

100097804
ABOYER/ANB/
L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE

**A AIX-EN-PROVENCE (Bouches-du-Rhône), au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Adrien BOYER, Notaire Associé de la Société
d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "MARTEAU
BOYER - NOTAIRES ASSOCIES", titulaire d'un Office Notarial à AIX-
EN-PROVENCE, 29, rue de l'Opéra, identifié sous le numéro CRPCEN
13151,**

**A reçu le présent acte contenant CESSION DE FONDS DE
COMMERCE, à la requête des parties ci-après identifiées :**

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. CEDANT

La Société dénommée LE PETRIN DE VALMANTE, Société à responsabilité limitée au capital de 20000 €, dont le siège est à MARSEILLE 9ÈME ARRONDISSEMENT (13009), 151 traverse de la Gouffonne, identifiée au SIREN sous le numéro 790048060 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE 9ème arrondissement.

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

1.2. CESSIONNAIRE

La Société dénommée OLYMPAIN, Société par actions simplifiée au capital de 1000 €, dont le siège est à MARSEILLE 9ÈME ARRONDISSEMENT (13009), 151 traverse de la Gouffonne, identifiée au SIREN sous le numéro 985074798 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

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

1.3. INTERVENANTS

1.3.1. Bailleur

La Société dénommée ARTANEH, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à MARSEILLE 12ÈME ARRONDISSEMENT (13012), 48, rue Charles Kaddouz, identifiée au SIREN sous le numéro 982782294 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE.

2. PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée LE PETRIN DE VALMANTE est représentée à l'acte par Monsieur Sébastien DARINI, en vertu des pouvoirs conférés par l'Assemblée Générale des associés. **Annexe n°1**

- La Société dénommée OLYMPAIN est représentée à l'acte par Mademoiselle France WOJCHIECHOWSKI, en sa qualité de gérante et agissant en vertu des pouvoirs conférés par les statuts de ladite société.

- La société dénommée ARTANEH est représentée par Mademoiselle Angéline BOYER, collaboratrice du notaire soussigné, en vertu des pouvoirs conférés par **+++**. **Annexe n°2**

3. DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ

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.
- Que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.
- Avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre partie et qu'elle ne pouvait légitimement l'ignorer.

Le CEDANT déclare :

- Qu'il a la libre disposition du fonds objet des présentes.
- Qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers sur le fonds de commerce et les droits y attachés.

- 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 objet de la cession à venir.
- Que son état civil ou sa dénomination est bien celui ou celle indiqué en tête des présentes.
- Qu'il n'a jamais été en état de cessation des paiements, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire.
- Qu'il n'est pas l'objet de mesure restreignant sa capacité civile.
- Qu'il n'est pas l'objet de poursuites quelconques concernant l'exploitation du fonds ou susceptible d'entraver cette exploitation par le CESSIONNAIRE
- Qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail n'a été commise.
- Qu'il n'y a actuellement aucune instance en cours pour action résolutoire ou surenchère, ni résiliation du bail des locaux.
- Qu'à sa connaissance, l'immeuble où est exploité le fonds n'est pas frappé d'expropriation ou de mesures administratives susceptibles d'en compromettre l'utilisation.
- Qu'il n'est intéressé par aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, en ce qui concerne la propriété ou l'exploitation du fonds cédé.
- Qu'il n'existe aucun empêchement à la réalisation des présentes.
- Que le fonds vendu n'a jamais fait l'objet du chef du CEDANT d'une promesse de vente ou priorité d'achat, autre qu'au profit du CESSIONNAIRE soussigné.

4. DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

Concernant la société LE PETRIN DE VALMANTE

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

Concernant la société OLYMPAIN

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

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

5. **IMMATRICULATION**

Le notaire soussigné a informé le CESSONNAIRE de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer par l'intermédiaire du guichet unique au registre national des entreprises ainsi que, le cas échéant, au registre du commerce et des sociétés. Le notaire lui rappelle les conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

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

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

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

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

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

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

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

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

6. **DÉSIGNATION DU FONDS**

Le fonds de commerce d' activité de boulangerie et pâtisserie, traiteur, sandwicherie, à emporter ou dégustation sur place à l'exclusion de toute autre utilisation sis à MARSEILLE (13009), "RESIDENCE VALMANTE" - Centre commercial - 151, Traverse de la Gouffone, lui appartenant, connu sous le nom commercial LE PETRIN DE VALMANTE, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE, sous le numéro 790048060, le fonds comprenant :

6.1. **LES ÉLÉMENTS INCORPORELS SUIVANTS :**

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le fichier de clients déclaré auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à MARSEILLE (13009), 151, Traverse de la Gouffone, où le fonds est exploité ainsi que le droit à son renouvellement.

- Le droit à la ligne téléphonique, n° 04.91.82.34.27, sous réserve de l'agrément de l'opérateur.

6.2. LES ÉLÉMENTS CORPORELS SUIVANTS :

- Les matériels, mobiliers, agencement et installations servant à l'exploitation, tels qu'ils sont décrits article par article dans un état annexé aux présentes. **Annexe n°3**

- Un stock de marchandises décrit article par article, dans un état annexé aux présentes. **Annexe n°4 A TRANSMETTRE MERCI**

Précision étant ici faite que le montant dudit stock sera réglé par le CESSIONNAIRE au CEDANT, en sus du prix de cession, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, sur présentation de la facture réalisée par le CEDANT dans un délai de +++ jours maximums.

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.

