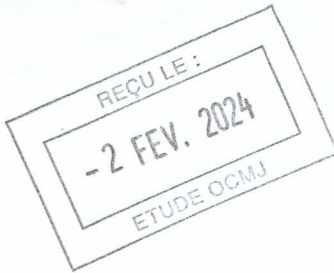


1199/Actif

COPIE



DOSSIER : CESSIION DE BAIL DOREMI PIZZA / DIONYSOS WINE BAR (BOILLOT)

NATURE : CESSIION DROIT AU BAIL

REFERENCE : GM/SS/

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,

LE QUINZE MARS

A QUISSAC (Gard), 15 rue du Lac,

Maître Gauthier MORIN, Notaire associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « Benoît Matet et Gauthier Morin, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de QUISSAC (Gard), 15 rue du Lac, soussigné,

A la requête des personnes ci-après nommées a reçu le présent acte contenant CESSIION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL.

"CEDANT"

La Société dénommée **DOREMI PIZZA**, Société à responsabilité limitée au capital de 5.000,00 €, dont le siège est à SAINT-MATHIEU-DE-TREVIERS (34270), 554 avenue Louis Cancel, identifiée au SIREN sous le numéro 843734575 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

"CESSIONNAIRE"

La Société dénommée **LE DIONYSOS WINE BAR**, Société à responsabilité limitée à associé unique, au capital de 1.000 €, dont le siège est à LAURET (34270), 477 chemin de Cantafaroune, identifiée au SIREN sous le numéro 910281922 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée DOREMI PIZZA est représentée à l'acte par Madame Doriane DEROME, demeurant à LAURET (Hérault) 77 chant du Moulin, appartement 8, rte de Claret, née à PARIS (14^{ème}) le 12 juin 1987, et agissant aux présentes en sa qualité de gérante et seule associée de ladite société.

- La Société dénommée LE DIONYSOS WINE BAR est représentée à l'acte par Monsieur Benjamin BOILLOT, demeurant à LAURET (Hérault) 477 chemin de Cantafaroune né à BEAUNE (21) le 15 septembre 1982, et agissant aux présentes en sa qualité de gérant et seul associé de ladite société.

- Madame Bernadette BARTHEZ née ARNAL, bailleur, est représentée aux présentes par Madame Sandrine FIRON, clerc de notaire, professionnellement domiciliée à QUISSAC et agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de la promesse de vente régularisée par devant Maître Gauthier MORIN, notaire soussigné, le 3 février 2022.

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Il est ici précisé que :

- le **CE**DANT désignera indifféremment le ou les cédants, sachant qu'en cas de pluralité de cédants il y aura solidarité entre eux ;

- le **CE**SSIONNAIRE désignera indifféremment le ou les cessionnaires, sachant qu'en cas de pluralité de cessionnaires, il y aura solidarité entre eux.

EXPOSE

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**, préalablement à l'acte de cession de droit au bail commercial objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à SAINT MATHIEU DE TREVIERS du 1er juin 2019,

Madame Bernadette Fernande Pierrette **ARNAL**, retraitée, demeurant à SAINT-MATHIEU-DE-TREVIERS (34270) 687 chemin de Valflaunes.

Née à SAINT-MATHIEU-DE-TREVIERS (34270) le 13 août 1937.

Divorcée de Monsieur Philippe Jules Christian **BARTHEZ** suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER en date du 18 juin 2003, De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée le "**BAILLEUR**", a loué par bail commercial au **CEDANT** les locaux ci-après désignés :

Identification des locaux loués :

« Le local commercial loué est constitué de 3 pièces et d'un sanitaire d'une superficie totale approximative de 100 m², sis 554 avenue Louis Calcel – 34270 Saint Mathieu de Tréviars.

Le preneur bénéficiera en outre d'un espace extérieur d'une surface de 18 m² environ à usage de terrasse réservée à la consommation sur place extérieure et limitée à 4 tables de 2 personnes. Cet espace situé sur le devant du local commercial est précisément délimité sur le plan joint aux présentes.

