessionnaire dudit fonds.

5.8. Sur la situation personnelle du Cédant

Le Cédant déclare :

- que les renseignements le concernant figurant en tête du présent acte sont exacts ;
- que son représentant a la capacité juridique pour engager la société qu'il représente et que ledit représentant n'a pas été placé ni sous tutelle, ni sous curatelle ou sous sauvegarde de justice ;

- que son représentant est de nationalité française et réside en France au sens de la réglementation des changes en vigueur ;
- qu'il n'est pas en état de cessation des paiements, ni ne fait l'objet d'une procédure de prévention des difficultés des entreprises ou de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- qu'il n'existe aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à la cession du Fonds.

ARTICLE 6 – DÉCLARATIONS DU CESSIONNAIRE

Le Cessionnaire déclare :

- que les renseignements le concernant figurant en tête du présent acte sont exacts ;
- que son représentant a la capacité juridique pour engager la société qu'il représente et que ledit représentant n'a pas été placé ni sous tutelle, ni sous curatelle ou sous sauvegarde de justice ;
- que son représentant est de nationalité française et réside en France au sens de la réglementation des changes en vigueur ;
- que, son représentant, Monsieur ABEL est titulaire du Permis d'Exploitation (**Annexe 6**) visé à l'article *L 3332-1-1 du Code de la santé publique* délivré par un organisme de formation agréé par le Ministère de l'intérieur ;
- qu'il n'est pas en état de cessation des paiements, ni ne fait l'objet d'une procédure de prévention des difficultés des entreprises ou de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- connaître parfaitement les conditions d'exploitation du fonds de commerce, s'être rendu compte de la marche de l'affaire et avoir apprécié tous les éléments du fonds de commerce préalablement aux présentes.

ARTICLE 7 – PROPRIÉTÉ ET JOUISSANCE

7.1. Propriété et jouissance du Fonds

Le Cessionnaire aura la propriété du fonds de commerce sus-désigné à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle et effective.

7.2. Propriété et jouissance de la licence de débits de boissons

Le Cessionnaire aura la propriété de la licence de débits de boissons sus-désignée à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter du même jour, sous réserve de l'accomplissement des formalités de mutation auprès de la Ville de Montpellier.

Le Cessionnaire déclare parfaitement être informé des démarches à effectuer et des délais à respecter concernant la procédure de mutation de la licence de débits de boissons, tel qu'il est dit ci-après.

ARTICLE 8 – CHARGES ET CONDITIONS DE LA CESSION

La cession est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière et notamment à celles ci-après stipulées que les Parties s'obligent à exécuter et accomplir, chacune pour ce qui la concerne, savoir :

8.1. Obligations du Cessionnaire

Le Cessionnaire s'engage à :

Concernant l'état du Fonds :

- Prendre le fonds de commerce sus-désigné, avec tous ses éléments incorporels et corporels, dans l'état où ils se trouvent au jour du transfert de propriété et de jouissance sans pouvoir prétendre ni exiger aucune indemnité, ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour vétusté, dégradation, mauvais état d'entretien, dépérissement ou baisse de clientèle mais dans la mesure où les déclarations faites par le Cédant se révéleront exactes.

Concernant les impôts et taxes :

- Acquitter à compter de la date de transfert de propriété et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, les impôts, taxes, contributions, droits et autres charges de toute nature, auxquels le Fonds et son exploitation peuvent et pourront donner lieu, quand bien même ces impositions et taxes seraient encore au nom du Vendeur.
- Acquitter à compter de la date de transfert de propriété et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, la Contribution Foncière des Entreprises (CFE) à laquelle le fonds peut et pourra être assujéti, quand bien même cette contribution serait émise au nom du Cédant.

Ainsi, il réglera prorata temporis au Cédant la CFE 2017, que ce dernier recevra en qualité de propriétaire du Fonds au 01/01/2017, dans un délai maximum de 15 jours suivant appel qui lui en sera fait par ce dernier.

- Procéder à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période à compter de la date de transfert de propriété et pour la période postérieure et acquitter le montant de cette contribution.

Concernant les assurances :

- Continuer ou résilier à ses frais les assurances concernant le fonds de commerce, souscrites par le Cédant auprès de la compagnie AVIVA, aux termes d'un contrat Multirisque Professionnelle Mercure portant le numéro 75265277 couvrant la période du 18/06/2016 au 17/06/2017 et moyennant une prime annuelle de 1 336 euros.