7. QUALIFICATION PROFESSIONNELLE D'ARTISAN BOULANGER

Le notaire a donné connaissance de l'article L 151-2 du Code de l'artisanat et des sanctions pénales attachées à l'exercice de l'activité d'artisan boulanger sans disposer de la qualification professionnelle requise ou sans assurer le contrôle permanent et effectif de cette activité par une personne disposant de cette qualification.

« Est puni d'une amende de 7 500 euros le fait d'exercer à titre indépendant ou de faire exercer par l'un de ses collaborateurs une des activités mentionnées à l'article L. 121-1 sans disposer de la qualification professionnelle exigée par cet article, sans remplir les conditions fixées par les deux premiers alinéas de l'article L. 123-2 ou sans assurer le contrôle effectif et permanent de l'activité par une personne en disposant. Toutefois, cette sanction n'est pas applicable à la personne physique qui exerce l'une des activités mentionnées à l'article L. 121-1 qui justifie qu'elle remplit, à la date de la demande ou du contrôle, les conditions fixées au précédent alinéa, dans un délai de quatre mois à compter de la demande de l'autorité compétente ou de la notification du contrôle par les agents mentionnés à l'article L. 151-5. »

8. ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Le CEDANT déclare que le fonds objet des présentes constitue un établissement principal et atteste ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité.

9. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le CEDANT déclare qu'il est propriétaire du présent fonds pour l'avoir créé à la suite de la cession de fonds de commerce par la société dénommée AU PETIT GOURMAND, société à responsabilité limitée au capital de 8.000,00 € dont le siège social est situé à MARSEILLE (13009),

Traverse de la Gouffone, Centre commercial O Valmante, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE, sous le numéro 477 502 611 – aux termes d'un acte reçu par Maître GAS, notaire à TOULON, en date du 15 janvier 2013, pour le prix de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE EUROS (77 000,00 EUR).

9.1. ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

TITRE ANTERIEURE DEMANDE AU CONFRERE QUI A RECU

10. ENONCIATION DU BAIL

10.1. EXPOSE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 29 novembre 2012, le bailleur la société civile immobilière « VALDIGNE », a donné à bail commercial à la société dénommée AU PETIT GOURMAND divers locaux commerciaux situés MARSEILLE (13009), 151, Traverse de la Gouffone.

Une copie dudit bail demeure annexée aux présentes. **Annexe n°5**

Ledit bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2013 pour expirer le 31 décembre 2022 moyennant diverses charges et conditions et notamment un loyer principal annuel de DIX-HUIT MILLE EUROS (18 000,00 EUR) hors taxes et hors charges.

Aux termes d'un acte reçu par Maître GAS, notaire à TOULON en date du 15 janvier 2013, la société dénommée AU PETIT GOURMAND, a cédé son fonds de commerce, contenant le bail susvisé au profit de la société dénommée LE PETRIN DE VALMANTE.

Par exploit d'huissier en date du 09 juillet 2021, la société LE PETRIN DE VALMENTE sollicitait le renouvellement du bail conclu le 1^{er} janvier 2013.

Le bailleur ayant accepté la demande de renouvellement formée par le locataire, les parties se sont rapprochées pour établir un renouvellement de bail commercial.

10.2. BAIL ACTUEL

Par acte sous seing privé en date du 13 décembre 2021 enregistré au Service des Impôts et des Entreprises de MARSEILLE le bail a été renouvelé à compter du 1^{er} janvier 2022 pour expirer le 31 décembre 2030, moyennant un loyer principal mensuel de 1.756,38 EUR hors taxes, hors charges. Le montant des charges mensuelles s'élevant à 540 euros ; soit un versement mensuel de **2.296,38 EUR** hors taxes.

Précision étant ici fait que ledit bail est soumis à TVA.

Précision étant encore ici faite que le BAILLEUR initial, la société civile immobilière « VALDIGNE » a vendu les murs du fonds de commerce objet des présentes, à la société civile immobilière « ARTANEH », aux termes d'un acte reçu par +++, le +++. EN ATTENTE TITRE DE LA PART DU BAILLEUR

10.3. DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

10.3.1. Description résultant du bail commercial

Il résulte du bail commercial ce qui suit littéralement retranscrit :

« *Dans un ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE VALMANTE » - Centre commercial - situé 151, Traverse de la Gouffone 13009 MARSEILLE, cadastré 849 I n°24, 847 K n°48 et n°49, les biens et droits immobiliers ci-après :*

- Un local commercial composé de plusieurs pièces, d'une surface de 165 m² environ, représentant une partie du lot 23808 de la copropriété auquel est affecté 73/36 900 tantièmes généraux de l'immeuble ».

Le CEDANT déclare qu'il a installé une petite terrasse devant la boulangerie sans autorisation de la copropriété, ladite terrasse étant une partie commune de la copropriété.

Le CESSIONNAIRE déclare en avoir parfaite connaissance ainsi que des conséquences en résultant, à savoir la possibilité de se faire retirer la terrasse, et en faire son affaire personnelle.

10.4. DESTINATION DU LOCAL

L'usage du BIEN est ainsi défini dans le renouvellement de bail : « *Les lieux loués seront destinés exclusivement aux activités de : ACTIVITE DE BOULANGERIE ET PATISSERIE, TRAITEUR, SANDWICHERIE, A EMPORTER OU DEGUSTATION SUR PLACE à l'exclusion de toute autre utilisation.*

Dès lors, le locataire reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR, sans laquelle il n'aura pas contracté.

