L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT
LE TRENTE JANVIER

Maître Chantal LALANNE, notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle dénommée "Dominique RASSAT et Chantal LALANNE, notaires associés", titulaire d'un office notarial à LANGON (Gironde) 60, cours des Fossés.,

Avec la participation de Maître DEYMES, Notaire à ANDERNOS LES BAINS (33510), assistant le CEDANT,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Cédant

La société dénommée " ",

Société à responsabilité limitée au capital de HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €), dont le siège social est à

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN .

Ladite Société ci-après désignée "LE CEDANT"
D'UNE PART

2) Cessionnaire

La société dénommée "L'OLEA",

Société à responsabilité limitée au capital de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €), dont le siège social est à LE BARP (33114), 2 Bis rue André Brun.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 825 161 136.

Ladite Société ci-après désignée "LE CESSIONNAIRE"
D'AUTRE PART

3) Intervenant

La société dénommée " ", Société civile immobilière au capital de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €), dont le siège social est à

A .

Identifiée sous le numéro SIREN , et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro .

Représentée aux présentes par :

Monsieur Philippe BEZOS, agissant en qualité de gérant de ladite société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Intervenant en qualité de bailleur comme il sera dit ci-après.

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le cédant :

- La société " ", est représentée par Monsieur J ici présent, agissant en qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire du , dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

2) En ce qui concerne le cessionnaire :

- La société "L'OLEA", est représentée par Monsieur Hugues ARTEAU, demeurant à , ici présent, agissant en qualité de seul et unique associé de ladite société.

3) En ce qui concerne les autres interventions :

- La société " ", est représentée par Monsieur , gérant de ladite société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Lesquels ont convenu et arrêté ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le cédant cède, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit, au cessionnaire, qui accepte,

Le fonds de commerce dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un fonds de commerce de VENTE DE PRODUITS ALIMENTAIRES A EMPORTER SANS VENTE DE BOISSONS ALCOOLISEES ET RESTAURATION TRADITIONNELLE, PIZZERIA, PLATS A EMPORTER, exploité à LE BARP (33114), 2 bis rue André Brun, Parc d'activités économiques d'EYRIALIS, lui appartenant, connu sous le nom commercial « L'OLEA »,

Comprenant :

1°- Les éléments incorporels suivants, savoir :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés.
- Le droit pour le temps qui en reste à courir, au bail des lieux servant à son exploitation et ci-après énoncé.
- Le bénéfice de la licence de restauration catégorie délivrée le 18 août 2014 attachée audit fonds.
- Le droit à la ligne téléphonique, sous réserve du fournisseur : 05.56.21.53.44

2°- Et les éléments corporels suivants, savoir :

Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire daté du 30 Janvier 2017 descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est demeuré annexé aux présentes après mention.

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

LICENCE -DEBIT DE BOISSONS

Préalablement à ce qui suit, il est exposé que l'article 504 du Code général des impôts impose aux débits de boissons la rédaction d'un bail par acte authentique. En outre, le propriétaire des locaux est présumé être propriétaires des boissons qui y sont entreposées et en supporte donc la responsabilité en cas de recel de boissons frauduleux ou de boissons non déclarées ou interdites, seul le bail commercial authentique permettant d'écarter sa responsabilité.

Tout manquement peut engendrer l'application des sanctions fiscales définies à l'article 1791 du Code général des impôts.

Le CEDANT déclare :

- Que la licence du débit de boissons est de libre disposition entre ses mains.
- Qu'il s'est toujours conformé aux dispositions réglementaires et aux injonctions administratives ayant trait au commerce de débit de boissons.
- Qu'il n'a jamais fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive et qu'il n'a pas été ni n'est actuellement sous le coup de poursuites ou condamnations, injonctions ou procès-verbaux émanant des autorités administratives ou judiciaire et pouvant entraîner la fermeture temporaire ou définitive du fonds

présentement cédé.

- Qu'il n'a jamais cessé pendant plus de trois ans d'exploiter le débit de boissons auquel est attachée la licence cédée avec le fonds, et qu'il n'a jamais encouru la déchéance de ladite licence.

A cet égard, est demeuré ci-annexé un courriel de la préfecture en date du 3 octobre 2016 attestant que l'établissement n'a pas fait ni ne fait actuellement l'objet d'une procédure de fermeture administrative.

De son côté, le CESSIONNAIRE déclare ne pas se trouver dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi pour l'acquisition d'une telle licence.

Les formalités obligatoires relatives au transfert sont les suivantes :

- Déclaration de mutation du débit de boissons à la Mairie : le CESSIONNAIRE déclare avoir procédé à la déclaration de mutation par erreur au nom de la SARL ARTEAU au lieu et place de la SARLL'OLEA; il s'engage à procéder à la rectification dans les huit jours des présentes.

Une copie de cette déclaration en date du 27 janvier 2017 est demeurée ci-annexée.