Toutefois et conformément à l'article 19 de la loi du 13 juillet 1930, il aura la faculté de résilier les polices et de les remplacer par de nouvelles polices garantissant les mêmes risques.

Concernant les contrats en cours et abonnements :

- Exécuter à partir du même jour, tous les contrats souscrits par le Cédant, concernant les services publics et notamment ceux relatifs aux services des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, en acquitter exactement les primes, cotisations et redevances et en faire opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai.
- Reprendre et exécuter les contrats liés et nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce, et détaillés à l'article 5.5 ;
- Acquitter à compter de la date de transfert de propriété, et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, toutes les charges afférentes audit fonds.

Il sera fait un décompte entre les Parties, au prorata de la date de transfert de propriété, au titre des sommes payées par le Cédant et couvrant une période postérieure à la date de cession du Fonds que le Cessionnaire remboursera au Cédant dans un délai maximum de 15 jours suivant appel qui lui en sera fait par ce dernier.

Concernant les locaux :

- Acquitter exactement à compter de la date de transfert de propriété, au lieu et place du Cédant, aux époques et de la manière indiquées dans le bail, les loyers, charges et prestations de toute nature relatifs aux locaux dont le droit de jouissance est cédé, et d'exécuter fidèlement toutes les charges et conditions dudit bail, comme aussi de faire son affaire personnelle de l'état dans lequel lesdits locaux devront être restitués au bailleur en fin de jouissance, le tout de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à cet égard contre le Cédant.
- Satisfaire et se conformer à tous les règlements et charges de Ville et de Police auxquels le fonds de commerce est ou peut être assujéti.
- Verser, ce jour, directement entre les mains du Bailleur le montant du dépôt de garantie, correspondant à trois mois de loyers hors taxes, soit 14 103,44 euros.
- Régler, en 2017 et 2018, tout complément du budget charges locatives 2016 et 2017, et d'impôt foncier, 2016 et 2017, ou bénéficier de toute économie par rapport aux appels 2016 et 2017, et plus généralement régler au Bailleur toute somme exigible au titre du bail commercial, faisant son affaire personnelle de la récupération prorata temporis de la part revenant au Cédant.
- Notifiera au Bailleur et à ses frais, dans les formes prescrites par l'article 1690 du Code civil, la présente cession.

Concernant le personnel du Fonds :

- Poursuivre à compter de la date de transfert de propriété, les contrats de travail des salariés attachés au fonds, conformément aux dispositions de l'article *L 1224-1 du Code du travail*, avec tous les droits et obligations y attachés, et prendre en charge prorata temporis à compter de la date de transfert de propriété, les rémunérations, droits à congés payés, treizième mois, droits acquis et autres primes et tous autres avantages accordés aux salariés et supporter toutes les charges sociales y liées.

Il devra en outre payer les indemnités d'ancienneté et autres droits acquis qui pourraient être dus aux salariés du Fonds de commerce qui viendraient à le quitter ou qu'il licencierait, après la prise de possession, ainsi que les autres sommes pouvant leur être dues en application de l'article *L. 1224-1 du Code du travail* précité et autres textes subséquents.

Concernant la licence de débit de boissons :

- Faire toutes démarches et déclarations utiles pour faire opérer la mutation de la licence de débit de boissons à son nom.

Le Cessionnaire indique que Monsieur ABEL est déjà titulaire d'un permis d'exploitation conformément aux dispositions des articles *L3332-1-1 et R3332-7 du Code de la santé publique* pour l'exploitation d'un débit de boissons.

Il déclare avoir toute capacité à l'exploitation d'un débit de boissons et n'être frappé d'aucune interdiction.

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article *L3332-3 du Code de la santé publique* sur renvoi de l'article *L3332-4 dudit code*, le Cessionnaire devra faire une déclaration en mairie quinze (15) jours avant l'ouverture de l'établissement.

Concernant les remboursements « prorata temporis » à effectuer à la date de cession :

- Rembourser au Vendeur le jour de la prise de possession, les divers dépôts de garantie, à l'exception du dépôt de garantie convenu au titre du bail commercial, ainsi que les prorata des frais, charges, contributions et taxes payés d'avance et qui seraient à sa charge, sous déduction de ceux courus au même jour.

