

Le 15 mai 2017

**CESSION DE FONDS DE COMMERCE**

**Monsieur Cédric Bernard VIVENS**

**A**

**SARL L'AIR DU TEMPS**

CM  
1001999



100199902  
CM/CM/  
**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,  
LE QUINZE MAI**

**A VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (Aveyron), 25 Avenue Vincent Cibiel,  
au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Carine MOLY, Notaire associée unique de la SELARL dénommée  
«Carine MOLY, Notaire», titulaire d'un Office Notarial à VILLEFRANCHE DE  
ROUERGUE (Aveyron), 25 avenue Vincent Cibiel,**

**A reçu le présent acte contenant :**

**CESSION DE FONDS DE COMMERCE**

**PAR :**

Monsieur Cédric Bernard **VIVENS**, restaurateur, demeurant à NAJAC (12270)  
17 Place du Faubourg.  
Né à VILLEFRANCHE-DE-ROUERGUE (12200) le 26 juin 1980.  
Célibataire.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité Française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
Ci-après dénommée le "**CEDANT**".

**D'UNE PART**

**AU PROFIT DE :**

La Société dénommée **L'AIR DU TEMPS**, Entreprise unipersonnelle à  
responsabilité limitée au capital de 5000 €, dont le siège est à NAJAC (12270), 17  
place du Faubourg, identifiée au SIREN sous le numéro 828 521 302 et immatriculée  
au Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ.  
Ci-après dénommée le "**CESSIONNAIRE**".

**D'AUTRE PART**

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur **Cédric Bernard VIVENS** est présent à l'acte.  
- La Société dénommée **L'AIR DU TEMPS** est représentée à l'acte par  
**Madame Caroline HELLER** demeurant à NAJAC (12270) 15 rue de la Loge, gérante  
et unique associé, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts



signés aux termes d'un acte reçu par Maître Carine MOLY, notaire à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (Aveyron) le 9 février 2017.

#### 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 la capacité d'aliéner du **CEDANT** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **CESSIONNAIRE** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

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, agencements ou installation compris dans le fonds 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 K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant le CESSIONNAIRE :**

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

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

#### CESSION

Le **CEDANT** cède par les présentes, sous les garanties ordinaires et de droit et en particulier sous celles énoncées aux présentes, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit :

#### DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de **restaurant-bar, débit de boissons, vente à emporter accessoirement, vente de produits régionaux, vente d'objets divers, traiteur** sis à **NAJAC (12270) 17 place du Bourg**, lui appartenant, connu sous le nom commercial "**L'AIR DU TEMPS**", et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de **RODEZ**, sous le numéro **828 521 302**, le 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 **NAJAC (12270) 17 Place du Bourg**, où le fonds est exploité.
- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est joint aux présentes.

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



#### ABSENCE DE CESSION DE LICENCE IV

Aux termes du compromis de cession du fonds objet des présentes, en date VILLEFRANCHE DE ROUERGUE, le 9 février 2017, il a été déclaré par le CEDANT, que la licence de débit de boisson attachée au fonds appartenait à Mademoiselle Sabrina FOURNIER, serveuse, demeurant à NAJAC (12270) 1 Place du Faubourg, née à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (Aveyron) le 21 avril 1978,

Aux termes dudit compromis, Mademoiselle Sabrina FOURNIER s'est engagée, concomitamment à la régularisation de la cession par acte authentique, à vendre au profit de l'EURL L'AIR DU TEMPS, la licence de 4ème catégorie, actuellement exploitée à NAJAC (Aveyron) dans le fonds objet des présentes, via un contrat de mise à disposition à titre gratuit.

Moyennant le prix de DEUX MILLE EUROS (2.000 Euros) payable comptant le jour de la signature de l'acte.

Mademoiselle FOURNIER déclare que cette licence a été exploitée au cours de la dernière année.