Une copie du récépissé de la déclaration en date du 27 janvier 2017 est demeurée ci-annexée.

- Déclaration de transfert à la Régie : le CEDANT doit souscrire une déclaration de cessation d'activité.

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

Article L3332-1-1

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

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

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

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

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

Cette formation est obligatoire.

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

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

Article R3332-7

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

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

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

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

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

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

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

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

Contrats d'exclusivité avec les fournisseurs:
Le CEDANT déclare qu'il n'a passé aucun contrat d'exclusivité avec ses fournisseurs.

Commandes en cours:
Le CEDANT déclare qu'il n'existe aucune commande en cours.

Contrat de brasseur :
Le CEDANT déclare qu'il n'existe aucun contrat de brasseur en cours.

Contrats de crédit-bail :
Le CEDANT déclare n'avoir souscrit aucun contrat de crédit-bail.

Contrats de location:
Le CEDANT déclarent n'avoir souscrit aucun contrat de location concernant le fonds vendu.

Contrats en cours
Le CEDANT déclare avoir souscrit :
- un contrat de maintenance et télémaintenance auprès de DELTA en date du 26 Février 2014 dont une copie est annexée aux présentes et dont le CESSIONNAIRE déclare vouloir en faire la reprise et s'oblige à faire les démarches nécessaires pour le transfert à son profit.
- un contrat d'alarme avec la société VERISURE: Le CESSIONNAIRE déclare vouloir en faire la reprise et s'oblige à faire les démarches nécessaires pour son transfert à son profit.

OBSERVATION

Observation étant ici faite que le fonds objet des présentes constitue pour le cédant un établissement principal pour lequel ce dernier est immatriculé en qualité d'exploitant sous les références indiquées plus haut.

URBANISME

D'un certificat d'urbanisme délivré le 28 septembre 2016, demeuré ci-annexé, il résulte :

REPRODUCTION DU CERTIFICAT D'URBANISME

Numéro du certificat : CUa 033 029 16 K 0113
Date de dépôt : 26/09/2016

Le maire de LE Barp,

Vu la demande de certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé 2 bis rue André Brun Zone d'Activité EYRIALIS au Barp cadastré BZ n°126-128 présentée par Maître Olivier DEYMES, demeurant 91 boulevard de la République 33510 Andernos-les-Bains, et enregistrée par la mairie de Le Barp sous le numéro CUa 033 029 16 K0113;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R 410-1 et suivants,

Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 28 février 2005 ;

CERTIFIE :

*"**Article 1***

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent plus être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
- art. L.111-1-4, R111-2, R.111-4, R.111-15 et R111-21.

Zone(s) :
- zone Uyb
Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain par délibération en date du 6 juin 2015 au bénéfice de la Commune.

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis, ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe communale : 5,00 %
Taxe départementale : 1,30%
Redevance d'archéologie préventive : 0,40%

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2°c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L.332-6-1-2° d), L.332-11-1 et L.332-11-2 du code de l'urbanisme)

- Taxe Aménagement (délibération du 29 novembre 2011)

Fait le 28 septembre 2016
Le Maire

Sont également demeurés ci-annexés, après que le cessionnaire en ait pris connaissance :

- Un certificat d'hygiène et de salubrité - Un arrêté de voirie ; - Un certificat de numérotage.

IMMEUBLE RECEVANT DU PUBLIC

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf Sème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum	5ème

fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées	

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de Sème 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 commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de !a clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

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

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

DROIT DE PREEMPTION

Le fonds objet des présentes n'étant pas situé dans une commune ayant instauré un droit de préemption à l'intérieur d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, conformément à l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme, ou ne se trouvant pas à l'intérieur de ce périmètre, la présente cession n'est donc pas soumise à ce droit de préemption.

Une lettre de la mairie du BARP en date du 28 septembre 2016 indiquant que la commune n’a pas institué de droit de préemption sur les cessions de fonds commerciaux est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

DROIT D’INFORMATION DES SALARIES

Le fonds n'étant pas soumis à l'obligation de mettre en place un comité d'entreprise, la présente cession donne ouverture à un droit d’information des salariés, conformément aux dispositions de l’article L.141-23 à L.141-27 du Code de commerce.

Le cédant, exploitant direct du fonds, a informé les salariés de l'entreprise de son intention de céder le fonds objet des présentes et de la possibilité pour eux de lui présenter une offre d'achat.

A l'exception de Mademoiselle , cette information a été effectuée au plus tard deux mois avant la présente cession selon une des modalités énoncées à l'article D.141-4 du Code de commerce, savoir :

- A Mademoiselle par lettre recommandée avec accusé de réception régulièrement notifiée le du 22 septembre 2016.
- A Monsieur par lettre recommandée avec accusé de réception régulièrement notifiée le 22 septembre 2016
- A Monsieur par lettre recommandée avec accusé de réception. Le courrier ayant été retourné avec la mention "Pli avisé et non réclamé" du 22 septembre 2016.
- A Mademoiselle par lettre recommandé avec accusé de réception régulièrement notifiée le 28 septembre 2016

Le cédant déclare qu'aucun des salariés susmentionnés n'a présenté d'offre d'achat dans le délai de deux mois à compter de la date de réception de l'information par l'ensemble des salariés.

