

100049503

JYM/JYM/

**L'AN DEUX MILLE VINGT,  
LE TRENTE OCTOBRE**

**A SAINT-JEAN-DE-VEDAS (Hérault), 28, Route de Béziers, au siège de  
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Jean-Yves MALAVIALLE, Notaire associé de la Société d'Exercice  
Libéral Unipersonnelle à Responsabilité Limitée dénommée « Jean-Yves  
MALAVIALLE, Notaire » titulaire d'un Office Notarial à SAINT-JEAN-DE-VEDAS,  
28, Route de Béziers,**

**A reçu le présent acte contenant :**

**CESSION DE FONDS DE COMMERCE**

**PAR :**

Madame Alexia Isabelle Annie **PIEK**, Artisan, épouse de Monsieur Philippe  
Etienne **BURTIN**, demeurant à SAINT-JEAN-DE-VEDAS (34430) 13 rue des Coteaux.  
Née à PARIS 19ÈME ARRONDISSEMENT (75019) le 17 février 1974.

Mariée à la mairie de LATTES (34970) le 21 août 2010 sous le régime de la  
communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

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

**D'UNE PART**

**AU PROFIT DE :**

Madame Virginie **TAHANOUT**, coiffeuse, demeurant à FRONTIGNAN  
(34110) 52 rue du souffre.

Née à BESANCON (25000) le 8 septembre 1982.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

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

## **D'AUTRE PART**

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Madame Alexia PIEK, épouse de Monsieur Philippe Etienne BURTIN, est présente à l'acte, étant précisé que Madame Alexia PIEK intervient également en qualité de gérante de la société ALEXIA, propriétaire des murs dans lesquels est exploité le fonds de commerce vendu, ladite Madame PIEK spécialement habilitée à agir au nom et pour le compte de la société ALEXIA aux termes d'une assemblée générale de la société dont le procès verbal est demeuré ci-annexé

- Madame Virginie TAHANOUT est présente à l'acte.

### **DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Préalablement à la cession de fonds, les parties déclarent :

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

Le **CEDANT** seul :

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

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

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

#### **Concernant le CEDANT :**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Extrait K bis.
- Extrait d'immatriculation du registre des métiers
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### **Concernant le CESSIONNAIRE :**

- Extrait d'acte de naissance.
- Diplôme de coiffure (BREVET et CAP).

- Carte nationale d'identité.
- Extrait d'immatriculation du registre des métiers
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

#### **IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

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

#### **DESIGNATION DU FONDS**

Le fonds de commerce de coiffure mixte, soins capillaires, ventes de produits de beauté sis à SAINT JEAN DE VEDAS 53 Esplanade de l'ortet, lui appartenant, connu sous le nom commercial MODEL'S COIFFURE, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER, sous le numéro 502 735 236, ce fonds comprenant :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à SAINT JEAN DE VEDAS 53 Esplanade de l'ortet, où le fonds est exploité.

Tel que le fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec tous ses éléments sans exception ni réserve, le **CESSIONNAIRE** déclarant bien le connaître pour avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur.

#### **QUALIFICATION PROFESSIONNELLE DE COIFFEUR**

En application des dispositions de la loi numéro 96-603 du 5 juillet 1996 et du décret numéro 98-247 du 2 avril 1998 modifié LE **CESSIONNAIRE** a présenté au notaire soussigné le brevet professionnel et le certificat d'aptitude professionnelle dont une copie est demeurée annexée.

Le notaire soussigné a donné connaissance des sanctions pénales attachées à l'exercice de l'activité de coiffeur sans disposer de la qualification professionnelle requise.

#### **ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

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

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le fonds appartient au **CEDANT**, pour l'avoir acquis de la société SUN ASSOCIES SARL suivant acte sous seing privé en date à LATTES du 25 juin 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de TRENTE-SIX MILLE EUROS (36 000,00 EUR), s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour SEIZE MILLE EUROS (16 000,00 EUR) ;
- au matériel pour VINGT MILLE EUROS (20 000,00 EUR).

## **ENONCIATION DU BAIL EXISTANT CEDE**

Le **CEDANT** déclare que les locaux dans lesquels le fonds objet des présentes est exploité, étaient donnés à bail par la SCI ICSN, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 21 Mai 2007, et ce pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 1er octobre 2007 pour se terminer le 29 octobre 2029 tacitement prolongé depuis lors.