La clientèle du preneur pourra utiliser le parking délimité sur le plan annexé aux présentes, étant précisé que la jouissance de ce parking est commune avec le locataire commercial voisin. Le bailleur ne pourra être tenu responsable dans l'hypothèse où l'ensemble des places serait occupé.

Le preneur ne bénéficiera d'aucun droit sur le terrain séparant son local du local commercial voisin, tel qu'indiqué sur le plan joint aux présentes. Il pourra toutefois aménager une issue de secours donnant sur ce terrain. »

Cette désignation est celle figurant au bail et correspond à l'objet actuel de la location, les locaux concernés n'ayant subi aucune modification depuis leur dation à bail.

Durée du bail :

La durée du bail a été fixée à NEUF années qui ont commencé à courir le 1er juin 2019, pour venir à expiration le 31 mai 2028.

Loyer :

Le montant actuel du loyer annuel est de QUINZE MILLE SIX CENTS EUROS (15.600,00 EUR) soit un loyer mensuel de MILLE TROIS CENTS EUROS (1.300,00 EUR), étant précisé que le loyer n'est pas soumis à la TVA.

Le loyer est payable mensuellement au plus tard le 5 de chaque mois.

Le preneur verse au bailleur en même temps que le loyer, une provision mensuelle de TRENTE EUROS (30,00 €) HT à valoir sur les taxes, charges et prestations incombant au preneur.

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

Précision étant ici faite que le bailleur a adressé au promettant aux présentes, par courrier recommandé avec accusé de réception, la demande d'indexation annuelle du loyer, à compter du 1^{er} février 2022.

Par suite, le montant actuel du loyer est de 1364,08 €

Le dépôt de garantie actuel est de MILLE TROIS CENTS EUROS (1.300,00 EUR).

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle directement entre elles du règlement du prorata de loyers en cours,

Concernant le dépôt de garantie, le cessionnaire versera directement au bailleur le montant du dépôt de garantie contre justification de remise du chèque de dépôt de garantie du cédant.

Activités autorisées par le bail commercial :

Ce bail permet l'exercice du ou des activités suivantes : Fabrication, vente à emporter ou à consommer sur place de pizzas, salades ou tout autre plat cuisiné.

Charges et condition prévus au bail commercial :

Ce bail a été consenti sous diverses charges et conditions et notamment sous celles suivantes littéralement rapportées :

« 7.1 Cessions, apports en société, droit de préemption

7.1.1 Le preneur ne pourra, sans l'accord préalable et écrit du bailleur, transmettre ses droits au présent bail à toute autre personne, quelques soient les modalités de cette transmission (cession, apport, fusion, apport partiel d'actif...)

Toutefois, en cas de cession, le bailleur ne pourra refuser son agrément sans motif valable à l'acquéreur du fonds de commerce.

7.1.2 Dans tous les cas, le cédant restera garant solidaire au profit du bailleur du respect de l'ensemble des conditions du bail par le cessionnaire et notamment du paiement du loyer, des charges et accessoires. Cette garantie durera trois ans à compter de la date à laquelle la cession sera devenue effective.

Cette stipulation s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée de leur garantie respective.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de transmission du bail, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou d'apport devra être remis gratuitement au bailleur, dans le mois de la signature. »

Le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire soussigné de relater plus amplement le bail, ayant une copie du bail à sa disposition depuis le début de ses négociations avec le **CEDANT**.

CECI EXPOSE, il est passé à la **CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL** faisant l'objet du présent acte.

CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le **CEDANT**, cède, sans autre garantie que celle de l'existence du bail cédé,

Au **CESSIONNAIRE** qui accepte,

Tous les droits pour le temps qui en reste à courir, au bail commercial qui lui a été consenti aux termes de l'acte énoncé dans l'exposé qui précède, subrogeant le **CESSIONNAIRE** dans tous les droits et obligations résultant de ce bail.

Il est précisé que le **CEDANT** exerçait dans les lieux l'activité de "pizzeria". Pour sa part, le **CESSIONNAIRE** entend exercer l'activité de "Bar à vin, petite restauration". La présente cession exclut en conséquence toute cession de clientèle et ne peut en aucun cas s'analyser en une cession de fonds.