Concernant Mademoiselle ,

Elle a renoncé à présenter une offre d'achat et à exercer le droit de préemption dont elle bénéficie en sa qualité de salarié.

Sa renonciation est demeurée ci-annexée.

En tant que de besoin, le Notaire soussigné rappelle ici aux parties que toute cession intervenue en méconnaissance dudit droit d'information est susceptible d'être annulée à la demande de tout salarié mal ou non informé, cette action en nullité étant ouverte pendant un délai de deux mois à compter de la date de la première des publications de l'avis de cession.

INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

A titre d'information complémentaire, le cédant déclare que le fonds objet des présentes est situé dans une zone :

- non couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- non couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- de sismicité TRES FAIBLE (zone 1) définie par décret en Conseil d'Etat.

Au surplus et bien que la production d'un tel état ne soit pas légalement requise dans le cadre de la cession d'un fonds de commerce ou artisanal, le cédant a produit un état des risques conforme aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement. Cet état, établi le 30 janvier 2017 au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par DIAGAMTER sis à BIGANOS (33380) 62 avenue de la Libération le 1 er septembre 2016: est annexé.

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

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

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

La valeur isolante du bien immobilier.

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

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

Les conclusions sont les suivantes : consommation estimée: 159 kWhep /m2.an (classe B) et estimation des émissions: 37 kg CO21m2.an (classe C).

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

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Efat, 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 e le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

Une copie de la liste des sites industriels issue de la base de données BASIAS est annexée.

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

ETABLISSEMENT DU DROIT DE PROPRIETE

Le fonds est la propriété du cédant pour l'avoir créé le 1er janvier 2014.

ENONCIATION DU BAIL

Conformément aux dispositions de l'article L.141-1 I 5° du Code de commerce, il est ici rapporté les énonciations suivantes concernant le bail, à savoir : sa date, sa durée, le nom et l'adresse du bailleur et du cédant, s'il y a lieu.

En conséquence, il est précisé que les locaux dans lesquels le fonds présentement cédé est exploité, lui ont été donnés à bail par la Société dénommée

Société civile immobilière au capital de 100.000 Euros,

dont le siège est à [illegible], identifiée au SIREN sous le numéro [illegible] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier DEYMES le 12 septembre 2016, et ce pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 1er septembre 2016 pour se terminer le 31 août 2025.

- Loyer :

Le montant actuel du loyer annuel est de TRENTE-HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (38.400,00 €) hors taxes payable mensuellement d'avance les premiers de chaque mois.

Ce loyer est révisable en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction.

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

Dépôt de garantie : SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (6 400.00 EUR).

Ce bail a été fait sous diverses charges et conditions que le cessionnaire déclare bien connaître et notamment sous celles suivantes littéralement rapportées:

- Réparations et charges :

Les clauses du bail relatives aux réparations et charges sont ci-après littéralement rapportées :

*"**- ENTRETIEN - REPARATIONS.** - Le "Bailleur" aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du "Preneur, notamment :*

- l'entretien de la toiture et des parkings

- les réfections et remplacements des devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture,

- la conservation de la vitre coupe-feu aux normes en vigueur.

Le "Preneur" devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

La peinture signalétique des parkings devra être refaite tous les cinq ans.

Le 'Preneur" devra aviser sans délai et par écrit le "Bailleur" de toute dégradation ou foute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- *Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;*
- *Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.*

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- AMELIORATIONS. *- Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le «Preneur, même avec l'autorisation du "Bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le "Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du "Preneur".*

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du 'Preneur" et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

- TRAVAUX*. - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le "Bailleur" estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.*

Le "Preneur" ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au "Bailleur"

- 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 :

*- **CESSION - SOUS-LOCATION.** - Le "Preneur" ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du "Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.*

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du "Bailleur". Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession. »

*« **DESTINATION DES LIEUX LOUES***

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le 'Preneur" à l'exploitation de son activité VENTE DE PRODUITS ALIMENTAIRES A EMPORTER SANS VENTE DE BOISSONS ALCOOLISEES ET RESTAURATION TRADITIONNELLE, PIZZERIA, PLATS A EMPORTER à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toutefois, le Preneur" pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (dé spécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (dé spécialisation plénière).

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 531-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires contractuelles pouvant exister. »

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

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

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

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

Etat des lieux :

Un état des lieux a été dressé par constat d'huissier le 17 aout 2016 dont une copie du constat est annexée aux présentes après mention.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DANS LEQUEL LE FONDS EST EXPLOITE

Un immeuble à usage professionnel situé(e) à LE BARP (33114), 2 bis rue André Brun, à usage de restaurant comprenant : une salle de restaurant, une cuisine, une chambre froide, une légumerie, une pièce pour la pâtisserie, une pièce pour l'épicerie, un bureau, une cave à vin, une laverie, deux plonges, un vestiaire homme, un vestiaire femme, toilettes, douches.