Les parties déclarent que, contrairement à ce qui a été prévu aux termes du compromis de cession du fonds, les formalités nécessaires à la cession de la licence n'ont pas été effectuées, ce que reconnaît le CESSIONNAIRE.

Malgré ce, elles souhaitent régulariser la cession du fonds objet des présentes sans attendre, et sans que la licence de débit de boissons y soit incluse.

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir reçu du Notaire soussigné toutes les explications nécessaires à ce sujet, et notamment sur les conséquences de l'absence de cession de licence concomitamment au fonds de commerce et l'impossibilité de pouvoir exercer l'activité de bar alors qu'elle est acquise aux présentes.

Malgré ces recommandations, le CESSIONNAIRE requiert le Notaire soussigné de régulariser l'acte de cession de fonds de commerce en l'absence de licence de débit de boissons.

Le CESSIONNAIRE déclare être parfaitement informé des démarches relatives au transfert de ladite licence et des formalités administratives à accomplir préalablement à son exploitation, et vouloir en faire son affaire des démarches à effectuer pour le transfert, sans recours contre le CEDANT et le Notaire soussigné.

Le CESSIONNAIRE déclare en outre n'être atteint par aucune mesure pouvant empêcher ce transfert à son profit.

Aux présentes, est à l'instant intervenue, Madame Sabrina FOURNIER, née à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (AVEYRON) le 21 avril 1978, demeurant à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (AVEYRON) qui, conformément à l'engagement pris, s'oblige à mettre à disposition la licence de débit de boissons au profit du CESSIONNAIRE.

Les parties dûment informées par le Notaire soussigné, s'engagent à toutes les démarches administratives aux fins d'exploitation de cette licence, dispensant expressément le Notaire soussigné à ce sujet.

#### ABSENCE DE MARCHANDISES

Aucune marchandise n'est incluse dans la présente cession.

#### 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 dont il s'agit appartient au CEDANT pour l'avoir créé.  
Le début d'exploitation a eu lieu le 1er juin 2014 ainsi que le justifie un extrait de son immatriculation au RCS de RODEZ.



### ENONCIATION DU BAIL

Le **CEDANT** déclare que les locaux dans lesquels le fonds objet des présentes est exploité lui ont été donnés à bail par Monsieur Thierry MIQUEL,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sophie GAGNEBET, notaire à LA FOUILLADE (Aveyron) le 1<sup>er</sup> juillet 2014,

Pour une durée de NEUF (9) années ayant commencé à courir le **28 juin 2014** pour se terminer le **27 mai 2023**.

Le cessionnaire déclare avoir été en possession dudit bail et avoir pris connaissance des charges et conditions, dès avant les présentes.

#### Description des locaux loués :

A **NAJAC** (Aveyron) 17 Place du Faubourg,

Un immeuble cadastré Section AE numéro 297, à usage de commerce et d'habitation et comprenant :

- au rez-de-chaussée : un local commercial composé d'une cuisine, une salle de restaurant et WC ;

- au premier étage : un hall, trois chambres, une salle d'eau, WC

Comme formant un tout, la location étant indivisible et à titre commercial pour la totalité.

#### Activités autorisées

Restauration traditionnelle, bar, qui s'intègre dans le village de NAJAC, et service de traiteur.

#### Loyer

Le montant actuel du loyer annuel est de HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (8.400,00 EUR) payable mensuellement, soit SEPT CENTS EUROS (700 €) par mois (500 euros pour la partie commerciale et 200 € pour la partie habitation), payable d'avance, le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Ce loyer est révisable, chaque année à la date anniversaire d'entrée en jouissance, en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux.

Ce loyer n'a jamais été révisé.

Il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges.

#### Dépôt de garantie : 700 €.

Il a été convenu entre les parties que ledit dépôt de garantie sera reversé, en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné, par le BAILLEUR au profit de Monsieur VIVENS lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie, en suite des présentes.

De son côté, le CESSIONNAIRE verse ce jour, en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné, le montant du dépôt de garantie au profit du BAILLEUR.