Copie de ce bail demeure annexée.

Etant précisé que la SCI ICSN a vendu le local dans lequel est exploité le fonds de commerce à la société dénommée ALEXIA, société civile immobilière au capital de 100, 00 €, dont le siège est à SAINT JEAN DE VEDAS, 13 Rue des Coteaux, identifiée au SIREN sous le numéro 887708972 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, suivant acte reçu par le notaire soussigné le 16 Septembre 2020.

Il est ici précisé que le gérant de la SCI ALEXIA est Madame Alexia PIEK, CEDANT aux présentes.

### **DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES**

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LE BELLE PIERRE situé à SAINT-JEAN-DE-VEDAS (HÉRAULT) 34430 53 Esplanade de l'Ortet.

Ledit immeuble construit sur une parcelle formant le lot N° ZA5 dépendant de la Z.A.C de l'Ortet dénommée "LES PORTES DE SAINT JEAN"

Précision étant ici faite que le Zone d'Aménagement Concerté de l'Ortet a été créée aux termes :

- D'une délibération du Conseil Municipal de la Commune de SAINT JEAN DE VEDAS en date du 2 avril 1991 approuvant le dossier de création,

- D'une délibération du Conseil Municipal de SAINT JEAN DE VEDAS en date du 6 novembre 1991 approuvant le dossier de réalisation et la convention fixant les conditions d'équipement et d'aménagement de la ZAC.

L'ampliation de ces deux délibérations a été annexée à la minute d'un acte reçu par Maître BILLET notaire à PIGNAN le 31 janvier 1992 volume 1992P n° 3387.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N°  | Lieudit | Surface          |
|---------|-----|---------|------------------|
| BM      | 245 | L ORTET | 00 ha 09 a 00 ca |

### **Le lot de copropriété suivant :**

#### **Lot numéro deux (2)**

Un local commercial ou professionnel portant le N°A2 sur le plan.

Et les trois cents /dix mille quarante-cinquièmes (300 /10045 èmes) des parties communes générales.

### **Superficie de la partie privative**

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 35,62 M<sup>2</sup> pour le lot numéro DEUX (2)

### **LOYER**

Le montant actuel du loyer annuel est de NEUF MILLE EUROS (9 000,00 EUR) hors charges et hors taxes (loyer non soumis à TVA ainsi déclaré par les parties) payable mensuellement à terme à échoir.

Il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges ainsi déclaré par Madame PIEK en sa qualité de gérante de la société ALEXIA bailleur des murs.

Dépôt de garantie : NEANT.

Le CEDANT et LE CESSIONNAIRE font leur affaire personnelle de tous comptes et règlements entre eux au sujet du bail.

#### **CESSION, SOUS-LOCATION, DESTINATION DU BAIL ACTUELLEMENT EN COURS**

Les clauses du bail relatives à la cession, la sous-location et la destination des lieux sont reprises dans la bail annexé.

Madame PIEK en sa qualité de gérante de la société ALEXIA bailleur des murs déclare que :

- Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions de bail.
- Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.
- Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail.

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

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir pris entière connaissance du bail des locaux où est exploité le fonds cédé et dispense le notaire soussigné d'en faire ici la relation complète.

#### **BAIL DES LOCAUX INTERVENIR**

Les locaux dans lesquels est exploité le fonds appartiennent à la SCI ALEXIA ainsi qu'il a été dit plus avant, ladite société ALEXIA représentée par sa gérante Madame Alexia PIEK, également CEDANT aux présentes consentira au **CESSIONNAIRE**, en suite des présentes, un bail commercial aux termes d'un acte à recevoir par le notaire soussigné, ce bail sera conclu pour une durée de 9 années commençant à courir à compter de ce jour date de l'entrée en jouissance du fonds pour se terminer le 29 octobre 2029.

#### **DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES**

##### **LOYER**

Le montant du loyer annuel sera de NEUF MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS (9 240,00 EUR) payable mensuellement à terme à échoir au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, de SEPT CENT SOIXANTE-DIX EUROS (770,00 EUR) chacun.

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

En sus du loyer le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à VINGT EUROS (20,00 EUR) et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Ce loyer sera révisable en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux.