Terrasse couverte et trente-deux places de parking.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BZ	126	PIOUSSEC-SUD	19 a 08 ca
	BZ	128	PIOUSSEC-SUD	02 a 04 ca
			Contenance totale	21 a 12 ca

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le cessionnaire aura la propriété du fonds cédé à compter de ce jour et il en aura la jouissance également aujourd'hui même par la prise de possession réelle.

En conséquence, il a droit dès à présent à tous droits et prérogatives attachés à ce fonds et à prendre le titre de successeur du cédant.

Engagements du cédant - Le cédant s'oblige à assurer au cessionnaire une jouissance paisible et utile du fonds au sens de l'article 1625 du Code civil et s'abstient à ce titre de tout acte ou fait susceptible de troubler la possession du fonds vendu.

LICENCE ATTACHEE A LA RESTAURATION

A ce sujet, le CEDANT déclare être titulaire de !a licence Grande Restauration délivrée le 18 août 2014, dont une photocopie certifiée conforme est jointe et les parties déclarent faire leur affaire personnelle des formalités administratives concernant le transfert de licence. Le CESSIONNAIRE déclare en outre n'être atteint par aucune mesure pouvant empêcher ce transfert à son profit.

Une lettre de la mairie du BARP en date du 25 octobre 2016, demeurée ci-annexée, indique que la licence de débit de boissons de Monsieur (société), n'est pas frappée de péremption et qu'elle n'est pas située dans une zone super protégée.

COMMISSION DE SECURITE

Le CEDANT déclare que les locaux n'ont pas fait l'objet d'une visite par la commission de sécurité depuis que le CEDANT exploite le fonds de commerce objet des présentes, ainsi déclaré.

COMMISSION D'HYGIENE

Le CEDANT déclare ne pas être en mesure de fournir des informations concernant la commission d'hygiène.

Le futur exploitant déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et en faire son affaire personnelle.

CHARGES ET CONDITIONS

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

Etat du fonds - Le cessionnaire prendra le fonds cédé, avec les objets, mobilier, matériel et marchandises le garnissant, dans l'état où le tout se trouve, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour cause de vétusté ou de dégradation des objets, matériel et marchandises dépendant dudit fonds.

Eau - Gaz - Electricité - Téléphone - Le cessionnaire fera son affaire personnelle et exécutera tous traités et abonnements pouvant exister pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone et en fera opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai.

Correspondance - A compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, la correspondance commerciale reçue au nom du cédant restera la propriété du cessionnaire.

Assurances - Le cessionnaire fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes assurances relatives aux murs et au fonds contractées par le cédant auprès de toutes compagnies.

Charges et conditions du bail - Loyers - Le cessionnaire exécutera aux lieu et place du cédant, à partir du jour de son entrée en jouissance toutes les charges et conditions du bail susénoncé ; il en acquittera exactement les loyers à leur échéance, et en fin de bail, faute de renouvellement, il fera son affaire personnelle de la remise des lieux au propriétaire dans l'état où celui-ci aura le droit de les exiger, en vertu des clauses dudit bail ou de tous états des lieux qui ont pu être dressés.

Dépôt de garantie - Remboursement au cédant - A l'instant le cessionnaire a remboursé par la comptabilité du notaire soussigné au cédant qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (6.400,00 €) se trouvant entre les mains du bailleur à titre de garantie de l'exécution du bail.

Dont quittance

Terme courant - Remboursement au cédant - A l'instant le cessionnaire a remboursé par la comptabilité du notaire soussigné au cédant qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de CENT VINGT-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-SEPT CENTIMES (123,87 €) représentant le prorata du loyer en cours qui a été réglé au bailleur par le cédant.

Dont quittance

Contributions - Taxes - Charges - Le cessionnaire acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes, et autres charges de toutes natures auxquelles peut et pourra donner lieu l'exploitation du fonds et remboursera au cédant le prorata calculé sur la période devant courir du jour de la prise de possession jusqu'au 31 décembre de l'année en cours, de la contribution économique territoriale établie au nom du cédant et acquittée par lui pour l'année entière.

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

- de créer, acquérir, exploiter, prendre 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 de ce jour, et dans les communes de LE BARP, SALLES, BELIN-BELIET, MARCHEPRIME, CESTAS et ce pendant un délai de trois (3) ans.

En cas d'infraction, le CEDANT sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de DEUX CENTS EUROS (200.00 EUR) par jour de contravention ; le CESSIONNAIRE se réservant en outre le droit de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

Les parties déclarent à ce sujet :

- le CEDANT : qu'aucune convention n'est intervenue entre lui et un précédent propriétaire du fonds dont il s'agit au sujet de l'interdiction de se rétablir ;

- le CESSIONNAIRE : qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds cédé.