Cautionnement : Ledit bail a été consenti sous le cautionnement solidaire de Monsieur et Madame Bernard VIVENS pour le paiement des loyers, pendant toute la durée du bail et ses renouvellements et pour une durée maximum de 18 ans.

#### Bail

Il exécutera aux lieux et place du **CEDANT**, à compter de la même date, les charges et conditions du bail ci-dessus visé, et paiera les loyers à leur échéance. Le terme en cours sera partagé entre les parties au prorata de leur temps de jouissance, tout règlement à ce sujet devant intervenir dans les huit jours du présent acte.

Concomitamment aux présentes, un avenant est établi au bail commercial, ce jour afin de lever le cautionnement de Monsieur et Madame Bernard VIVENS.

#### Réparations et charges

Le cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance des clauses du bail relatives aux réparations et charges.

Il déclare avoir pris connaissance du bail dès avant la signature des présentes.



### Déclarations relatives à l'exécution du bail

Le cédant déclare:

- Qu'il n'existe aucun litige avec le bailleur qui soit de nature à entraîner la résiliation du bail ou compromettre son renouvellement.
- Qu'aucune demande en révision du loyer n'a été faite depuis la prise d'effet de sa dernière fixation.
- Qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer ou charges.
- Qu'aucune sommation d'exécuter l'une des charges ou conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés et qu'il n'existe aucun différend de caractère locatif.
- Qu'il n'a commis aucune contravention aux charges du bail, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement de bail sans payer d'indemnité d'éviction.
- que tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce sus-désigné l'ont été avec l'accord des propriétaires.

### Cession, sous-location, destination

Les parties déclarent avoir parfaite connaissances des clauses du bail relatives à la cession, la sous-location et la destination des lieux.

Le rédacteur des présentes leur rappelle que s'agissant de la cession du droit de bail au successeur dans le commerce, aucun consentement du bailleur n'est requis.

Toutefois, la cession devra avoir lieu par acte authentique et le bailleur devra être "appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise.

Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions de bail.

Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.

Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail.

Le **CEDANT** s'engage à régler au **CESSIONNAIRE** à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le bailleur des locaux, 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.

Concomitamment aux présentes, un avenant au bail commercial est établi ce jour afin de lever le cautionnement de Monsieur et Madame Bernard VIVENS.

### OBLIGATION DE SOLIDARITE

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

*"Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail ou sous louer les lieux en dépendant, en tout ou en partie, sans le consentement du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous locations. Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession de bail à son successeur dans le commerce.*

*Le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous locataires successifs occupants ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous location aura été consentie, ainsi que lors de la tacite prorogation du bail .*

*Cependant, en vertu des dispositions de l'articles L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même code , en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.*





*En outre toute cession ou sous location devra être réalisée par acte authentique, auquel "le bailleur" sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession."*

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

#### INTERVENTION DU BAILLEUR

Aux présentes sont à l'instant intervenus:

Monsieur **Thierry Jean Charles MIQUEL**, exploitant agricole, époux de Madame Christine Françoise TRANIER, demeurant à NAJAC(12270) L'Alegrie.

Né à VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (12200) le 27 novembre 1960.

Marié à la mairie de SAINT-ANDRE-DE-NAJCA(12270) le 3 septembre 1983 sous le régime de la communauté d'acquêts a défauts de contrat de mariage préalable.

Ledit régime non modifié.

De nationalité Française

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce présent.

**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 éventuellement prévue au bail ;
- faire réserve de tous droits et recours contre le **CEDANT**, notamment pour les loyers et charges exigibles ;
- déclarer n'avoir à ce jour, à l'encontre du **CEDANT**, aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit ;
- prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée aux présentes ;
- dispenser que lui soit faite la signification des présentes prévue par les dispositions de l'article 1690 du Code civil.