A cette occasion, il sera établi dans un délai maximum de 15 jours à compter de la signature des présentes, entre les Parties, un compte prorata ; étant précisé que :

- Pour les impositions, contributions ou taxations ainsi que pour toute charge dont le montant exact n'est pas encore fixé à ce jour, il sera établi ultérieurement, entre les Parties qui s'y obligent, pour chaque imposition ou charge un compte prorata.
- Concernant la Contribution Economique Territoriale (CET), il est expressément convenu que la Contribution Foncière des Entreprises (CFE), si elle due, sera répartie au prorata temporis entre les parties.
- Pour la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) chacune des parties procédera à sa propre déclaration et fera son affaire personnelle du paiement de cette contribution.

- Le décompte des congés-payés et charges sociales y afférentes, comme indiqué ci-dessous.

Concernant les formalités

- faire son affaire personnelle, à ses frais, de toutes formalités préalables et subséquentes à sa mise en activité auprès du registre du commerce et des sociétés.

Concernant les frais et honoraires :

- Régler les frais, droits, taxes et honoraires consécutifs à cette cession, tel qu'il est stipulé à l'article 21 ci-après.

8.2. Obligations du Cédant

Le Cédant s'engage à :

Concernant l'état du Fonds :

- délivrer le fonds de commerce sus-désigné, conformément aux spécifications du présent acte, et en application des articles 1603 et suivants du Code civil.

Malgré l'engagement pris par le Cessionnaire de prendre le Fonds sus-désignée dans l'état où il se trouve, et sans garantie de la part du Cédant, celui-ci ne sera exonéré des vices cachés prévus à l'article 1641 du Code civil que s'il n'en avait effectivement pas connaissance au jour du transfert de propriété.

Concernant les impôts et taxes :

- supporter tous impôts, taxes, contributions et charges de toute nature concernant le fonds cédé se rattachant à la période antérieure à la date de transfert de propriété.
- procéder à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période antérieure à la date de transfert de propriété du Cessionnaire et acquitter le montant de cette contribution.

Concernant les contrats en cours et abonnements :

- remettre au Cessionnaire tous les titres de propriété, les polices d'assurances, les contrats et généralement, tous actes et documents en sa possession concernant le fonds de commerce objet de la présente cession.
- signer tous avenants de transfert des contrats et polices existant actuellement et, notamment, de prêter son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique n° 04 67 15 24 12 profite à son successeur.
- faire son affaire personnelle et à ses frais de la résiliation anticipée des contrats nécessaires à l'exploitation du fonds vendu et pourtant non repris par le Cessionnaire.

Concernant les locaux :



26

- faire son affaire personnelle auprès du Bailleur de tout remboursement de prorata de loyers, charges et accessoires, comme du dépôt de garantie.

Etant précisé que le Cédant a réglé au Bailleur, toutes sommes qui restaient dues au titre et en exécution du bail jusqu'au 09 avril 2017.

- Faire son affaire personnelle du remboursement par le Bailleur du dépôt de garantie détenu par lui, après apurement définitif des comptes, sous réserve de la communication par le Cédant du chiffre d'affaires réalisé entre le 1^{er} janvier 2017 et la date du transfert de propriété, et éventuellement le chiffre d'affaires des années antérieures qui n'aurait pas été communiqué, ainsi que le règlement des loyers variables au titre de ces périodes.
- rester garant et solidaire du Cessionnaire de l'exécution par ce dernier de l'ensemble des clauses et conditions du bail, dont entre autres, le paiement des loyers et des charges, et plus généralement toutes obligations financières liées au bail.
- et à remettre au Cessionnaire, au plus tard le jour fixé pour l'entrée en jouissance toutes les clefs des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce faisant l'objet du présent acte.

Il est précisé que le Bailleur a consenti à la présente cession compte tenu de la confirmation expresse par le Cédant de l'absence, à ce jour, de tout motif de réclamation à son encontre au titre du bail, notamment au titre des loyers, des indexations pratiquées, du dépôt de garantie et des charges, tels que calculés et facturés dans leur ensemble par le Bailleur.

En conséquence, le Cédant, en toute connaissance de ses droits acquis au regard tant des dispositions contractuelles que de la loi et de la réglementation en vigueur, renonce expressément, irrévocablement et sans réserve à l'encontre du Bailleur et de ses mandataires, à toute prétention, réclamation, injonction ou interdiction, quelle qu'elles soient, directes ou indirectes, connues ou inconnues à ce jour, ainsi qu'à toute action et instance, de quelque nature que ce soit, passée ou présente, toutes causes de préjudices confondues, relatives à l'exécution du contrat de bail commercial en date du 30 septembre 2008 et de ses avenants y faisant suite.