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

Mise au courant - En outre, le cédant prend l'engagement de mettre le cessionnaire au courant de toutes ses affaires et de le présenter personnellement comme successeur à la clientèle et à ses fournisseurs.

A cet effet, il restera pendant HUIT (8) à compter de l'entrée en jouissance, à la disposition de son successeur, sans indemnité et, pendant cette période, fera une présence effective de DEUX (2) heures par jour dans les lieux où est exploité le fonds cédé afin de fournir au cessionnaire tous les renseignements dont il aurait besoin.

Frais - Le cessionnaire acquittera tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites.

A ce sujet, il est ici précisé que les honoraires de la présente cession s'élevant à NEUF MILLE QUATRE CENTS EUROS (9.400,00 €) sont régis par les dispositions de l'article L.444-1 du Code de commerce et de l'article annexe 4-9 - I 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

Personnel – Contrats de travail - Dans le cadre des dispositions des articles L.1224-1 et L.1224-2 du Code du travail, le cédant a fait diverses déclarations relatives aux personnes salariées.

L'ensemble des contrats de travail des salariés ainsi que les dernières fiches

de paye ont été, préalablement aux présentes, remis par le cédant au cessionnaire qui le reconnaît.

Le CEDANT déclare qu'il emploie le personnel suivant :

- Monsieur suivant contrat de travail à durée indéterminée en date du 27 aout 2014, pour un salaire net de 1.807,20 euros
- Monsieur suivant contrat de travail à durée indéterminée en date du 12 Septembre 2014, pour un salaire net de 1.701,03 euros
- Mademoiselle suivant contrat de travail à durée indéterminée en date du 02 mai 2016, pour un salaire net de 1.400,00 euros
- Mademoiselle suivant contrat de travail à durée indéterminée en date du 10 avril 2015, pour un salaire net de 1.601,92 euros.

Mademoiselle suivant contrat de travail à durée indéterminée prenant effet au 5 décembre 2016 pour un salaire net de 1.300,00 euros.

Le cédant prend l'engagement d'assumer toutes les obligations qui lui incombent envers ses salariés jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du cessionnaire.

Enfin, et au surplus, il s'oblige dès à présent à rembourser au cessionnaire les dettes justifiées qu'il aurait gardées à l'égard des salariés et qui resteraient impayées après l'entrée en jouissance du cessionnaire tenu d'en faire l'avance aux salariés en vertu de l'article L.1224-2 du Code du travail.

Autres informations à caractère social – A titre d'information complémentaire, est ci-après littéralement reproduit l'article L.1224-1 du Code du travail :

"Lorsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise."

Congés – Conformément aux dispositions des articles L.1224-1 et suivants du Code susvisé, le cessionnaire fera son affaire personnelle des droits acquis à congés payés des salariés attachés au fonds cédé dont il déclare avoir parfaite connaissance (arriérés, calendrier, etc).

Le CEDANT rembourse, ce jour, au CESSIONNAIRE le prorata d'indemnités de congés payés et de tous avantages individuels acquis au personnel, correspondant à la période d'activité antérieure à la prise de possession soit la somme de TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT DEUX EUROS QUARANTE QUATRE CENTIMES. Ledit paiement a eu lieu directement entre les mains du cessionnaire par chèque tiré sur la BPACA n°1968.

Une valorisation de provisions pour les congés payés est demeurée ci-annexée.

Hygiène et sécurité - Le cessionnaire reconnaît être parfaitement informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun

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

PRIX

La présente cession est conclue moyennant le prix de QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (455.000,00 €), s'appliquant, savoir :

- Aux éléments incorporels pour CENT TREIZE MILLE EUROS (113.000,00 €).
- Aux matériels, mobiliers, agencements pour TROIS CENT QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (342.000,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

Ce paiement a eu lieu comptant pour sa totalité, soit la somme de QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (455.000,00 €), ce que le cédant reconnaît.

Ce paiement comptant est constaté par la seule comptabilité du Notaire soussigné.

Le cédant donne au cessionnaire bonne et valable quittance du paiement ci-dessus constaté.

Dont quittance

Déclaration d'origine des deniers - A toutes fins utiles, Monsieur Hugues ARTEAU déclare que :

- partie du prix de cession, soit la somme de CENT ONZE MILLE EUROS (110.000,00 €) provient d'un apport personnel.
- L'autre partie du prix de cession est financée par deux prêts sous-seing privés du CREDIT AGRICOLE.

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné :

- des dispositions des articles L 141-12 et suivants du Code de commerce permettant, sous certaines conditions de forme et de délai, aux créanciers du cédant de faire opposition au paiement du prix entre les mains du cédant ;
- de l'article 1684 1. du Code général des impôts, lequel, combiné avec les articles 1663 2. et 201 du même code, permet à l'administration fiscale de rendre le cessionnaire solidairement responsable avec le cédant du paiement de l'impôt sur le revenu dû par celui-ci et ce pendant un délai qui lui est propre.