L'activité envisagée par le cessionnaire a été dûment autorisée par le bailleur ainsi qu'il sera dit ci-après.

CONDITIONS DE LA CESSION

La présente cession est faite sous les conditions suivantes que le **CESSIONNAIRE** s'oblige à exécuter, savoir :

1° - Exécution des clauses et conditions du bail

Il exécutera, aux lieu et place du **CEDANT**, toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement lui incombait aux termes du bail, de manière qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché, directement ou indirectement à ce sujet ; s'il en était autrement, le **CESSIONNAIRE** serait passible de tous dommages-intérêts au profit du **CEDANT** pour le préjudice, les frais, pertes de temps et autres inconvénients qui en résulteraient pour lui.

Le **CESSIONNAIRE** paiera exactement aux lieu et place du **CEDANT**, à compter de son entrée en jouissance, et jusqu'à la fin du bail, les loyer, charges et accessoires.

Le **CESSIONNAIRE** paiera de la même façon toutes augmentations qui pourraient intervenir par la suite, notamment par suite de révision du loyer.

Il est ici rappelé que le bail comporte une clause de garantie solidaire ci-dessus littéralement reproduite.

En exécution de cette clause, le **CEDANT** pourra être recherché par le **BAILLEUR** en raison de tout manquement commis par le **CESSIONNAIRE** aux obligations imposées par le contrat de bail. Le **CEDANT** déclare en accepter le risque et ne pas vouloir demander au **CESSIONNAIRE** de garantie pour s'en prémunir.

Le **CEDANT** déclare :

- qu'il est actuellement à jour du paiement de ses loyers et des charges lui incombant,
- qu'il a jusqu'à ce jour exécuté scrupuleusement les obligations lui incombant envers le **BAILLEUR**, et qu'il n'est pas à sa connaissance que ce dernier soit en mesure d'exercer à son encontre un quelconque recours.

Il est convenu entre les parties que le paiement de toute somme due pour des causes antérieures à la présente cession ne pourrait incomber qu'au **CEDANT**, à l'encontre duquel le **CESSIONNAIRE** pourrait donc exercer un recours s'il était amené à payer pour son compte.

2° - Etat des lieux

Le **CEDANT** a remis dès avant les présentes, au **CESSIONNAIRE**, qui le reconnaît, une copie de l'état des lieux qui a été dressé contradictoirement avec le **BAILLEUR** lors de son entrée en jouissance.

Les parties sont informées des dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

3° - Contrats d'abonnements – Impôts et taxes

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle des contrats souscrits par le **CEDANT** relativement aux locaux, objet de la présente cession, pour toutes assurances et tous services. Il s'engage à maintenir assurés les locaux.

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts, taxes et notamment, la taxe locale sur la publicité extérieure ainsi que la contribution économique territoriale si elle est due. De la même manière, il acquittera les autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est, et pourra être assujéti. 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.

4° - Frais et honoraires

Le **CESSIONNAIRE** paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au **BAILLEUR**.

5° - Restitution des lieux - Fin de bail

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle en fin de bail de la remise des lieux au **BAILLEUR** dans l'état où ce dernier sera en droit de les exiger en vertu des stipulations du bail, et de l'état des lieux.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT DU BIEN LOUE ET A LA SANTE PUBLIQUE

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 et des décrets subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peines de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le respect de cette réglementation appartient au propriétaire de l'immeuble loué par bail de manière à n'apporter aucune nuisance au **CESSIONNAIRE**, sauf celle éventuelle des travaux de désamiantage pouvant être mis à la charge dudit propriétaire que le **CESSIONNAIRE** devra supporter sans indemnité.

TERMITES

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble ;
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet le **CEDANT** déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent avoir été préalablement informées par le notaire des dispositions relatives à la protection de l'environnement et sur les obligations résultant de la réglementation existant en la matière.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle sans aucun recours contre le notaire.