Le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire soussigné de relater les autres conditions du bail déclarant en avoir une parfaite connaissance, le projet de ce dernier

ayant été négocié avec le CEDANT devenu propriétaire et ayant été annexé à l'avant contrat préalable aux présentes.

### INTERVENTION DU BAILLEUR

La Société dénommée **ALEXIA**, Société civile au capital de 100,00 €, dont le siège est à SAINT-JEAN-DE-VEDAS (34430), 13 rue des coteaux, identifiée au SIREN sous le numéro 887708972 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER représentée par sa gérante Madame Alexia PIEK, également CEDANT au présentes, **BAILLEUR** des locaux où est exploité le fonds de commerce présentement vendu, déclare :

- agréer la cession et accepter le **CESSIONNAIRE** comme successeur du **CEDANT**, sans pour autant décharger ce dernier de son obligation de solidarité de paiement du loyer telle qu'indiquée ci-après ;
- faire réserve de tous droits et recours contre le **CEDANT**, notamment pour les loyers et charges exigibles ;
- déclarer n'avoir à ce jour, à l'encontre du **CEDANT**, aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit ;
- dispenser le notaire soussigné de lui faire signifier la cession par voie d'huissier la tenant pour opposable à son égard.

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

### PROPRIETE - JOUISSANCE

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

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

### PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de TRENTE-TROIS MILLE EUROS (33 000,00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour VINGT MILLE DIX-HUIT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (20 018,50 EUR),
- au matériel pour DOUZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (12 981,50 EUR).

### PAIEMENT DU PRIX

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

### DONT QUITTANCE

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

### BLOCAGE DU PRIX

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

#### Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

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

#### Délai lié à la solidarité fiscale

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

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

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

| Formalités   | Délais   |
|--|--|
| - Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).  | Dans les 15 jours de la cession.   |
| - Déclaration de vente à l'administration fiscale (article 201-1 du Code général des impôts) : à établir par le notaire.   | Dans les 45 jours de la publication dans le support d'annonces légales   |
| - Déclaration des bénéfices réels accompagnée d'un résumé du compte de résultats à l'administration fiscale (à effectuer par le cabinet comptable).  | Dans les 60 jours de la publication dans le support d'annonces légales.<br>Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale. |
| <p><b>Nota</b> : La période de solidarité fiscale peut-être réduite de quatre-vingt-dix jours à trente jours si trois conditions cumulatives sont respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'avis de cession du fonds de commerce a été adressé à l'administration fiscale dans les 45 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ;</li> <li>- la déclaration de résultats a été déposée dans les temps, c'est-à-dire dans les 60 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ;</li> <li>- au dernier jour du mois qui précède la vente, le vendeur est à jour de ses obligations fiscales déclaratives et de paiement.</li> </ul> |  |

### CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le **CEDANT** remet la totalité du prix versé au notaire soussigné qui accepte.

Le notaire soussigné détiendra cette somme afin de garantir le **CESSIONNAIRE** des créanciers du **CEDANT**.

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

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

Le tout de manière que le **CESSIONNAIRE** ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du **CEDANT** et ne subisse aucun trouble dans son exploitation. Tous pouvoirs nécessaires sont, dès maintenant, donnés au séquestre à cet effet.

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

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

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

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

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

#### **PRISE EN COMPTE DE L'ÉVÉNEMENT SANITAIRE**

Les parties attestent être instruites de l'impact de la crise sanitaire de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais ci-dessus évoqués.

Si les dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais de certaines réponses et/ou formalité et/ou délivrance de documents administratifs, les délais ci-dessus seraient automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

#### **ORIGINE DES FONDS**

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de ses fonds personnels.

#### **CHARGES ET CONDITIONS**

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

##### **A la charge du cessionnaire :**

##### **État des lieux - impôts et charges**

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



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

#### **Droit de terrasse - information**

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

#### **Abonnements**

Il fera son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements souscrits par le **CEDANT**, notamment, s'ils existent, pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de manière que le **CEDANT** ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

*Le **CEDANT** s'interdit de demander la mutation de la ligne téléphonique, adresse courriel, ainsi que ligne de télécopie desservant les locaux où est exploité le fonds et utilisées pour son exploitation, il s'engage à en faciliter le transfert au profit du **CESSIONNAIRE**, les frais de transfert étant supportés par ce dernier.*

#### **Assurance-incendie**

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

#### **A la charge du cédant :**

##### **Garantie d'éviction**

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

##### **Enonciations obligatoires**

Le **CEDANT** s'oblige à garantir, conformément aux articles 1644 et 1645 du Code civil, l'entière exactitude des énonciations du présent acte relatives à l'origine de propriété, aux charges et inscriptions grevant le fonds, aux chiffres d'affaires et résultats d'exploitation.