En conséquence, la somme de QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (455.000,00 €) payée comptant, dont il a été parlé plus haut sous le titre "Paiement du prix", a été à l'instant même remise par le cédant, du consentement du cessionnaire, entre les mains de :

Lequel reconnaît le présent montant et consent à en demeurer chargé, à titre de séquestre dépositaire, dans les conditions suivantes :

Cette somme ainsi remise au séquestre demeurera affectée à titre de gage et de nantissement au profit du cessionnaire pour lui garantir le rapport des mainlevées et radiations de toutes inscriptions, oppositions et autres empêchements quelconques.

Le séquestre ne pourra remettre ladite somme au cédant que sur la justification qu'il n'existe aucune inscription grevant le fonds cédé et qu'il n'est survenu, dans le délai légal, aucune opposition au paiement du prix.

A titre d'information complémentaire, il est ici précisé que ce délai légal est fixé, conformément aux dispositions de l'article L143-21 du Code de commerce Code général des impôts, à cent cinq jours, à compter de la signature des présentes.

Toutefois, lorsque la déclaration mentionnée au premier alinéa du 3 et au 3 bis de l'article 201 du Code général des impôts n'a pas été déposée dans le délai prévu aux mêmes 3 et 3 bis, le délai dans lequel la répartition des fonds doit être réalisée est prolongé de soixante jours.

S'il survient des oppositions sur le prix ou s'il existe des créanciers sur le fonds, le séquestre pourra employer la somme détenue par lui au paiement des sommes dues et à celui de tous frais et accessoires. Tous pouvoirs nécessaires lui sont dès maintenant donnés à cet effet. Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des Dépôts et Consignations, les sommes et valeurs se trouvant entre ses mains, comme tiers nanti conformément à l'article 2076 du Code civil, à la charge de la radiation des inscriptions et oppositions qui auront été révélées par l'accomplissement des formalités légales.

Le séquestre est dès maintenant autorisé à remettre au cédant, hors la présence et sans le concours du cessionnaire, soit la totalité de la somme s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et des frais.

Le cédant se réserve le droit de demander par voie de référé conformément à l'article L.141-15 du Code de commerce, l'autorisation de toucher du séquestre une partie des sommes séquestrées, en affectant le surplus à la garantie de toute somme due pour telle opposition ou telle inscription qui existera.

Le séquestre sera déchargé de cette mission à l'expiration des délais d'opposition :

- soit par la remise au cédant de toutes les sommes séquestrées entre ses mains, ou du reliquat qui subsistera après règlement des créances privilégiées et des créanciers ayant formé opposition ;

- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat, dépôt ordonné à la requête de la partie la plus diligente ou du séquestre par M. le Président du tribunal de commerce compétent statuant en référé :

- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat à la Caisse des dépôts et consignations ;

- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat entre les mains d'un séquestre répartiteur.

DECLARATIONS

Sur le chiffre d'affaires - Le chiffre d'affaires réalisé depuis la création du fonds a été :

- Exercice 13/09/2014 au 31/12/2014, de cent cinquante-deux mille deux cent quatre-vingts euros et quatre-vingt-un centimes (152 280.81 eur).

- Exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015, de quatre cent quatre-vingt-six mille cent quarante-neuf euros et dix-huit centimes (486 149.18 €),

- Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016, de cinq cent dix-sept mille trois cent quatre-vingt-quatre euros et quarante-sept centimes (517.384,47 €),

- Exercice du 01/01/2017 au 01/02/2017 : sur déclaration trente mille euros (30.000,00€)

Pour cette dernière période, le cédant déclare que sa comptabilité n'a pas pu permettre d'établir les chiffres avec précision, il s'agit donc d'une évaluation faite par ses soins et sous sa responsabilité.

Sur les résultats d'exploitation - Les résultats d'exploitation obtenus, pendant la même période, se sont élevés, savoir :

- Exercice du 13/09/2014 au 31/12/2014 : pertes de 86.348,78 euros
- Exercice 01/01/2015 au 31/12/2015 : pertes de 68.949,59 euros
- Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 : pertes non connues à ce jour
- Exercice du 01/01/2017 au 01/02/2017 : pertes non déterminables à ce jour

Pour cette dernière période, le cédant déclare que sa comptabilité n'a pas pu permettre d'établir les chiffres avec précision, il s'agit donc d'une évaluation faite par ses soins et sous sa responsabilité.

Il est ici précisé que les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation mentionnés ci-dessus émanent du cabinet : IN EXTENSO à BORDEAUX (33000), 19 Boulevard Alfred Daney depuis deux années

Sur les livres de comptabilité - Les parties et spécialement le cessionnaire, reconnaissent avoir connaissance de l'article L.141-2 du Code de commerce prescrivant le visa et l'inventaire des livres de comptabilité se rapportant à l'exploitation des fonds cédés.