ELIMINATION DES DECHETS

Le **CEDANT** devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses prédécesseurs, pouvant le cas échéant se trouver dans les locaux.

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

“Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon”.

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.

ENTREE EN JOUISSANCE

L'entrée en jouissance est fixée d'un commun accord au jour de la signature des présentes.

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

ABSENCE DE PERSONNEL

Le **CEDANT** déclare qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation des locaux objet du droit au bail dont il s'agit.

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

DISPENSE D'URBANISME

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes et de contraintes particulières liées aux règles d'urbanisme, renonçant à tous recours contre le **CEDANT** ou le notaire.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le **CEDANT** de son devoir de délivrer au **CESSIONNAIRE** une information complète.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **CEDANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

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.

PRIX

La présente cession a lieu moyennant le prix de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **CEDANT**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

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					50.000,00 EUR		
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
27.000	2,0	540	0,6	162	0,4	108	810
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	540	162	108	810
-------	-----	-----	-----	-----

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

DECLARATIONS

Le **CEDANT** déclare ce qui suit :

- qu'il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens,
- qu'il n'a jamais été ni n'est actuellement en état de procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire,
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement,
- qu'il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire,
- qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente cession,
- que les documents qu'il a produit au **CESSIONNAIRE** constituent l'intégralité du cadre juridique du bail et qu'en particulier il n'existe pas d'avenant ni de courrier valant avenant,
- qu'il n'y a plus de litige entre lui et le **BAILLEUR** sur l'exécution du bail, l'état des biens et entre lui et des tiers concernant l'utilisation et la jouissance des locaux,
- qu'il s'engage à régler au **CESSIONNAIRE** à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le **BAILLEUR** des locaux, l'administration ou toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**, mais pour la période d'occupation antérieure à la signature de l'acte.

Par ailleurs, le **CEDANT** déclare être à jour dans le paiement de ses loyers, qu'aucune procédure n'a été introduite ou n'est, à sa connaissance, susceptible d'être introduite à ce jour par le **BAILLEUR** à son encontre.

Le **CESSIONNAIRE** atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens,
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le CEDANT :

- Carte nationale d'identité.
- Extrait K bis.

Concernant le CESSIONNAIRE :

- Carte nationale d'identité.
- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents annexés à la présente minute, ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

ENGAGEMENT DIRECT DU CESSIONNAIRE

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à effectuer en temps utile toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le **CEDANT** ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations qui viennent d'être mises à sa charge ci-dessus, la présente clause valant, comme l'exigent les conditions du bail qui vient d'être cédé, engagement direct par le **CESSIONNAIRE** vis-à-vis du **BAILLEUR**.

INSCRIPTION – ENGAGEMENT DU CEDANT

Le **CEDANT** déclare :

Que le droit au bail est libre de toute inscription,

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce annexé à la présente minute.

Un autre état sera demandé par le notaire soussigné dans un délai d'un mois des présentes.

Au cas où cet état en révélerait, le **CEDANT** s'engage à faire le nécessaire pour qu'il en soit rapporter quittance et mainlevée de celles-ci dans les meilleurs délais.

CESSATION D'ACTIVITE PAR LE CEDANT

Le **CEDANT** déclarant cesser définitivement l'activité exercée dans les locaux loués pour une cause autre que le départ en retraite, le séquestre ne devra, en appliquant contractuellement aux présentes les dispositions de l'article 1684 du Code général des impôts, lui remettre la somme séquestrée qu'après l'expiration du délai de trois mois prescrit par cet article, sauf le cas de production d'un certificat de non imposition ou de paiement de tous impôts dues par le **CEDANT** délivré par le service des impôts compétent. Le tout afin que le **CESSIONNAIRE** ne soit jamais inquiété ni recherché et soit déchargé de toute responsabilité et de toute solidarité à cet égard.

CONSTITUTION DE SEQUESTRE -NANTISSEMENT

A la garantie de la radiation de toutes inscriptions quelles qu'elles soient, pouvant grever le droit au bail, le **CEDANT** accepte de laisser entre les mains de :

Madame Sonia PERRIER, comptable, en l'étude de Maître Gauthier MORIN, notaire à QUISSAC,

Intervenant et qui accepte, à titre de séquestre, la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR).