Le Cédant renonce dans les mêmes conditions à tout recours ou demande fondé sur une quelconque contestation des surfaces, objets de bail précité, même dans le cas où un écart de loyer et/ou de charges locatives, en ce inclus la taxe foncière, résulterait d'une différence de surfaces constatées antérieurement ou postérieurement aux présentes.

Le Bailleur fait réserve de tous ses droits et actions contre le cédant, aussi bien pour le paiement des loyers, charges et accessoires et pour l'entière exécution des charges et conditions du bail, voulant que le consentement donné n'apporte aucune novation ni dérogation à ses droits contre le Cédant.

Concernant le personnel du Fonds :

- remettre ce jour au Cessionnaire :
 - les contrats de travail des personnes sus-désignées ainsi que le livre des entrées et sorties du personnel et le livre des salaires ;
 - les sommes correspondantes au "prorata temporis" des congés payés du personnel salarié, dues lors de l'entrée en jouissance, avec les charges sociales et fiscales y afférentes, et également au "prorata temporis" les sommes correspondantes aux gratifications, primes ou autres droits acquis ayant nature

de salaire, versées au personnel en fin d'année, majorées des charges y afférentes sur les bases de l'année écoulée.

- 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 correspondant aux droits acquis par les salariés seront payées en totalité par le Cessionnaire comme dit ci-dessus au moment de l'ouverture de leurs droits à congé, à défaut de bénéficiaire effectivement de leurs congés.

Le Cédant établira dans un délai de 15 jours à compter des présentes un décompte des sommes dues au titre des congés payés, treizième mois et autres primes ou avantages dus aux salariés transférés et se rapportant à la période antérieure à l'entrée en jouissance du fonds, ainsi que les charges sociales y afférentes, et le communiquera au Cessionnaire accompagné du règlement.

Concernant les formalités :

- faire son affaire personnelle, à ses frais, de toutes formalités subséquentes à la fermeture de cet établissement auprès du registre du commerce et des sociétés.

Concernant les frais et honoraires :

- régler les frais et honoraires de séquestre, répartition, mainlevées d'inscriptions, consignations et radiations, au Séquestre, tel que désigné ci-après.

ARTICLE 9 – PRIX

9.1. Obligations du Cédant

Montant du prix du Fonds

La présente cession de fonds de commerce est consentie et acceptée moyennant un prix principal forfaitaire et définitif, en ce non compris celui des marchandises, ainsi qu'il sera dit ci-après, de **CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000 €)**, s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour : **60 000 euros** ;
- aux éléments corporels, savoir les installations, agencements, mobilier et matériel commercial servant à l'exploitation du fonds pour : **70 000 euros** ;

Étant ici précisé que la ventilation ci-dessus est uniquement faite pour satisfaire aux dispositions de l'article *L. 141-5 du Code de commerce*, sans que l'une ou l'autre des parties ne puisse s'en prévaloir pour quelque cause que ce soit.

Montant du prix de la licence de débit de boissons

La présente cession de licence de débit de boissons est consentie et acceptée moyennant un prix principal forfaitaire et définitif, de **DIX MILLE EUROS (10 000 €)**.

9.2. Paiement du prix

Paiement du prix du Fonds

Le prix du fonds de commerce stipulé ci-dessus est payé par le Cessionnaire au Cédant comme suit :

- à hauteur de 10 000 euros, provenant des deniers personnels du Cessionnaire, somme d'ores et déjà versée à titre d'indemnité d'immobilisation et séquestrée conformément aux stipulations du Compromis .

DONT QUITTANCE

- le solde, soit la somme de 120 000 euros, provenant d'un prêt consenti par la BANQUE POPULAIRE DU SUD, au moyen d'un virement de ladite banque directement sur le compte du séquestre tel que désigné ci-après.

DONT QUITTANCE

Paiement du prix de la licence de débit de boissons

Le prix de la licence de débit de boissons stipulé ci-dessus, soit 10 000 euros, est payé ce jour directement par le Cessionnaire au Titulaire, au moyen d'un chèque bancaire portant le numéro _____ et tiré sur la BANQUE POPULAIRE DU SUD.

Le Titulaire donne au Cessionnaire bonne et valable quittance du paiement, sous réserve de bon encaissement dudit chèque.