#### TERRASSE DONNANT SUR LA PLACE DU FAUBOURG

La terrasse extérieure non couverte, donnant sur la place du Faubourg, d'une superficie de 15,75m<sup>2</sup>, appartient à la mairie de NAJAC et a fait l'objet d'une mise à disposition au profit de Monsieur VIVENS, depuis le début de son exploitation, moyennant le versement d'un loyer annuel.

Pour l'année 2016, le montant du loyer annuel s'est élevé à **39,37 Euros**.

Une copie de la facture relative à l'occupation du domaine public est annexée aux présentes, ainsi qu'un croquis d'occupation.

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à faire son affaire personnelle de cette occupation sur le domaine public, à ses frais.

#### DECLARATIONS SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES ET LES RESULTATS

Le **CEDANT** déclare :

- que le montant du chiffre d'affaires hors taxe de chacun des derniers exercices s'est élevé à (début d'activité sur création le 1er juin 2014):

- Exercice clos le 31 mars 2015 de 103.655 euros
- Exercice clos le 31 mars 2016, 160.544 euros,
- Exercice clos le 31/03/2017, 128.026 euros

- que pour les périodes correspondantes, les résultats d'exploitation réalisés ont été les suivants :

- Exercice clos le 31 mars 2015 de 20.997 euros
- Exercice clos le 31 mars 2016, de 17.686 euros
- Exercice clos le 31/03/2017 : estimé à la somme de 10.000 euros, ainsi déclaré par le **CEDANT**.

-Que le cabinet comptable du **CEDANT** est le cabinet **CERFRANCE - AVEYRON**, carrefour de l'agriculture - 12026 RODEZ Cedex 9, depuis le début de l'exploitation.

-Qu'en ce qui concerne les documents comptables, le **CESSIONNAIRE** reconnaît en avoir pris connaissance pour avoir pu les consulter librement.

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.

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

Etant précisé que la notion d'exercice s'entend d'une période de douze mois. Le **CEDANT** précise qu'au cours des exercices susvisés l'environnement commercial et concurrentiel n'a pas évolué de manière significative.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir eu parfaite 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**.

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

Sur la morte saison (novembre à février)

Ouverture du

- lundi au samedi : le midi
- Vendredi et Samedi soir

Sur l'avant et après saison (avril mai juin septembre octobre)

- 7/7 le midi
- mercredi au dimanche inclus : midi et soir

Sur la pleine saison (juillet-août)

Ouverture du jeudi au Mardi soir inclus, midi et soir.

Fermatures pour congés : 2 semaines

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**.

Il reconnaît qu'une copie de ce bail lui a été remise dès avant ce jour.

**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 **SOIXANTE-SEPT MILLE EUROS (67.000,00 EUR)**, s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour **CINQUANTE-TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (53.972,50 EUR)**,
- au matériel pour **TREIZE MILLE VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (13.027,50 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.

### CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Pour se conformer à la demande du **CESSIONNAIRE**, 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 d'éventuelle surenchère et aussi sur justificatif par le **CEDANT** :

- 1 - de la radiation des inscriptions qui pourraient grever le fonds ;
- 2 - de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- 3 - 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 cinq mois 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**.



### SOLIDARITE FISCALE

Le prix doit nécessairement être bloqué le temps de la période de solidarité fiscale fixée par l'article L 143-1 du Code de commerce.

La période de solidarité fiscale est de quatre-vingt-dix jours.

Le délai de solidarité fiscale commence à courir le jour du dépôt de la déclaration des bénéfices mentionnée à l'article 201 3° et 3 bis du Code général des impôts.

A défaut du non-respect par le **CEDANT** de ses obligations fiscales, le délai commence à courir à compter de l'expiration du délai de soixante jours imparti pour déposer la déclaration de résultats.