Ces livres ont fait l'objet d'un inventaire signé par les parties et dont un exemplaire a été remis à chacune d'elles ainsi qu'elles le reconnaissent.

Le cédant s'oblige, conformément à l'article L.141-2 du Code de commerce, à mettre les livres dont il est fait mention ci-dessus à la disposition du cessionnaire pendant trois ans à partir de son entrée en jouissance du fonds.

Sur les horaires d'ouverture - Pour parfaire l'information de l'acquéreur, il est ici précisé par le vendeur que le fonds est actuellement ouvert selon les modalités ci-après :

- ouverture :
- lundi, mardi, jeudi, vendredi, samedi et dimanche midi,
- jeudi, vendredi, samedi et dimanche soir

- fermeture hebdomadaire :
- les lundi, mardi soirs et les mercredis toute la journée

-fermetures pour l'année 2015 :
- du 15 aout au 01 Septembre 2015
- du 24 Décembre 2015 au 02 janvier 2016

Pour l'année 2016 :
- du 15 février au 1er mars 2016
- du 15 aout au 28 aout 2016

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

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

Sur les privilèges et nantissements - Le fonds cédé n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement.

Sur la réglementation relative aux débits de boissons - Le cédant déclare :

Que la licence de débit de boissons cédée est de libre disposition entre ses mains ;

Qu'il s'est toujours conformé aux dispositions réglementaires et aux injonctions administratives ayant trait au commerce de débit de boissons ;

Qu'il n'a fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive et qu'il n'est actuellement sous le coup d'aucune poursuite ou condamnation, injonction ou procès-verbal émanant des autorités judiciaires ou administratives, pouvant entraîner la fermeture du débit de boissons présentement cédé ;

Qu'il n'a jamais cessé pendant plus de CINQ ANS d'exploiter le débit de boissons auquel est attachée la licence cédée avec le fonds et qu'il n'a jamais encouru la déchéance de ladite licence.

De son côté, le cessionnaire déclare :

Qu'il ne se trouve dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi, notamment ceux visés par les articles L.3336-2 et L.3336-3 du Code de la Santé Publique interdisant aux personnes qui, directement, ou par personne interposée, se sont livrées au proxénétisme, d'exploiter un débit de boissons.

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.

Sur le "permis d'exploitation" d'un débit de boissons - Le cessionnaire déclare avoir obtenu le permis d'exploitation visé à l'article L.3332-1-1 du Code de la santé publique.

Une copie dudit permis est demeurée ci-annexé.

AGREMENT DU BAILLEUR

Aux présentes est à l'instant intervenu :

Monsieur I ,

Agissant en qualité de gérant de la société "]]'", bailleur des locaux dans lesquels le fonds cédé est exploité, et ci-après dénommé le bailleur,

Lequel, es-qualité, après avoir pris connaissance de ce qui précède par la lecture qui vient de lui en être donnée, a déclaré :

- Agréer la cession de droit au bail qui résulte des présentes et accepter le cessionnaire comme nouveau locataire, sans pour autant décharger le cédant de son obligation de solidarité, si elle est stipulée à l'acte, au paiement du loyer jusqu'à l'expiration de la période de trois ans à compter de la cession.
- Avoir connaissance que les dispositions du Code de commerce relatives aux baux commerciaux s'appliqueront au cessionnaire comme elles s'appliqueraient au cédant, notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement.
- Faire réserve de tous droits et recours contre le cédant, notamment pour les loyers et charges exigibles en cours au jour de la signature.
- Dispenser expressément qu'il lui soit fait la notification prévue par l'article 1690 du Code civil voulant considérer les présentes comme bien et valablement signifiées.
- Convenir qu'une copie exécutoire de la cession lui sera remise sans frais dans le délai d'un mois à compter de la signature.
- Faire dresser l'état des lieux.

FISCALITE

Base d'imposition – Il est ici rappelé que le prix de la présente mutation s'élève à la somme de QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (455.000,00 €).

La base d'imposition ressort donc à la somme de QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (455.000,00 €).

Assiette des droits - L'impôt de mutation a pour assiette : QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (455.000,00 €).

Taxes additionnelles au profit des départements et communes - Les droits de mutation perçus au profit des départements et communes ont pour assiette : QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (455.000,00 €).