ARTICLE 10 – CESSION DU STOCK

Le Cédant cède, sous les garanties ordinaires et de droit, au Cessionnaire qui accepte, les marchandises de vente courante, non périmées, de bonne présentation et valeur marchande qui existent en stock à ce jour.

Ces marchandises ont été décrites et estimées suivant un inventaire établi contradictoirement entre les parties et font l'objet d'une facture séparée assujettie à la TVA.

Le Cessionnaire s'engage à payer, dans un délai maximum de 15 jours à compter de la signature des présentes, directement au Cédant ladite facture, au moyen d'un chèque bancaire tiré sur la BANQUE POPULAIRE DU SUD.

ARTICLE 11 – CONDITION PARTICULIÈRE

La société CAFÉS BIBAL, représentée par M. Philippe BERTRAND, et le Cessionnaire concluent ce jour un contrat de mise à disposition et d'utilisation de la marque CAFÉS BIBAL à titre gratuit, pour l'exploitation du fonds de commerce de débit de boissons et petite restauration cédé uniquement dans les locaux du centre commercial d'Odysseum, pendant une durée de cinq (5) ans.

La société CAFÉS BIBAL TORREFACTEUR, représentée par M. Philippe BERTRAND, et le Cessionnaire concluent ce jour un contrat d'approvisionnement exclusif de cafés et thés aux conditions tarifaires habituelles ; étant précisé que la mise en dépôt des machines à café est maintenue.

ARTICLE 12 – SÉQUESTRE

Jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible, le prix de cession du fonds, soit CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000 €), est dans sa totalité déposé entre les mains Maître Corinne LEENHARDT-VIRFOLET, Avocat, Cabinet F.L, 12 rue du Palais des Guilhem, 34000 MONTPELLIER, séquestre constitué d'un commun accord.

Les Parties conféreront au Séquestre le mandat irrévocable ci-après détaillé :

1°) Le Séquestre ne pourra remettre au Cédant le montant du dépôt après l'expiration des délais légaux d'opposition mais seulement sur justification :

- de la radiation des inscriptions pouvant grever le Fonds cédé,
- du règlement ou de la mainlevée des oppositions qui auront pu être pratiquées,
- du paiement des impôts visés à l'article 1684.1 du Code Général des Impôts et notifiés par l'Administration Fiscale dans les délais prévus pour l'application de cet article,
- d'avoir procédé à la requête du Cessionnaire et aux frais du Cédant à la purge éventuelle des inscriptions grevant le Fonds cédé,

le tout de telle sorte que le Cessionnaire ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du Cédant et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

2°) S'il subsiste des oppositions sur le prix ou s'il existe des créanciers inscrits sur le Fonds cédé, le Séquestre pourra employer les fonds détenus par lui à la répartition du prix entre les créanciers du Cédant, lequel se réserve le droit de demander par voie de référé le cantonnement de toutes oppositions et l'autorisation de toucher le surplus disponible.

Le Séquestre sera valablement déchargé de sa mission à l'expiration des délais d'opposition :

- soit par la remise au Cédant, hors la présence et sans le concours du Cessionnaire, des sommes et/ou valeurs déposées, éventuellement majorées des produits financiers ou de leur reliquat après paiement des créanciers, dès que les conditions ci-dessus auront été remplies, ladite remise emportant mainlevée définitive du nantissement du prix ;
- soit par le dépôt des fonds ou valeurs ordonné par le Président du Tribunal de Commerce compétent entre les mains d'un séquestre répartiteur, soit par l'ouverture d'une procédure d'ordre, le nantissement du prix subsistant dans ces deux (2) cas jusqu'à achèvement des formalités de répartition.

Pour la réception des oppositions, domicile sera élu pour la validité et pour la correspondance à l'adresse du Séquestre CABINET F.L, SELARL d'Avocats, 12 rue du Palais des Guilhem, 34000 MONTPELLIER.

De manière générale, les Parties s'engagent, chacune pour ce qui la concerne, à communiquer, sans délai, au Séquestre les oppositions qu'elles pourraient recevoir.

Les frais et honoraires liés directement ou indirectement au séquestre du prix seront à la charge du Cédant qui s'y oblige.

ARTICLE 13 – DÉCHARGE

Les Parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'article 155, alinéa 1er du décret n° 91.1197 du 27 avril 1991 organisant la profession d'avocat :

« L'Avocat ne doit être ni le Conseil, ni le Représentant ou le Défenseur de plus d'un client dans la même affaire s'il y a conflit entre les intérêts de ses clients ou sauf accord des parties, s'il existe un risque sérieux d'un tel conflit ».