La période de solidarité fiscale peut-être réduite de quatre-vingt-dix jours à trente jours si trois conditions cumulatives sont respectées :

- l'Administration a été informée de la cession et de sa date effective dans un délai de quarante-cinq jours conformément à l'article 201 1 2ème alinéa du Code général des impôts ;
- le **CEDANT** a déposé sa déclaration de résultats à l'Administration conformément à l'article 201 3° et 3 bis du Code général des impôts ;
- le **CEDANT** a rempli ses obligations déclaratives et de paiement en matière fiscale au dernier jour du mois qui précède la vente ou la cession.

### CHARGES ET CONDITIONS

La présente 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:

##### Etat 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

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** déclare avoir fait les démarches nécessaires à 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 CEDANT:

##### 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**.

##### Énonciations 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 du **CESSIONNAIRE**, et ce dans un rayon de **VINGT (20) KILOMETRES** par voie terrestre du lieu d'exploitation du fonds cédé et ce pendant **CINQ (5) ANS**.

En cas d'infraction, le **CEDANT** sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de **CENT CINQUANTE (150) €uros** 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.

##### 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.



### FORMATION RELATIVE A LA VENTE DE BOISSONS ALCOOLIQUES

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L 3332-1-1 et R 3332-7 du Code de la santé publique ci-après littéralement rapportées :

#### Article L3332-1-1

Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant ".

Toute personne visée à l'article L. 3331-4 doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à la vente à emporter de boissons alcooliques entre 22 heures et 8 heures.

A l'issue de cette formation, les personnes visées à l'alinéa précédent doivent avoir une connaissance notamment des dispositions du présent code relatives à la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs et la répression de l'ivresse publique mais aussi de la législation sur les stupéfiants, la revente de tabac, la lutte contre le bruit, les faits susceptibles d'entraîner une fermeture administrative, les principes généraux de la responsabilité civile et pénale des personnes physiques et des personnes morales et la lutte contre la discrimination.

Tout organisme de formation établi sur le territoire national qui dispense les formations visées aux alinéas précédents doit être agréé par arrêté du ministre de l'intérieur.

Les organismes de formation légalement établis dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen souhaitant dispenser ces formations à titre temporaire et occasionnel sur le territoire national sont présumés détenir cet agrément dès lors que le programme de la formation qu'ils dispensent est conforme au présent article.

Cette formation est obligatoire.

Elle donne lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix années. A l'issue de cette période, la participation à une formation de mise à jour des connaissances permet de prolonger la validité du permis d'exploitation pour une nouvelle période de dix années.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

#### Article R3332-7

1.-Le programme de la formation mentionnée au premier alinéa de l'article L. 3332-1-1 pour la délivrance d'un permis d'exploitation est constitué d'enseignements d'une durée minimale de vingt heures réparties sur au moins trois jours. Ces enseignements ne comportent aucune forme de propagande, de publicité, ni de promotion directe ou indirecte en faveur de boissons alcooliques ou de produits du tabac.

Par dérogation au premier alinéa, si l'intéressé justifie, à la date de l'ouverture, de la mutation, de la translation ou du transfert d'une expérience professionnelle de dix ans en qualité d'exploitant, la formation est d'une durée minimale de six heures.

La formation dispensée pour la mise à jour des connaissances prévue au huitième alinéa de l'article L. 3332-1-1 en vue du renouvellement du permis d'exploitation est d'une durée minimale de six heures.

Ces formations comportent une partie théorique, relative à la connaissance de la législation et de la réglementation applicables aux débits de boissons à consommer sur place et aux restaurants, aux obligations en matière de santé publique et d'ordre public, ainsi qu'une partie pratique comprenant des mises en situation et une évaluation des connaissances acquises.

Le programme et l'organisation de ces formations sont précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'intérieur.