Les locaux loués doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité commerciale prédéfinie ainsi qu'éventuellement, et à titre accessoire, à usage de remise ou de réserve.

Le locataire ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire.

Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au BAILLEUR en se conformant à la procédure prévue aux articles L.145-47 et suivants du code de commerce.

10.5. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors charges, hors taxes en principal de :

1.756,38 EUR hors taxes, hors charges.

Le montant des charges mensuelles s'élevant à 540,00 euros ; soit un versement mensuel de **2.296,38 EUR** hors taxes.

Auquel s'ajoute la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer, que le LOCATAIRE s'engage à régler expressément à la même période que le loyer.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

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

Précision étant ici faite que l'intégralité du mois de loyer du mois d'avril est remboursé par le CESSONNAIRE au CEDANT, compte tenu de leurs accords et du retard pris par la banque du CESSONNAIRE.

10.5.1. Indexation

Ce loyer est révisable en fonction de la variation de l'indice LC.

Il résulte du bail commercial ce qui suit littéralement retranscrit :

« *Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC).* »

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du présent renouvellement et pour la première fois le 01/01/2023 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du 2ème Trimestre 2021 valeur 118,41.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties. »

10.5.2. Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie s'élève à la somme de TROIS MILLE EUROS (3 000,00 EUR).

Le dépôt de garantie est remboursé par le CESSONNAIRE au CEDANT hors la comptabilité du notaire soussigné.

10.6. RÉPARATIONS ET CHARGES

Ce bail a été fait sous diverses charges et conditions dont le CESSONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance, tant pour en avoir reçu une copie, que par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné.

Une copie du bail demeure annexée aux présentes. **Annexe n°6**

Pour la parfaite information des parties, il est rappelé aux parties les articles du code de commerce suivants :

Article L145-8 du code de commerce :

Le droit au renouvellement du bail ne peut être invoqué que par le propriétaire du fonds qui est exploité dans les lieux.

Le fonds transformé, le cas échéant, dans les conditions prévues à la section 8 du présent chapitre, doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa prolongation telle qu'elle est prévue à l'article L. 145-9, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande.

Article L145-9 du code de commerce :

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

Article L145-34 du code de commerce :

A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans.

En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Les parties déclarent en avoir parfaite connaissance et en faire leur affaire personnelle.

10.7. CESSION, SOUS-LOCATION, DESTINATION

Les clauses du bail relatives à la cession, la sous-location et la destination des lieux sont ci-après littéralement rapportées :

« 14. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le LOCATAIRE ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit.

Cependant, le LOCATAIRE pourra, s'il remplit les conditions légales, consentir une location-gérance du fonds de commerce par lui exploité et concéder au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux loués. Il devra notifier au BAILLEUR cette mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le LOCATAIRE ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement. En cas de cession, le LOCATAIRE demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs, du paiement des loyers et accessoires et de l'entièvre exécution des conditions du présent bail.

Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque partie devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de signature, et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par la l'article 1690 du Code Civil.

A défaut d'état des lieux réalisé lors de la cession, les parties conviennent de se rapporter à l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article 8 du présent bail. »

Le CEDANT déclare :

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

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

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

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

10.8. ETAT DES LIEUX

Les parties déclarent qu'aucun état des lieux n'a été réalisé entre elles et déclarent vouloir en faire leur affaire personnelle.

10.9. IMPOTS ET CHARGES

Les clauses du bail relatives aux impôts et taxes sont ci-après littéralement rapportées :

« 8. Charges, Impôts, Taxes et Redevances

Les charges, impôts, taxes et redevances donnent lieu à un inventaire annexé au présent renouvellement qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE. Cet inventaire, annexé au contrat,

donne lieu à un état récapitulatif annuel communiqué au LOCATAIRE au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi ou dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges dans l'hypothèse où les lieux loués sont situés dans un immeuble en copropriété.

Cet état récapitulatif comprendra la liquidation et la régularisation des comptes de charges, impôts, taxes et redevances

- Charges

Il est précisé que le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR les charges afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, ainsi que, le cas échéant, les charges auxquelles le BAILLEUR sera tenu en sa qualité de propriétaire selon l'inventaire visé ci-avant.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Pour la première année de location, le LOCATAIRE versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision mensuelle sur charges, prestations et fournitures de 150,00 € (CENT CINQUANTE EUROS).

La provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si l'état récapitulatif fait apparaître que les provisions versées sont inférieures aux charges réelles, le LOCATAIRE s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

- Impôts, taxes et redevances

Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR, et récupérables sur le LOCATAIRE, sont listées dans l'inventaire visé ci-avant, qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles comme notamment sa contribution économique territoriale, sa taxe sur les enseignes et publicités extérieures et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujetti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Conformément à l'inventaire ci-avant mentionné et annexé au présent bail, il est rappelé que le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR :

- la taxe foncière
- la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage
- les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées par le BAILLEUR
- les taxes et redevances, y compris d'assainissement, dues sur les consommations en parties privatives, parties communes et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustibles et énergie

Le règlement de ces taxes et redevances se fera par le versement d'une provision calculée par rapport à celles payées antérieurement par le BAILLEUR.

Pour la première année de location, le LOCATAIRE versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision mensuelle sur ces taxes et redevances de 330,00 € (TROIS CENT TRENTE EUROS).

Les lieux loués sont situés dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires.