##### **Interdiction de se rétablir et d'établir**

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

- de créer, acquérir, exploiter, prendre à bail ou faire valoir, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, aucun fonds similaire en tout ou partie à celui présentement cédé ;
- de donner à bail pour une activité identique à l'activité principale cédée ;
- de s'intéresser directement ou indirectement ou par personne interposée, et même en tant qu'associé ou actionnaire de droit ou de fait, même à titre de simple commanditaire, ou de gérant, dirigeant social, salarié ou préposé, fût-ce à titre accessoire, à une activité concurrente ou similaire en tout ou partie à celle exercée par lui dans le fonds présentement cédé.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de 7 km du lieu d'exploitation du fonds cédé et ce pendant 5 ans .

En cas d'infraction, le **CEDANT** sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de CENT EUROS (100,00 EUR) par jour de contravention ; le **CESSIONNAIRE** se réservant en outre le droit de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

Les parties déclarent à ce sujet :

- le **CEDANT** : qu'aucune convention n'est intervenue entre lui et un précédent propriétaire du fonds dont il s'agit au sujet de l'interdiction de se rétablir ;
- le **CESSIONNAIRE** : qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds cédé.

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

#### **Commandes - marchés et contrats**

Le **CEDANT** déclare n'avoir passé aucune commande ou marché méritant description ni souscrit aucun contrat d'exclusivité, de publicité ou de fourniture ou de crédit-bail pouvant être actuellement en cours. Il effectue cette déclaration afin que le **CESSIONNAIRE** ne soit ni inquiété ni recherché s'il survenait un conflit pour une cause antérieure aux présentes quant à l'exécution éventuelle de tels commandes, marchés et contrats.

#### **Hygiène et sécurité**

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité. Le **CEDANT** déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

**LE CEDANT déclare n'avoir jamais eu de contrôle concernant l'hygiène.**

**LE CEDANT déclare sous sa responsabilité que le fonds de commerce répond aux normes actuelles en matière d'hygiène et de sécurité.**

**LE CEDANT déclare n'avoir jamais été contrôlé par la commission d'hygiène.**

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à respecter les prescriptions en cette matière qu'il déclare parfaitement connaître, de manière que le **CEDANT** ne puisse être ni recherché ni poursuivi.

#### **Commission de sécurité**

**LE CEDANT déclare n'avoir jamais été contrôlé par la commission de sécurité.**

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à respecter les prescriptions en cette matière qu'il déclare parfaitement connaître, de manière que le **CEDANT** ne puisse être ni recherché ni poursuivi.

#### **Inspection du travail**

**LE CEDANT déclare n'avoir jamais été contrôlé par l'inspection du travail.**

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à respecter les prescriptions en cette matière qu'il déclare parfaitement connaître, de manière que le **CEDANT** ne puisse être ni recherché ni poursuivi.

#### **Conformité électrique**

Aucun rapport concernant l'état de l'installation électrique n'a été établi.

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

### **ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION**

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

Le **CEDANT** déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public, catégorie 5.

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir adressé de Cerfa Ad'Ap à l'autorité administrative.

Le **CESSIONNAIRE** déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

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

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

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

**LE CEDANT** déclare sous sa responsabilité que le fonds de commerce répond aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite en vigueur ce qui ne peut en l'occurrence être garanti en l'absence de passage de la commission.

**LE CESSIONNAIRE** Déclare vouloir prendre le bien dans cet état et fera son affaire d'une éventuelle mise aux normes d'accessibilité si le local venait à ne pas répondre auxdites normes.

### REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

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

Le **CEDANT** déclare que le bailleur lui a remis le diagnostic « amiante ». Une copie de ce diagnostic est demeurée annexée.

### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

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

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

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

La valeur isolante du bien immobilier.

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

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

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

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

Une copie de ce diagnostic est demeurée annexée.

### OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le **CEDANT** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les **BIENS**.