*II.-Le programme des formations initiales et de mise à jour des connaissances mentionnées aux deuxième et huitième alinéas de l'article L. 3332-1-1 est constitué d'enseignements d'une durée de sept heures effectuée en une journée. Ces enseignements ne doivent comporter aucune forme de propagande, de publicité, ni de promotion directe ou indirecte en faveur des boissons alcooliques et des produits du tabac.*

*Ce programme comporte une partie théorique, relative à la connaissance de la législation et de la réglementation applicables au commerce de détail, à la vente à emporter et à la vente à distance, aux obligations en matière de santé publique et d'ordre public, ainsi qu'une partie pratique comprenant des mises en situation et une évaluation des connaissances acquises.*

*Le programme et l'organisation des formations sont précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'intérieur.*

Une attestation justifiant de la formation réalisée par Madame Caroline HELLER, relative à la vente de boisson alcoolique est fournie et annexée aux présentes.

#### **FORMATION OBLIGATOIRE DANS LA RESTAURATION**

Le Notaire soussigné informe le CESSIONNAIRE que, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, sont tenus, conformément aux dispositions de l'article L233.4 du Code rural et de la pêche maritime, d'avoir dans leur effectif au moins une personne pouvant justifier d'une formation en matière d'hygiène alimentaire adaptée à leur activité les établissements de restauration commerciale relevant des secteurs d'activité suivants : restauration traditionnelle, cafétérias et autres libres services, restauration de type rapide.

La durée de formation adaptée à la restauration commerciale est de 14 heures.

Sont toutefois exonérées de cette formation, les personnes qui ont au moins trois ans d'expérience en qualité de gestionnaire ou exploitant et celles qui sont titulaires d'un diplôme de niveau V (CAP ou BEP de cuisine, hôtellerie, restauration) ou supérieurs.

Une attestation justifiant de la formation obligatoire dans la restauration réalisée par Madame Caroline HELLER, est fournie et annexée aux présentes.

#### **DISPENSE D'URBANISME**

Le "Preneur" 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 particulières, renonçant à tous recours contre le "Bailleur" ou le notaire.

#### **DROIT DE PREEMPTION DE LA COMMUNE**

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

#### **PERSONNEL DU FONDS**

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 de dernier s'y oblige.



## DECLARATIONS OBLIGATOIRES

Le **CEDANT** déclare :

### Sur les inscriptions :

Que le fonds est grevé d'une inscription de privilège de nantissement au profit du **CREDIT MUTUEL**, en garantie d'un prêt d'une somme de 16.800,00 €, consenti sous signatures privées le 1er juillet 2014.

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 12 mai 2017 demeuré ci-annexé.

Il résulte d'un décompte reçu de la Caisse du Crédit Mutuel, le 12 mai 2017, ci-après annexé, que le montant restant dû est de **SIX MILLE SOIXANTE DIX EUROS ET QUARANTE SEPT CENTIMES (6.070,47€)**, à la date du 12 mai 2017.

Il atteste qu'il n'existe pas d'autres inscriptions en cours et donne l'ordre irrévocable au Notaire soussigné de prélever sur le prix de la vente les frais de mainlevée et de toutes les inscriptions révélées de son chef.

### Sur les livres de comptabilité :

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir visé et paraphé les livres de comptabilité se référant aux trois derniers exercices ainsi que le document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice et le mois précédant celui de la vente. Il reconnaît être en possession d'un exemplaire de l'inventaire des livres établi et signé par les parties ainsi que du document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés depuis la clôture du dernier exercice.

Le **CEDANT** s'engage à tenir à la disposition du **CESSIONNAIRE** ses livres de comptabilité pendant un délai de trois années à compter de son entrée en jouissance.

## COMMANDES - MARCHES 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.

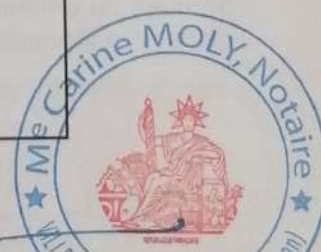
## ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

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). 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





### 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 » établi par le **cabinet VF EXPERTISES** de VILLEFRANCHE en date du **26 juin 2014**.

Ce diagnostic **révèle la présence d'amiante dans les conduits de fluides**.