Le séquestre conservera cette somme jusqu'à ce qu'il lui ait été justifié de l'absence de tout privilège quelconque sur le droit au bail présentement cédé par la présentation d'un état négatif de toutes inscriptions délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de MONTPELLIER, ou d'une lettre des créanciers inscrits autorisant la mainlevée de ces inscriptions.

Par suite, le **CEDANT** affecte spécialement à titre de gage et nantissement, au profit du **CESSIONNAIRE**, qui accepte, la somme ci-dessus séquestrée. Cette constitution de séquestre ne pourra nuire à la libération du **CESSIONNAIRE**, la quittance ci-dessus donnée étant définitive.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le **CEDANT** s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement un commerce similaire à celui du **CESSIONNAIRE**. Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie d'un immeuble pour l'exploitation d'un tel commerce.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de 15 km du lieu d'exploitation du local loué et ce pendant 10 ans.

En cas de non-respect de cet engagement, le **CESSIONNAIRE** pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

REPRESENTATION DU BAILLEUR

Est à l'instant intervenue,

Madame Sandrine FIRON, agissant aux présentes au nom et pour le compte de Madame Bernadette BARTHEZ née ARNAL

A l'effet :

- d'agréer la cession du droit au bail et accepter le **CESSIONNAIRE** comme nouveau locataire, sans pour autant décharger le **CEDANT** de son obligation de solidarité au paiement du loyer et ce pendant trois années à compter de la cession ;
- d'avoir connaissance que les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux s'appliqueront au **CESSIONNAIRE** comme elles s'appliquaient au **CEDANT**, notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement ;
- de faire réserve de tous droits et recours contre le **CEDANT**, notamment pour les loyers et charges exigibles à ce jour ;
- de 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 ;
- de prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée ;
- de déclarer ne devoir au cédant, aucune indemnité pour travaux effectués ;
- de dispenser le notaire soussigné de procéder à la notification de la présente cession par lettre recommandée avec avis de réception. Néanmoins, une copie exécutoire par extrait de la cession sera remise au bailleur aux frais du cessionnaire.

D'autre part, le cessionnaire déclare avoir régularisé avec Madame BARTHEZ, le 10 mars 2022, un avenant au bail commercial initial afin d'autoriser l'activité envisagée dans les termes suivants :

« Les biens présentement loués devront servir exclusivement à l'activité de Bar à Vins, petite restauration.

L'organisation de soirées ou d'animations musicales est strictement interdite.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L145-47 et L 145-55 du Code de Commerce. »

Une copie du bail initial et de cet avenant sont demeurées annexées à la présente minute.

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, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social.

Election attributive de juridiction est faite auprès du Tribunal de commerce de MONTPELLIER.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

FORMALITES

L'acte est soumis à la formalité de l'enregistrement.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des 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.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix ci-dessus indiqué.

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.

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 délégué, 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 : matet.morin@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.


**Mme DEROME
Doriane
représentant de la
société dénommée
DOREMI PIZZA a
signé**

à QUISSAC
le 15 mars 2022




**M. BOILLOT Benjamin
représentant de la
société dénommée LE
DIONYSOS WINE BAR
a signé**

à QUISSAC
le 15 mars 2022



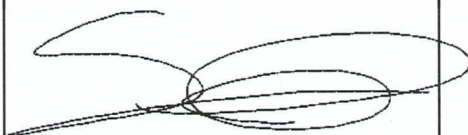
**Mme FIRON
Sandrine
représentant de
Mme BARTHEZ
Bernadette a signé**

à QUISSAC
le 15 mars 2022



**Mme PERRIER Sonia a
signé**

à QUISSAC
le 15 mars 2022



**et le notaire Me
MORIN GAUTHIER a
signé**

à QUISSAC
L'AN DEUX MILLE VINGT
DEUX
LE QUINZE MARS