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

*« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».*

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement telles que relatés ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

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

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

#### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

#### **DIAGNOSTICS**

##### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

##### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

##### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa moyen.

Le **CESSIONNAIRE** déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

#### **PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS**

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

#### **INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME**

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

#### **Enonciation des pièces obtenues**

##### **Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 7 juillet 2020, sous le numéro CU 34270 20 M0112.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;

- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

### **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.

Un courriel de la commune demeuré ci-annexé le confirme.

### **PERSONNEL DU FONDS**

Le **CEDANT** déclare qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation du fonds objet des présentes.

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.

### **DECLARATIONS NECESSAIRES A L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE**

Le **CEDANT** déclare :

#### **Sur les inscriptions :**

Que le fonds n'est grevé d'aucune inscription.

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 30 octobre 2020 annexé.

LE CEDANT atteste qu'il n'existe pas d'autres inscriptions en cours et s'engage dès à présent à rapporter, dans les meilleurs délais, mainlevée de toutes les inscriptions révélées de son chef.

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

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

**Que le montant du chiffre d'affaires hors taxe de chacun des trois derniers exercices s'est élevé à :**

- Exercice 2017, de quarante et un mille sept cent trente euros (41 730,00 eur),
- Exercice 2018, de trente-neuf mille cinq cent vingt euros (39 520,00 eur),
- Exercice 2019, de trente-quatre mille deux cent vingt-deux euros et huit centimes (34 222,08 eur).
- Et pour la partie d'exercice accomplie à ce jour : dix-neuf mille sept cent soixante-quatorze euros et trente-sept centimes (19 774,37 eur),

#### **Que pour les périodes correspondantes, les résultats d'exploitation réalisés ont été les suivants :**

- Exercice 2017, de quatorze mille quatre cents euros (14 400,00 eur),

- Exercice 2018, de sept mille trois cent cinquante-quatre euros (7 354,00 eur),
- Exercice 2019, de huit mille sept cent douze euros et vingt-sept centimes (8 712,27 eur),
- Et pour la partie d'exercice accomplie à ce jour bénéfice « *estimé* » : dix mille euros (10 000,00 eur).

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

- que le cabinet comptable du **CEDANT** est BURY EXPERTISE à SAINT JEAN DE VEDAS.

Ce cabinet a fourni les chiffres et résultats sus-indiqués aux termes documents et attestation annexés.

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

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

- ouverture du mardi au samedi de 9 h à 18 h sans coupure ;
- fermeture hebdomadaire les dimanche et lundi ;
- fermetures pour congés 15 jours au mois d'Août et une semaine en Janvier ;

Le **CEDANT** précise qu'au cours des exercices susvisés l'environnement commercial et concurrentiel n'a pas évolué.

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

#### **Sur les livres de comptabilité :**

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

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

### **COMPTES ET PRORATA**

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

### **T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS**

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

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

### **ENREGISTREMENT - FORMALITES**

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



Le notaire effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds ainsi que celles concernant l'immatriculation et la radiation des parties au greffe du tribunal de commerce relativement au fonds objet des présentes.

Dans les quarante-cinq jours suivant la publication du présent acte dans un support d'annonces légales, le **CEDANT** fera connaître à l'administration fiscale, en application de l'article 201 du Code général des impôts la date effective de la cession ainsi que l'identité et le domicile ou le siège du **CESSIONNAIRE**.

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

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

### **DROITS DE MUTATION**

Le régime fiscal de la cession s'établit comme suit :

| PRIX DE CESSION |                  | 33 000,00 EUR |                     |        |                |        |       |
|-----------------|------------------|---------------|---------------------|--------|----------------|--------|-------|
| ASSIETTE        | Droit budgétaire |               | Taxe départementale |        | Taxe Communale |        | TOTAL |
|                 | %                | Valeur        | %                   | Valeur | %              | Valeur |       |
| 10 000          | 2,0              | 200           | 0,6                 | 60     | 0,4            | 40     | 300   |
| 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   |
| <b>TOTAL</b>    |                  | 200           |                     | 60     |                | 40     | 300   |

### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Madame Alexia PIEK est exploitante du fonds ainsi déclaré.