La répartition des charges, impôts, taxes, redevances et du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier est réalisée au prorata de la surface exploitée, éventuellement pondérée. La surface exploitée s'entend comme celle mise à la disposition du LOCATAIRE. A cet effet, il est précisé que le LOCATAIRE ne pourra se prévaloir de l'existence de surfaces qu'il n'exploite pas pour s'exonérer du paiement de tout ou partie de ces charges, impôts, taxes, redevances et du coût de ces travaux.

La surface exploitée mise à disposition est de : 165 m².

Si en fonction de la catégorie des dépenses, la surface exploitée est pondérée, le BAILLEUR communique au LOCATAIRE ces pondérations. »

11. INTERVENTION DU BAILLEUR

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

- agréer la cession et accepter le CESSIONNAIRE comme successeur du CEDANT ;
- 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.

12. OBLIGATION DE SOLIDARITE

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

« 17. SOLIDARITE - INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du LOCATAIRE avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Les colocataires soussignés, désignés le « LOCATAIRE », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date. »

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

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

En conséquence, et dans les limites indiquées, le CEDANT demeurera garant solidaire du 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.

13. 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.

14. PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (165 000,00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour CINQUANTE ET UN MILLE SIX CENTS EUROS (51 600,00 EUR),
- au matériel pour CENT TREIZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (113 400,00 EUR).

15. PAIEMENT DU PRIX

Lequel prix est payé comptant, sous condition de séquestration, 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.

16. PRÊT PAR ACTE SÉPARÉ

16.1. DÉCLARATION D'ORIGINE DES FONDS

Le CESSIONNAIRE déclare que la somme qu'il vient ainsi de payer lui provient à concurrence de la somme de **+++**, montant du prêt qui lui a été consenti par le CREDIT MUTUEL PROFESSION DE SANTE PROVENCE par

acte séparé reçu par Maître Adrien BOYER, notaire soussigné, un instant avant les présentes.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris envers la BANQUE dans l'acte de prêt.

Conformément aux stipulations de l'acte de prêt et la demande de la BANQUE, les inscriptions suivantes seront prises :

16.2. PRIVILÈGE DU VENDEUR ET ACTION RÉSOLUTOIRE

Par suite de ce paiement et de l'origine des fonds, la BANQUE est subrogée dans tous les droits, actions du CEDANT et notamment dans le privilège du vendeur institué par l'article L 141-5 du Code de commerce et l'action résolutoire résultant de la présente cession conformément aux dispositions de l'article 1346-2 du Code civil, à concurrence du paiement effectué, soit +++

Cette subrogation est consentie par le CEDANT dès qualité, par préférence et antériorité à lui-même et à tous les autres.

En conséquence, à la sûreté et garantie du paiement par subrogation ci-dessus constatée et à due concurrence de la somme prêtée, le fonds présentement cédé demeure affecté par privilège spécial réservé au profit de la BANQUE, créancier subrogé avec tous les éléments qui en dépendent.

En conséquence, à défaut de remboursement du prêt consenti par la BANQUE au CESSIONNAIRE, ou en cas d'inexécution d'une des obligations du CESSIONNAIRE, la présente cession sera résolue de plein droit si bon semble à la BANQUE, et à son profit, un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux.

16.3. NANTISSEMENT

Outre la subrogation dans le privilège du vendeur à concurrence du montant réglé par la **BANQUE** en principal, frais et accessoires, et pour le cas où le privilège ci-dessus réservé viendrait à disparaître pour quelque cause que ce soit et encore pour garantir éventuellement le complément du ou des crédits consentis, le CESSIONNAIRE affecte à titre de nantissement en premier rang à hauteur de +++ en principal, les intérêts dans la limite de deux années et l'indemnité, au profit de la BANQUE le fonds de commerce qui vient d'être acquis avec son concours financier, conformément aux articles L 142-1 et suivants du Code de commerce.

16.4. INSCRIPTIONS

Les inscriptions de privilège du vendeur avec réserve de l'action résolutoire et de nantissement au profit du prêteur, devront être prises (dans les trente jours de la signature pour le privilège du vendeur) à peine d'inopposabilité aux tiers au Greffe du tribunal de MARSEILLE.

16.5. IMPUTATION

Il est ici indiqué que la fraction du prix payée comptant s'impute en priorité à due concurrence sur le prix des éléments incorporels, ensuite sur le prix du matériel et, s'il y a lieu, sur celui des marchandises.

17. BLOCAGE DU PRIX

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

17.1. 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.

17.2. 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 constraint, 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. Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale.

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

- l'avis de cession du fonds de commerce a été adressé à l'administration fiscale dans les 45 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ;
- la déclaration de résultats a été déposée dans les temps, c'est-à-dire dans les 60 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ;
- au dernier jour du mois qui précède la vente, le vendeur est à jour de ses

obligations fiscales déclaratives et de paiement.

18.CONSTITUTION DE SÉQUESTRE

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

Madame Audrey ABID, caissier de l'office notarial rédacteur des présentes, en qualité de tiers convenu en application des articles 2337 du Code civil, qui accepte sa mission par l'encaissement des fonds aux conditions stipulées au présent acte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. CHARGES ET CONDITIONS

19.1. A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE :

19.1.1. 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 sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des entreprises et autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est et pourra être assujetti. Il remboursera au CEDANT la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des entreprises et plus généralement toute somme à lui payée sur charges, au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

19.1.2. 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.

19.1.3. 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.

19.1.4. 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.