CALCUL DES DROITS DE MUTATION

Droits perçus au profit de l'Etat	Base en euros	Taux	Montant en euros
De 0 à 23.000,00	23.000,00	00.00 %	00,00
De 23.000,00 à 107.000,00	84.000,00	02,00 %	1.680,00
De 107.000,00 à 200.000,00	93.000,00	00,60 %	558,00
De 200.00,00 à 455.000,00	255.000,00	02,60 %	6.630,00
		Total au profit de l'Etat	8.868,00

Taxe au profit des départements	Base en euros	Taux	Montant en euros
De 0 à 23.000,00	23.000,00	00.00 %	00,00
De 23.000,00 à 107.000,00	84.000,00	00,60 %	504,00
De 107.000,00 à 455.000,00	348.000,00	01,40 %	4.872,00
		Total des droits au profit des départements	5.376,00
Taxe au profit des communes	Base en euros	Taux	Montant en euros
De 0 à 23.000,00	23.000,00	00.00 %	00,00

De 23.000,00 à 107.000,00	84.000,00	00,40 %	336,00
De 107.000,00 à 455.000,00	348.000,00	01,00 %	3.480,00
Total des droits au profit des communes			3.816,00
TOTAL DES DROITS DE MUTATION			18.060,00

Biens et marchandises - Cession entre deux assujettis redevables de la T.V.A - Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, la présente opération s'analyse comme la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens dans laquelle le cessionnaire est réputé continuer la personne du cédant en poursuivant l'exploitation de l'universalité transmise. En outre, elle est réalisée entre deux assujettis redevables de la T.V.A.

Par suite, la présente cession est dispensée de la T.V.A.

En application des dispositions de l'instruction fiscale 3 A-6-06 du 20 mars 2006, le cédant et le cessionnaire devront mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la ligne « Autres opérations non imposables » de la déclaration de T.V.A souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

Impôt sur la plus-value - Le notaire soussigné a informé le cédant de la législation sur l'imposition des plus-values susceptible de s'appliquer à la présente cession et de l'obligation de déclarer la plus-value éventuelle résultant des présentes en même temps que ces revenus.

A ce sujet, le vendeur déclare sous sa responsabilité :

Qu'il s'oblige à déposer tout formulaire rendu obligatoire par l'administration fiscale pour la détermination de ladite plus-value.

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de BORDEAUX, 8 rue Théodore Blanc Quartier.

FORMALITES

Publicité - Les parties feront, en conformité des dispositions de l'article L.141-12 du Code de commerce, publier la présente cession sous forme d'extrait dans un journal d'annonces légales du ressort du siège du fonds de commerce.

En outre les parties requièrent le notaire soussigné de se faire délivrer tous états de privilèges ou autres.

Ainsi, si par suite, il survient des oppositions ou bien si les états requis alors révèlent des inscriptions, le cédant sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans le mois des présentes.

Les états relatifs aux inscriptions pouvant grever le fonds, seront requis à compter du seizième jour des présentes.

Centre de Formalités des Entreprises - Registre du Commerce et des Sociétés - En outre, les parties rempliront dans les délais prévus par les dispositions des articles R.123-1 et suivants du Code de commerce, les formalités de déclarations au Centre de Formalités des Entreprises et au Registre du Commerce et des Sociétés entraînant sur l'initiative et sous la responsabilité du greffier, la publication au B.O.D.A.C.C prescrite par lesdits articles.

Administration fiscale - En conformité avec les articles 201 et 1684 du Code général des impôts, la présente cession sera notifiée par les soins du notaire soussigné à l'administration fiscale dont dépend le fonds.

U.R.S.S.A.F. - La présente cession sera en outre notifiée à l'Union de Recouvrement des cotisations de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales, dite U.R.S.S.A.F.

Notification aux compagnies d'assurances - En raison des stipulations énoncées au paragraphe "Assurance", un extrait des présentes sera signifié auprès de toutes compagnies d'assurance qu'il appartiendra.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines et sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation. En outre, le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

EMOLUMENTS DE NEGOCIATION

Les parties reconnaissent :

1) Que la présente cession a été négociée par l'Agence CENTURY 21, 21 avenu Vulcain, 33260 LA TESTE DE BUCH,

2) Et que, en conformité de ce mandat, il lui est accordé par le cessionnaire, la somme, T.V.A. incluse, de TRENTE-SIX MILLE EUROS (36.000,00 €) à titre d'émoluments de négociation.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs, au cessionnaire, qui pourra s'en faire délivrer à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du cédant.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile en l'étude du Notaire soussigné.

Spécialement pour la validité des inscriptions à prendre, et pour les oppositions éventuelles, domicile est élu dans le ressort du Tribunal de commerce de la situation du fonds en l'étude du notaire soussigné, Maître Chantal LALANNE.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février

2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

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

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

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

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant directement auprès de l'office notarial.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique sécurisée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à LANGON,

En l'étude du Notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Monsieur Jean LABOIRIE représentant la société A signé à l'office Le 30 Janvier 2017	
Monsieur Hugues ARTEAU représentant la société L'OLEA A signé à l'office Le 30 Janvier 2017	
Monsieur représentant la société A signé à l'office Le 30 Janvier 2017	
et le notaire Me Chantal LALANNE A signé à l'office L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT LE TRENTE JANVIER	