

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

100902601

STB/AP/AC

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,
LE VINGT ET UN DÉCEMBRE

A NANTES (Loire-Atlantique), Tour Bretagne – Place de Bretagne, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Stéphane BENASLI, Notaire Associé membre de la Société
Civile Professionnelle « Guillaume DEVENYNS, Stéphane BENASLI et
Emmanuelle DEXMIER, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à
NANTES (Loire-Atlantique), Tour Bretagne – Place de Bretagne,

Avec la participation de Maître Yann ROUZET, notaire à BORDEAUX,
assistant le CESSIONNAIRE,
Non présent,

A reçu le présent acte contenant :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

PAR :

La Société dénommée CQFB, Société par actions simplifiée au capital de
50.000,00 €, dont le siège est à NANTES (44000), 7 allée Duquesne, identifiée au
SIREN sous le numéro 825035827 et immatriculée au Registre du Commerce et
des Sociétés de NANTES.

En liquidation judiciaire aux termes d'un jugement du Tribunal de
commerce de NANTES le 14 mars 2018, dont une copie est annexée.

Représentée par Maître Philippe DELAERE, agissant aux présentes en
qualité de Mandataire-Judiciaire de sa liquidation judiciaire, spécialement autorisé
en vertu d'une ordonnance rendue le 20 septembre 2018 par Monsieur Patrick
DARRICARRERE, Juge-Commissaire de cette liquidation, fixant la vente du fonds
au prix ci-après indiqué aux présentes. Une grosse de cette ordonnance est
annexée. Cette ordonnance n'est frappée d'aucune opposition ainsi qu'il résulte du
certificat de non-opposition délivré par le greffe de la Cour d'Appel de RENNES le
31 octobre 2018, annexé.

Précision étant faite que le Juge-Commissaire a été nommé à cette
fonction dans le cadre de la liquidation aux termes dudit Jugement du Tribunal de

commerce de NANTES en date du 14 mars 2018, le jugement nommant également le Mandataire-Judiciaire comparant aux présentes.

Par suite, et conformément aux dispositions de l'article L 641-9 du Code de commerce intéressant les procédures collectives, le failli se trouve dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens.

En conséquence, intervient aux présentes le Mandataire-Judiciaire en qualité de **CEDANT**.

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

La Société dénommée **IL DUCA**, Société par actions simplifiée au capital de 10.000,00 €, dont le siège est à NANTES (44000), 7 allée Duquesne, identifiée au SIREN sous le numéro 843359712 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Ci-après dénommée le **CESSIONNAIRE**.

CESSIONNAIRE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Aux termes de l'ordonnance en date du 20 septembre 2018 susvisée, la cession du fonds a été ordonnée au profit de la Société dénommée **PEIN ET COMPAGNIE** (SIREN 825229594 RCS BORDEAUX), avec faculté de se substituer toute personne physique ou morale, étant précisé qu'en cas d'exercice de ladite faculté la Société dénommée **PEIN ET COMPAGNIE** demeurerait garante solidaire, vis-à-vis des organes de la procédure collective, des obligations transmises au substitué.

La substitution a eu lieu au profit de la Société dénommée **IL DUCA** ainsi qu'il résulte d'un acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 10 décembre 2018 dont une copie est demeurée ci-annexée.

Etant ici précisé en tant que de besoin que la Société dénommée **PEIN ET COMPAGNIE** est présidente de la Société dénommée **IL DUCA**.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **CQFB** est représentée à l'acte par Monsieur Alan PRIEZ, notaire assistant, élisant domicile pour ses fonctions à NANTES, Tour Bretagne, place de Bretagne, au siège de l'Office Notarial, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Maître Philippe DELAERE aux termes d'une procuration sous seing privé en date à NANTES du 21 décembre 2018, demeurée annexée.

- La Société dénommée **IL DUCA** est représentée à l'acte par Mademoiselle Cécilia BIORET, clerc de notaire, élisant domicile pour ses fonctions à NANTES, Tour Bretagne, place de Bretagne, au siège de l'Office Notarial, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Arnaud PEIN aux termes d'une procuration sous seing privé en date à BORDEAUX du 20 décembre 2018, demeurée annexée.

Monsieur PEIN ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, agissant lui-même en sa qualité de gérant de la société dénommée **PEIN ET COMPAGNIE**, société à responsabilité limitée dont le siège est à BORDEAUX (33000), 16 rue du Quai Bourgeois, identifiée au SIREN sous le numéro 825229594 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, ladite société étant Présidente de la Société dénommée **IL DUCA**.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Les parties déclarent :

- Que les indications portées ci-dessus concernant leur identité et leur capacité 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 le **CEDANT** a pleine autorisation pour contracter dans le cadre des présentes, ainsi qu'il est dit en tête des présentes.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

- Extraits K bis, demeurés annexés.
- Certificat de non-faillite en ce qui concerne le **CESSIONNAIRE**, demeuré annexé.

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

CAPACITE

Les parties déclarent :

- Que les indications portées ci-dessus concernant leur identité et leur capacité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **CESSIONNAIRE** par suite de redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.
- Que le **CEDANT** a pleine autorisation pour contracter dans le cadre des présentes, ainsi qu'il est dit en tête des présentes.