Le CESSIONNAIRE déclare que :

1) Il prendra le fonds, avec tous ses éléments incorporels et corporels, dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre ni exiger aucune indemnité ni diminution du prix fixé, pour quelque cause que ce soit.

2) Il fera opérer la mutation à son nom, sous un mois du jour de l'entrée en jouissance, des abonnements pris pour le service de l'électricité, de l'eau, du gaz, du téléphone, ou autres, et il en payera les consommations relevées à compter du jour de l'entrée en jouissance.

De même, il devra rembourser au CEDANT le prorata des charges payées d'avance relativement à ces abonnements, ainsi que les dépôts de garantie éventuels.

3) Il acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, taxe foncière, contributions, la cotisation foncière des entreprises ou autres, auxquels le fonds est assujetti. Il remboursera au CEDANT, au prorata du temps, la cotisation foncière des entreprises acquittée par ce dernier pour l'année entière.

4) Il se conformera à tous les règlements, arrêtés, lois et ordonnances administratives s'appliquant au commerce dont s'agit et reconnaît être informé de l'obligation lui incombeant de se soumettre à la réglementation en vigueur relative à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité, à ses frais risques et périls, sans recours contre quiconque et quelles qu'en soient les conséquences.

Le CEDANT déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

5) Il fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats d'assurances passés par le CEDANT, auprès de toutes compagnies.

6) Il paiera tous les frais des présentes ainsi que tous les frais, débours, droits et honoraires de l'acte qui constatera la réalisation des présentes et ceux des formalités qui y seront inhérentes, en ce compris les frais et émoluments du prêt, s'il y a lieu.

19.2. A LA CHARGE DU CÉDANT :

Le CEDANT s'engage :

1) à ne rien faire qui puisse compromettre la bonne gestion du fonds ;

2) à informer le CESSIONNAIRE des accords passés pour l'exploitation du fonds avec les fournisseurs, des marchés de publicité ou de tous autres accords dont la méconnaissance serait préjudiciable pour le CESSIONNAIRE ;

3) à supporter, le cas échéant, les frais de mainlevée, de radiation, de répartition du prix, et consignations ;

4) à rembourser au CESSIONNAIRE les créances qui existent au profit des salariés, et non encore payées au jour de l'entrée en jouissance, telles que salaires, primes, indemnités de congés payés ou autres ;

5) et à supporter le paiement de toutes les sommes dues pour la période antérieure à l'entrée en jouissance et notamment loyers, impôts, taxes, contributions et charges de toute nature.

20.ENGAGEMENT DE NON-CONCURRENCE

À 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 ou donner à bail ou faire valoir, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, aucun fonds similaire en tout ou partie à celui cédé ;

- de s'intéresser directement ou indirectement ou par personne interposée, et même en tant qu'associé de droit ou de fait, même à titre de simple commanditaire, ou de gérant, 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.

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

En cas de non-respect de ces clauses de non-concurrence dans les termes et sous les conditions énoncées ci-dessus, le nouveau propriétaire pourra faire cesser, immédiatement cette contravention sans préjudice à son droit de demander des dommages et intérêts.

Plus généralement le CEDANT s'interdit d'accomplir tout acte ou tout fait susceptible d'apporter un trouble à la jouissance paisible du fonds vendu au sens de l'article 1625 du Code civil.

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.

21.COMMANDES - MARCHÉS ET CONTRATS

Le CEDANT transmet au CESSIONNAIRE, qui accepte, des commandes et marchés, des contrats de réservation, des contrats

d'exclusivité, des contrats de publicité, des contrats de fourniture, qu'il a passés.

Le CESSIONNAIRE s'engage à exécuter ceux-ci de manière que le CEDANT ne soit ni inquiété ni recherché.

Le CEDANT atteste ne pas avoir de difficultés ou de contestations quant à l'exécution de ceux-ci et s'engage à verser au CESSIONNAIRE les fonds encaissés le cas échéant, au titre des commandes et contrats à exécuter.

22. 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.

23. ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

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

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs

ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Le CESSIONNAIRE déclare être informé que les caractéristiques du local, 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 ainsi que le registre public d'accessibilité.
- 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 CESSIONNAIRE déclare être informé que les caractéristiques des locaux commerciaux, ses installations et ses dégagements doivent répondre aux obligations réglementaires et fera son affaire personnelle avec le Bailleur, si d'aventure d'éventuels travaux de conformité étaient à réaliser dans le fonds de commerce.

Les parties déclarent être parfaitement informées des contrôles et sanctions relatifs aux agendas d'accessibilité programmée issus du décret 2016-578 du 11 mai 2016, à savoir :

Article R.111-19-48 du Code de la construction et de l'habitation :

« Les demandes de justification du respect des obligations mentionnées au I de l'article R. 111-19-32 sont adressées par courrier recommandé avec demande d'avis de réception à la personne à laquelle ces obligations incombent en vertu de cet article.

La personne responsable produit tout justificatif utile dans un délai d'un mois à compter de la réception du courrier, assorti, le cas échéant, de l'agenda d'accessibilité programmée ou de son engagement de le déposer dans un délai qu'elle indique et qui ne peut excéder six mois. »

Article R.111-19-49 du Code de la construction et de l'habitation :

« Lorsque le courrier prévu par l'article R. 111-19-48 n'a pas été retiré, ou qu'il n'y a pas été répondu dans le délai imparti ou lorsque les justificatifs produits ne sont pas probants ou encore lorsque les documents de suivi sont manifestement erronés, la personne responsable est mise en demeure, par un courrier recommandé avec demande d'avis de réception

qui rappelle les sanctions encourues, de produire, dans un délai de deux mois à compter de la réception de ce courrier, des justificatifs probants tels que l'attestation d'accessibilité prévue par l'article R. 111-19-33 ou l'attestation d'achèvement prévue par l'article D. 111-19-46 ou l'attestation prévue par l'article R. 111-19-47.