Une copie de ce diagnostic est demeurée annexée.

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

### 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, par le **cabinet VF EXPERTISES**, susnommé, le **26 juin 2014**.

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).

Les conclusions sont les suivantes :

**"Etiquette vierge"**.

Une copie de ce diagnostic est demeurée annexée.

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

### OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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

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

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

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) Base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) Une copie de la liste des sites industriels issue de la base de données BASIAS est annexée.

2°) Base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif). Une copie des recherches est annexée.

3°) Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire. Une copie des recherches est annexée.

4°) La consultation de la base GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols. Une copie des recherches est annexée.

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

#### **Etat des risques naturels, miniers et technologiques**

Un état des risques en date du **9 février 2017** fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du BIEN concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels "Inondation".

#### **Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.





**Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

**Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone 1 - aléa très faible.

**Aléa – Retrait gonflement des argiles**

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** n'est actuellement pas 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.

**ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION**

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci 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.

**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.

**ADMINISTRATION FISCALE**

Dans les quarante-cinq jours suivant la publication du présent acte dans un journal 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**.

**DROITS DE MUTATION**

Le **CESSIONNAIRE** demande l'application du régime de faveur institué par l'article 722 bis du Code général des impôts, relatif aux fonds situés en zone de redynamisation urbaine ou en zone de revitalisation rurale.

Le **CESSIONNAIRE** prend dans cet acte l'engagement de maintenir l'exploitation du bien acquis pendant une période minimale de cinq ans à compter de ce jour ; si cet engagement n'était pas respecté, le **CESSIONNAIRE** sera tenu d'acquitter à première réquisition, le complément d'imposition dont il avait été dispensé.

Le régime fiscal de la présente mutation s'établit en conséquence comme suit:

PRIX DE CESSION		67.000,00 EUR					
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
44000	0	0	0,6	264	0,4	176	440
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>	0,0		264		176		440

### 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 quindécies Code général des impôts et qu'il dépend du centre des finances publiques de VILLEFRANCHE DE ROUERGUE (Aveyron) rue Emile Borel.

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

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

A cet égard, le **CESSIONNAIRE**, qui déclare ne pas opter pour le régime de la micro-entreprise, prend dans l'acte de cession l'engagement de soumettre à la taxe sur la valeur ajoutée les cessions ultérieures et de procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 207 et suivants de l'annexe II du Code général des impôts, qui auraient été exigibles si le **CEDANT** avait continué à utiliser ces biens.

### 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 de commerce ainsi que celles concernant l'immatriculation et la radiation des parties au greffe du Tribunal de commerce relativement au fonds objet des présentes.

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 L 201 3° du Code général des impôts.

### FRAIS

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

### 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.

### 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.

### CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :





- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

### 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.

### DONT ACTE sur dix-huit pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

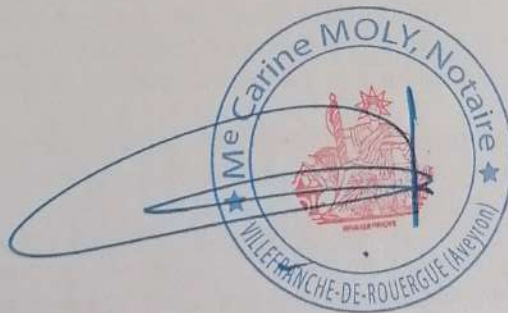
**A la minute suivent les signatures**

**A la minute se trouvent annexées les pièces sus-énoncées.**

### POUR COPIE AUTHENTIQUE

Copie Authentique sur 18 pages  
Contenant ni renvoi ni mot nul.

Collationnée et certifiée conforme  
à la minute



Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
RODEZ  
Le 18/05/2017 Dossier 2017 12398, référence 2017 N 00382  
Enregistrement : 440 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Quatre cent quarante Euros  
Montant reçu : 440 €  
L'Agent administratif des finances publiques

Joëlle CAFFES  
Agent des finances publiques