M. Stéphane ABEL déclare ne pas avoir d'avocat et avoir choisi comme conseil le cabinet d'expertise comptable AFE, représenté par M. Laurent FAYOS, Associé responsable, exerçant à NIMES (30000).

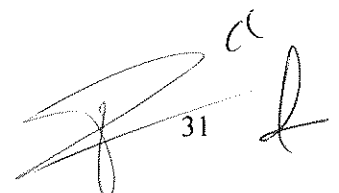
La société F.T.B déclare avoir choisi, comme conseil pour la rédaction de la présente convention et de ses annexes, Maître Corinne LEENHARDT, Avocat au barreau de MONTPELLIER, Cabinet F.L, 12 rue du Palais des Guilhem, 34 000 MONTPELLIER.

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente vente sans le concours du rédacteur ;
- donner décharge pure et simple, entière et définitive, au rédacteur, reconnaissant que le présent acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier ne soit intervenu entre elles, ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions de cet acte ;
- avoir reçu lecture intégrale de l'acte préalablement à sa signature et avoir été invitées à poser toutes questions sur le texte et l'esprit de l'acte, et ses conséquences, à la suite desquelles il leur a donné toutes explications et éclaircissements les renseignant ainsi pleinement sur la portée de leurs engagements ;
- avoir été parfaitement informées de l'article 155, alinéa 1^{er} du décret n° 91.1197 du 27 avril 1991 organisant la profession d'avocat qui dispose que « *L'Avocat ne doit être ni le Conseil, ni le Représentant ou le Défenseur de plus d'un client dans la même affaire s'il y a conflit entre les intérêts de ses clients ou sauf accord des parties, s'il existe un risque sérieux d'un tel conflit ».*

ARTICLE 14 – DÉCLARATIONS FISCALES

14.1 Affirmation de sincérité



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. Elles reconnaissent, en outre, être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

14.2 Droits d'enregistrement

Les présentes seront soumises aux droits d'enregistrement prévus à l'article 719 du Code général des impôts qui, suivant le tarif applicable à ce jour, à la charge de le Cessionnaire qui s'y oblige.

14.3 Plus-value

Dans le cas où la présente cession générerait une plus-value imposable pour le Cédant, ce dernier fera son affaire personnelle des formalités fiscales déclaratives relatives à ladite plus-value et du paiement de l'impôt y afférent sous sa responsabilité exclusive.

Le Cédant reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui est faite de déclarer auprès de l'administration fiscale compétente les plus-values professionnelles pouvant résulter de la présente cession, à défaut de pouvoir bénéficier d'une exonération.

14.4 TVA sur la cession de matériel

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent être des assujettis redevables de la TVA au titre de la cession du Fonds.

Les opérations réalisées à l'occasion de la présente cession sont dispensées du paiement de la TVA en application de l'article 257 bis du Code général des impôts.

En vertu du même article, le Cessionnaire est réputé continuer la personne du Cédant au titre de la cession du Fonds, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par cette dernière, ainsi que, s'il y a lieu, pour l'application des dispositions du e du 1 de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 A du Code général des impôts.

Au titre de leurs obligations déclaratives, le Cédant et le Cessionnaire devront mentionner le montant total hors taxes de la cession du Fonds sur la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée. Ce montant sera mentionné sur la ligne « Autres opérations non-imposables ».

ARTICLE 15 – FORMALITÉS - PUBLICITÉ

La présente cession sera publiée conformément aux dispositions légales.

Le Cessionnaire reconnaît avoir été informé des dispositions de l'article L. 141-17 du Code de commerce disposant que l'acquéreur d'un fonds de commerce qui aurait payé son vendeur avant l'expiration d'un délai de dix jours suivant les publications susvisées ne serait pas libéré à l'égard des tiers, ainsi que des dispositions de l'article 1684 du Code général des impôts en vertu desquelles le Cessionnaire peut être responsable solidairement avec le Cédant du paiement de la taxe d'apprentissage et de l'impôt sur le revenu ou sur les sociétés afférent aux

bénéfices réalisés par ce dernier pendant l'année ou l'exercice de la cession jusqu'au jour de celle-ci ainsi qu'aux bénéfices de l'année ou de l'exercice précédent et ce, jusqu'à concurrence du prix du fonds, **pendant trois mois (i)** à compter du dépôt d'une déclaration de cessation totale ou partielle d'exploitation prévue au I de l'article 201 du Code Général des impôts **ou (ii)** à défaut de déclaration, à compter de l'expiration d'un délai de soixante (60) jours suivant la publication de la vente au BODACC.