A défaut de justification, la sanction pécuniaire prévue par l'article L. 111-7-10 est prononcée. »

Article R.111-19-50 du Code de la construction et de l'habitation :

« La procédure de constat de carence prévue par l'article L. 111-7-11 est engagée par la notification, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, à la personne responsable en vertu de l'article R. 111-19-32, des faits qui la motivent et des sanctions encourues ainsi que de la possibilité pour cette personne de présenter des observations assorties de tous éléments utiles dans un délai de trois mois.

La commission d'accessibilité prévue à l'article R. 111-19-30 est consultée sur le montant de la sanction pécuniaire qui peut être décidée en application du c du 3° du II et du III de l'article L. 111-7-11. Elle entend la personne responsable à sa demande. Elle émet un avis motivé.

La sanction est notifiée selon les modalités prévues au premier alinéa. »

Article R.111-19-50 du Code de la construction et de l'habitation :

« Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5e classe à l'article 131-13 du code pénal le fait :

1° De produire une attestation d'accessibilité non conforme aux deuxième et troisième alinéas du II de l'article R. 111-19-33 ;

2° De produire une attestation d'achèvement établie par une personne autre que celles mentionnées aux I et II de l'article D. 111-19-46 ou de faire usage d'une telle attestation ;

3° Pour le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public de la cinquième catégorie, de produire une attestation d'achèvement qui n'est pas accompagnée de toutes pièces justifiant la réalisation des travaux et actions prévus par l'agenda conformément au II de l'article D. 111-19-46.

La juridiction peut prononcer la peine d'affichage et de diffusion de la décision dans les conditions prévues par l'article 131-35 du code pénal.

En cas de récidive, le maximum de la peine encourue est majoré dans les conditions définies par les articles 132-11 et 132-15 du code pénal. »

Le CEDANT déclare qu'il n'a pas déposé de demande d'agenda d'accessibilité auprès des services habilités.

Le CEDANT déclare également que le local n'est pas conforme aux règles d'accessibilité en vigueur.

Le CESSIONNAIRE déclare en avoir parfaite connaissance ainsi que des conséquences en résultant et vouloir en faire son affaire personnelle.

23.1. NORMES HANDICAPÉES

Le CESSONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance de la réglementation relative aux normes handicapées et en faire son affaire personnelle.

23.2. INFORMATION SUR LES RISQUES LIES AUX LEGIONELLES

Il est rappelé aux présentes que la légionellose est une infection provoquée par des bactéries du genre Legionella susceptibles de se trouver, notamment dans les installations sanitaires (douches, robinets...), les installations de climatisation et les dispositifs de refroidissement (tours aéroréfrigérantes, circuits de refroidissement industriel), les bassins et fontaines.

Le CEDANT déclare que le BIEN en tant qu'établissement recevant du public contenant des installations à risque (douches, robinets, piscine chauffée) est soumis à un contrôle régulier au regard de la légionellose résultant notamment de l'arrêté du 1^{er} février 2010 relatif à la surveillance des légionnelles dans les installations de production, de stockage, et de distribution d'eau chaude sanitaire (JORF n°0033 du 9 février 2010, du Code de la santé publique notamment dans ses article L. 1321-1, L. 1321-4).

En cas de non-respect de ses obligations en la matière notamment si ce non-respect entraîne un dommage à autrui, l'exploitant d'un tel établissement peut engager sa responsabilité pénale (articles 121-3 et 221-6 du Code pénal : 45.000 euros d'amende et trois ans d'emprisonnement pouvant aller jusqu'à 75.000 euros d'amende et cinq ans d'emprisonnement dans certains cas), sa responsabilité civile délictuelle (articles 1382 et 1382 du Code civil) et peut faire l'objet de sanctions administratives à l'initiative du préfet (mise en demeure, suspensions de la production ou de la distribution d'eau, article L. 1324-1 A du Code de la santé publique).

Les parties déclarent en avoir parfaite connaissance et vouloir en faire leur affaire personnelle.

24. ASSURANCE INCENDIE

Le CEDANT déclare et affirme que les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce objet des présentes sont assurés, notamment contre les risques d'incendie, par une police d'assurance régulièrement souscrite et actuellement en cours de validité et d'application par suite du paiement régulier des primes et cotisations correspondantes.

Il s'oblige à maintenir ladite police en cours de validité et d'application jusqu'à la date d'entrée en jouissance du CESSONNAIRE

A ce sujet, si un sinistre (incendie et/ou catastrophe naturelle) venait à frapper le fonds objet des présentes pendant la durée de validité des présentes, il est d'ores et déjà convenu entre les parties que le CESSONNAIRE aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à l'acquisition et se voir immédiatement remboursé le dépôt de garantie versé par eux ;
- Soit de maintenir celle-ci et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances, quelle que soit leur montant fut-il supérieur au prix convenu aux termes des présentes, le CEDANT entendant que le CESSONNAIRE soit subrogé dans tous ses droits à l'égard de ladite compagnie.

25. OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

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 excavées du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 du même 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 propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation sus-relatée 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, les parties sont informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce 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.»

26. CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

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 aux présentes. **Annexe n°7**

27. URBANISME

* Une note de renseignement d'urbanisme délivrée par la société PREVENTIMMO. **Annexe n°8**

Le CESSONNAIRE reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

28. DIAGNOSTICS

29. DIAGNOSTICS

29.1. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

OBJET	BIEN CONCERNÉ	ELEMENTS A CONTROLER	VALIDITE
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou 1 an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Murs, cloisons, planchers, faux-plafonds, canalisations ...	Illimitée (sauf respect, le cas échéant, des dispositions de l'article L. 1334-17 du Code de la santé publique)
Termites	Immeuble situé dans une zone	Immeuble bâti et non bâti	6 mois

OBJET	BIEN CONCERNE	ELEMENTS A CONTROLER	VALIDITE
	délimitée par le conseil municipal		
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Tuyauteries fixes et raccordements	3 ans
Etat des risques et pollutions	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage, refroidissement et ventilation	Bâtiment ou partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation	10 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	De l'appareil général de commande de l'installation électrique jusqu'aux bornes d'alimentation et prises de courant	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'assainissement	Contrôle des installations d'assainissement non collectif : fosse septique, bac à graisses, tranchées ou lit d'épandage, ...	3 ans
Mérule	Immeuble bâti situé dans une zone de présence d'un risque de mérule définie par arrêté préfectoral	Immeuble bâti	6 mois
Nuisances sonores aériennes	Immeuble à usage d'habitation ou usage mixte	Situation de l'immeuble au regard du plan d'exposition au bruit	Illimitée

Il est fait observer :

- Que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation.
- Que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation.

- Qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le CEDANT ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. Précision étant ici faite, que pour l'exonération de la garantie des vices cachés correspondante, les diagnostics doivent mentionner le nom du CEDANT comme étant le donneur d'ordre de la mission du diagnostiqueur, afin qu'un lien contractuel existe entre eux et qu'en cas de litige le CEDANT puisse se retourner contre le diagnostiqueur, afin de pouvoir bénéficier de son assurance responsabilité civile. Dans le cas contraire, et notamment en cas de réutilisation de diagnostics en cours de validité faisant état d'un donneur d'ordre différent du CEDANT aux Présentes, ce dernier ne pourra pas se retourner directement contre le diagnostiqueur, aucun lien contractuel n'existant entre eux.

Le dossier de diagnostics demeure annexé aux présentes. **Annexe n°10**

29.2. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Un état des risques et pollutions est annexé. **Annexe n°11**

Absence de sinistres avec indemnisation

Le CEDANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

29.3. 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'environnement, 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 fort.

Le CESSONNAIRE déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour et être informé des risques liés à cette situation.

29.4. 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.

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme ainsi qu'il résulte des plans ci-annexés. **Annexe n°12**

30. 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.

31. DROIT DE PRÉEMPTION 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.

32. RÈGLEMENT GÉNÉRAL SUR LA PROTECTION DES DONNÉES

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

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

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

33. DÉCLARATIONS NÉCESSAIRES À L'INFORMATION DU CESSONNAIRE

33.1. SUR LES INSCRIPTIONS

L'état délivré par le greffe du tribunal de commerce de MARSEILLE date du 19 octobre 2023 dont une copie demeure annexée aux présentes (**Annexe n°13**), révèle l'absence d'inscription sur le fonds et la présence d'une inscription sur le véhicule Ford transit non objet de la vente :

- Inscription du 14 février 2020 numéro 773 d'un montant de 24.424,94 euros au profit de CM-CIC BAIL sur le Ford transit.

Par courrier en date du +++ le créancier a donné son accord de mainlevée contre le remboursement de la somme de +++

Le CEDANT donne d'ores et déjà l'ordre au notaire soussigné de prélever ce montant sur le prix de cession.

Une copie dudit courrier demeure annexée aux présentes. **Annexe n°14**

33.2. SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES ET LES RÉSULTATS D'EXPLOITATION DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Le CEDANT déclare que :

- Le montant du chiffre d'affaires hors taxe de chacun des trois derniers exercices s'est élevé à :

- Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, de deux cent soixante-sept mille six cent cinquante-cinq euros (267 655,00 eur),
- Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, de deux cent quatre-vingt-neuf mille quarante-neuf euros (289 049,00 eur).
- Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, de +++.

- Et pour la partie d'exercice accomplie à ce jour : [REDACTED],

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

- Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, de moins cinq mille six cent cinquante-six euro (-5 656,00 eur),
- Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, de seize mille quatre cent quarante-quatre euros (16 444,00 eur),
- Exercice du 01/01/2023 au 3/12/2023, de +++,

- Et pour la partie d'exercice accomplie à ce jour : [REDACTED].

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

La copie des comptes annuels permettant d'indiquer les chiffres d'affaire et résultats d'exploitation demeure annexée aux présentes. **Annexe n°15**

- Le cabinet **comptable du CEDANT** est le cabinet SARDA & ASSOCIES, à BRIVES-CHARENSAC (43700), Rond point de Corsac.

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 :

Horaires d'ouverture : du mardi au samedi de 06h00 à 14h00 et de 16h00 à 19h30 et le dimanche de 06h00 à 13h00.

Fermeture hebdomadaire : lundi

Fermeture annuelle : mois d'août et une semaine en février.

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 appliquées par le CEDANT..