En cette qualité, le régime de l'impôt sur la plus-value sera le suivant :

Le **CEDANT** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications en matière de déclarations et de calcul des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodécies à 39 quindécies Code général des impôts et qu'il dépend du centre des finances publiques de MONTPELLIER NORD OUEST 40, Rue de Louvois 34181 MONTPELLIER CEDEX 4.

Les dispositions contenues à l'article 238 quindécies du Code général des impôts sont portées à la connaissance du **CEDANT**.

L'article 238 quindécies du code général des impôts, exonère d'impôt sur le revenu et d'impôt sur les sociétés, sous certaines conditions, les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole lors de la transmission, à titre onéreux ou à titre gratuit, d'une entreprise individuelle, d'une branche complète d'activité ou, par assimilation, de l'intégralité des droits ou parts de sociétés de personnes considérés comme des éléments d'actif professionnels. L'exonération est totale si la valeur transmise est inférieure à trois cent mille euros (300.000 euros) et partielle si la valeur transmise est comprise entre trois cent mille et cinq cent mille euros (500.000 euros), l'activité en question devant avoir été exercée pendant au moins cinq ans.

Les conditions sont précisées au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-BIC-PVMV-40-20-50-20140325.

Le régime prévu à l'article 238 quinquies du CGI ne présente pas un caractère obligatoire et n'est mis en œuvre que sur option du contribuable. Celle-ci est exercée lors du dépôt de la déclaration de cessation ou de cession, au moyen d'un document signé, établi sur papier libre, indiquant l'option pour l'exonération de l'impôt sur les plus-values sur le fondement de l'article 238 quinquies du Code général des impôts ainsi que la date de la cession de l'entreprise, de la branche complète d'activité ou des parts.

Il incombe au contribuable d'être en mesure de justifier qu'il respecte les conditions prévues pour bénéficier de ce régime de faveur.

Il est fait observer que la transmission de cette branche d'activité doit opérer un transfert complet des éléments essentiels de cette activité tels qu'ils existaient dans le patrimoine du **CEDANT** et dans des conditions permettant au **CESSIONNAIRE** de disposer durablement de tous ces éléments.

Le **CEDANT**, connaissance prise des conditions, déclare vouloir bénéficier de ces dispositions et remplir les conditions attachées à l'exonération, notamment une activité exercée pendant cinq ans (quand bien même elle aurait été exercée successivement ou simultanément dans plusieurs entreprises), ne pas avoir la direction effective de l'entreprise **CESSIONNAIRE** ou détenir une part d'au moins 50% dans celle-ci.

En outre, le **CEDANT** est informé qu'il ne doit pas détenir directement ou indirectement de droits de vote ou de droits dans les bénéfices sociaux de l'entreprise cessionnaire au cours des trois années qui suivent la réalisation de la cession.

### **NEGOCIATION**

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

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

### **CONVENTION D'ARBITRAGE**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **CONVENTIONS ANTERIEURES**

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

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

### **FRAIS**

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

### **ELECTION DE DOMICILE - OPPOSITIONS**

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

### **TITRES**

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

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

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

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

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

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

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

**MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants

:

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

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

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

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une

autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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


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

#### **DONT ACTE sans renvoi**

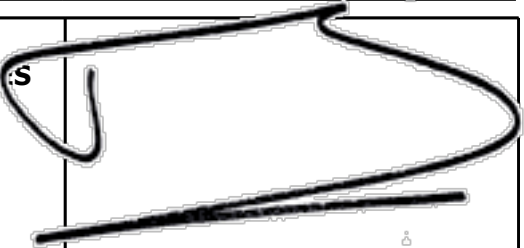
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Mme PIEK Alexia</b><br/><b>agissant en son nom et</b><br/><b>en qualité de</b><br/><b>représentant a signé</b><br/>à SAINT JEAN DE VEDAS<br/>le 30 octobre 2020</p> |  |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Mme TAHANOUT</b><br/><b>Virginie a signé</b><br/>à SAINT JEAN DE VEDAS<br/>le 30 octobre 2020</p> |  |
|---|--|

|   |   |
|---|---|
| <p><b>et le notaire Me</b><br/><b>MALAVIALLE JEAN-YVES</b><br/><b>a signé</b><br/>à SAINT JEAN DE VEDAS<br/>L'AN DEUX MILLE VINGT<br/>LE TRENTE OCTOBRE</p> |  |
|---|---|