Le délai de trois mois susvisé pourra être réduit dans les conditions de l'article 1684 du Code Général des Impôts.

ARTICLE 16 – FRAIS ET HONORAIRES

Chaque Partie supportera les honoraires de son propre conseil.

Les frais et droits des présentes seront à la charge exclusive du Cessionnaire qui s'oblige à les payer, à l'exception de la cessation d'activité du Cédant qui demeure à sa charge.

Les frais et honoraires du séquestre du prix de vente, ainsi que ceux éventuels de mainlevées, radiation d'inscription, consignation et répartition du prix entre les Créanciers s'il y a lieu, ainsi que tous autres frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale, sont à la charge exclusive du Cédant qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 17 – INTERMÉDIAIRE

Les Parties reconnaissent que la négociation afférente à la présente cession a été menée par les soins de CENTURY 21 MERCOM TRANSACTIONS, 64 avenue du Pont Juvénal à MONTPELLIER (34000), qui les a mis en relation dans le cadre d'un mandat régulier de recherche conclu par M. Stéphane ABEL le 5 novembre 2013, annexé au Compromis.

Le montant de sa rémunération prévue dans le mandat s'élève à 12.000 € HT, soit 14 400 euros TTC, que le Cessionnaire règle ce jour au mandataire.

ARTICLE 18 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous les litiges relatifs à l'interprétation et/ou l'exécution de la présente convention seront soumis à la compétence du Tribunal de commerce de MONTPELLIER.

ARTICLE 19 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties élisent domicile en leur siège social et domicile tel qu'indiqué en tête du présent acte.

ARTICLE 20 – ANNEXES

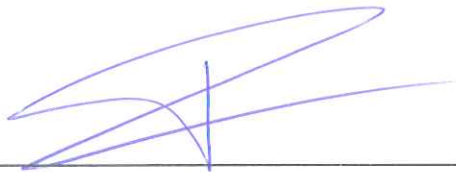
Les annexes jointes au corps de la présente convention font partie intégrante de ladite convention.

Fait en six (6) exemplaires

A MONTPELLIER

Le 10 Avril 2017

LE CEDANT



SARL F.T.B

Représentée par M. BERTRAND

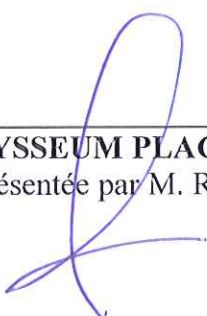
LE CESSIONNAIRE



SARL BAST

Représentée par M. ABEL

LE BAILLEUR



SNC ODYSSEUM PLACE DE FRANCE
Représentée par M. ROMBAUTS

LE TITULAIRE



SARL PHIMA
Représentée par M. BERTRAND

LE SEQUESTRE



Me Corinne LEENHARDT

Cadre réservé à l'enregist

Enregistré à : SIE DE MONTPELLIER SUD EST
Le 11/04/2017 Bordereau n°2017/569 Case n°37
Enregistrement : 3 235 € Pénalités :
Total liquidé : trois mille deux cent trente-cinq euros
Montant reçu : trois mille deux cent trente-cinq euros
L'Agent administratif des finances publiques

EX 3037

Sandrine BAREIL
Contrôleuse
des Finances Publiques

LISTE DES ANNEXES :

0.0 – Pouvoir du Bailleur

0.1 – Courrier du Bailleur du 27/03/2017

1.1 – Liste des immobilisations, du matériel et du mobilier

1.2 – Licence de débit de boissons

2.2 – Permis d'exploitation de M. Philippe BERTRAND

3.2.1 – Décompte des sommes dues au Bailleur

4.1 – Etat des risques

4.3 - DPE

4.4 – Attestation relative à l'absence d'amiante

4.6 – Rapports BUREAU VERITAS, registre de vérification des extincteurs, facture des réparations électriques, attestations de vérifications des installations de climatisations et des appareils de cuisson

5.1 – Etat des inscriptions

5.4 – Bulletins de paie de mars 2017

6 – Permis d'exploitation de M. Stephane ABEL

a