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.

33.3. CONTRATS DE TRAVAIL

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

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés 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.

Le notaire soussigné rappelle aux parties et notamment au CESSONNAIRE que tout salarié non repris ne doit plus être dans l'entreprise au moment de la cession, à défaut le contrat de travail se trouverait automatiquement renouvelé et dans cette éventualité les charges afférentes sont transmises au CESSONNAIRE

En outre, le CEDANT déclare qu'il employait :

- Madame CADIOU GLORY, en contrat à durée indéterminée, à compter du 10 septembre 2022 en qualité de pâtissière.
- Monsieur Romain DARINI en contrat à durée déterminée à compter du 2 mars 2020 en qualité de pâtissier.

- que lors de chaque paiement des salaires, il a été délivré un bulletin de paie régulier au sens des articles R3243-1, R3243-3, R3243-4 et R3243-6 du Code du travail ;

- qu'il est à jour dans le versement des rémunérations et accessoires dus ;
- qu'il n'a été passé aucun contrat écrit encore en cours de validité, ni conclu aucun accord verbal également en cours de validité, avec le personnel employé dans l'établissement, dont les termes seraient exceptionnels par rapport à ceux couramment pratiqués dans la branche professionnelle dans laquelle se range le fonds de commerce objet des présentes ;
- qu'il n'existe aucun litige actuellement l'opposant à sa salariée, ni aucune procédure de licenciement ;
- qu'il n'a procédé à aucun licenciement économique dans les douze mois précédent la présente promesse.

Il est précisé qu'un salarié, lié par un contrat de travail à durée indéterminée qui est licencié alors qu'il compte un an d'ancienneté au service du même employeur, a droit, sauf cas de faute grave, à une indemnité minimum de licenciement.

Le CEDANT déclare et garantit qu'il n'existe à ce jour aucunes créances existantes au profit des salariés, telles que salaires, primes, ou autres.

Précision étant ici faite que le CEDANT a réalisé deux ruptures conventionnelles avec ses deux employés. Par conséquent, le fonds de commerce ne comporte plus d'employé.

Les attestations de ruptures conventionnelles demeurent annexées aux présentes. **Annexe n°17**

33.4. INFORMATION DES SALARIÉS – OFFRE DE REPRISE

Il est précisé que l'obligation d'information des salariés s'impose en cas de projet de cession du fonds de commerce.

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

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

En application des dispositions de l'article L. 141-28 du Code de commerce, le CEDANT à notifié à ses salariés la possibilité qui leur est offerte de présenter une offre d'acquisition du fonds de commerce.

Lesdits salariés n'ont pas émis le souhait d'acquérir le fonds de commerce, ainsi qu'il résulte de l'ensemble des courriers ci-annexés. **Annexe n°18**

33.5. CONTRATS DE FOURNITURE

Le CEDANT déclare qu'il est tenu par aucun contrat de location, leasing, fourniture, maintenant ou distribution à l'exception des contrats suivants :

- Contrat EDF,
- Contrat Orange.

Une copie de l'ensemble desdits contrats demeure annexée aux présentes. **Annexe n°20**

Le CESSIONNE déclare reprendre à sa charge lesdits contrats, sous réserve de l'accord préalable des co-contractants.

Plus généralement, le CEDANT fera son affaire personnelle de la résiliation ou de la continuation de tous les autres contrats s'il en existait et des conséquences financières qui y seraient attachées.

33.6. CONCESSION

Le CEDANT déclare également qu'il ne jouit d'aucune concession.

33.7. PRORATA TEMPORIS

Le CESSIONNAIRE réglera le jour de la vente définitive, au vu des justificatifs que le CEDANT devra lui présenter, l'ensemble des factures, quittances ou taxes, tel que celle portant sur la contribution économique territoriale ou toute autre (voirie, ordures ménagères ...) payées par ledit CEDANT et recouvrant une période excédant son temps de jouissance par rapport à la prise de jouissance

33.8. 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 précédent celui de la vente, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 141-2 susvisé. Ce document est annexé.

33.9. BON ÉTAT DE FONCTIONNEMENT

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la nécessité de bien vérifier, avant le jour de régularisation des présentes, le bon état de fonctionnement de tout le matériel et des installations compris dans la cession.

Le CEDANT déclare de son côté qu'à sa connaissance, aucun matériel ou installation quelconque ne présente des difficultés de fonctionnement.

34. 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.

35. ENREGISTREMENT - FORMALITÉS

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

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

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 précédent la cession.

36. DROITS DE MUTATION

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

PRIX DE CESSION			165 000,00 EUR			
ASSIETTE	Droit budgétaire	Taxe départementale	Taxe Communale		TOTAL	
		Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	
84 000	2,0	1 680	0,6	504	0,4	336
58 000	0,6	348	1,4	812	1,0	580
0	2,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0
TOTAL		2 028		1316		4 260

37. IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Le CEDANT est exploitant du fonds ainsi déclaré. En cette qualité, le régime de l'impôt sur la plus-value sera le suivant :

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

38. NÉGOCIATION

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.

39. MÉDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

40. 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 référe 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.

41. 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.

42. FRAIS

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

43. 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.

44. 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.

45. 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.

46. 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.

47. DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

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.

Les parties sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil ainsi rédigé : "Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation

une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun."

48. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 Electronique 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 déléguétaire, 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation

du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les 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.

49. CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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.

50. FORMALISME LIÉ 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 en-tête du présent acte.

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

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