Par les présentes, le **CEDANT** cède au **CESSIONNAIRE**, qui accepte, sous les conditions ci-après définies, le fonds dont la désignation suit :

DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de PIZZERIA - CREPERIE - RESTAURATION TRADITIONNELLE sis à NANTES (44000), 7 allée Duquesne et 9 rue Armand Brossard, connu sous l'enseigne « BROOKLEEN », pour lequel le propriétaire failli était immatriculé au registre du commerce et des sociétés de NANTES, sous le numéro 825035827.

Ledit fonds comprenant :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à NANTES (44000), 7 allée Duquesne et 9 rue Armand Brossard, où le fonds est exploité, et plus amplement énoncé ci-après,
- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, décrits et estimés article par article dans un inventaire dressé le 3 avril 2018 par Maîtres François ANTONIETTI et Juliette JOURDAN, Commissaires-Priseurs à NANTES, 24 rue du Marché Commun, dont une copie est demeurée annexée.

Le présent fonds est vide de toutes marchandises.

Tel que le fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec tous ses éléments sans exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds appartenait à la personne faillie pour l'avoir acquis de :

La Société dénommée LE COURS RESTAURATION, société à responsabilité limitée dont le siège est à NANTES (44000), 7 allée Duquesne, identifiée au SIREN sous le numéro 812052801 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES,

Suivant acte sous seing privé en date à NANTES du 27 mars 2017, enregistré au SIE de NANTES EST le 31 mars 2017, bordereau n°2017/521, case n°7.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte, s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR) ;
- au matériel, au mobilier et aux agencements pour TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (390.000,00 EUR).

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement, le fonds appartenait à la Société dénommée LE COURS RESTAURATION pour l'avoir créé en date du 6 octobre 2015.

ENONCIATION DU BAIL

- Exposé :

I - Les locaux dans lesquels se trouve le fonds objet des présentes font l'objet d'un bail consenti initialement par les Sociétés dénommées SCI DU COUR et SCI DUQUESNE-BROSSARD, plus amplement désignées ci-après, à la Société dénommée LE COURS RESTAURATION, plus amplement désignée ci-avant, aux termes d'un acte reçu par Maître Benoist BOUSSION, notaire à NANTES le 4 août 2015, et ce pour une durée de 9 (neuf) années entières ayant commencé à courir rétroactivement le 21 juillet 2015 pour se terminer le 20 juillet 2024.

II - Aux termes d'un acte reçu par Maître Sandra COSSIN, notaire à NANTES le 27 mars 2017, la Société dénommée LE COURS RESTAURATION a cédé à la Société dénommée CQFB, CESSIONNAIRE aux présentes, le droit audit bail commercial, aux charges et conditions initialement convenues, et pour la durée restant à courir.

- Description des locaux loués :

Immeuble article un

Dans un ensemble immobilier situé à NANTES (LOIRE-ATLANTIQUE) (44000), 9 Rue Armand Brossard.,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EO	7	9 RUE ARMAND BROSSARD	00 ha 02 a 70 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro onze (11)

Au rez-de-chaussée, à droite du couloir d'entrée, un grand local à usage de magasin aspectant tant la rue Armand Brossard que la rue de l'Hôtel de Ville, ayant droit à la courette commune avec les autres lots du rez-de-chaussée.

Et les cent /huit cent quinzièmes (100 /815 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro douze (12)

Au rez-de-chaussée, derrière la cage d'escalier, une cour couverte servant de réserve à laquelle on accède par la courette commune, W.C. attenant ayant droit à la courette commune avec les autres lots du rez-de-chaussée.

Et les quinze /huit cent quinzièmes (15 /815 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15)

Au rez-de-chaussée, à gauche dans la cour, un caveau séparé en deux avec W.C. au fond, faisant suite au local formant le lot numéro 14 et aspectant la courette commune, et ayant droit à cette courette avec les autres lots du rez-de-chaussée.

Et les trois /huit cent quinzièmes (3 /815 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro seize (16)

Un petit local à usage de W.C., se trouvant derrière les locaux formant le lot numéro 15 ci-dessus.

Il est rappelé que l'on accède à ce local uniquement par les locaux ci-dessus désignés et situés dans l'immeuble 7 allée Duquesne et que, par suite, il n'a été attribué aucune quote-part dans les parties communes générales.

Et zéro /huit cent quinzième (0 /815 ème) des parties communes générales.

Tels que les **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHATELIER notaire à NANTES le 21 décembre 1959 publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 21 janvier 1960, volume 7887, numéro 5.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître BOUSSION, notaire à NANTES le 31 janvier 2007, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 1er mars 2007, volume 2007P, numéro 2322.

Immeuble article deux

Dans un ensemble immobilier situé à NANTES (LOIRE-ATLANTIQUE) (44000), 7 Allée Duquesne, rue de l'Hôtel de Ville,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EO	6	7 ALL DUQUESNE	00 ha 03 a 37 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro un (1)

Au sous-sol une cave numéro 1.

Et les quatre /mille vingtièmes (4 /1020 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro onze (11)

Au rez-de-chaussée, à gauche de l'entrée de l'immeuble, un grand local à usage commercial aspectant tant l'allée Duquesne que la rue de l'Hôtel de Ville, avec pan coupé à l'angle de ces deux voies, W.C. particuliers.

Et les cent soixante-dix /mille vingtièmes (170 /1020 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro douze (12)

Au rez-de-chaussée, une cour couverte faisant suite au local formant le lot numéro 11 qui précède, et communiquant avec lui.

Et les vingt /mille vingtièmes (20 /1020 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro treize (13)

Au rez-de-chaussée, un petit local commercial aspectant la rue de l'Hôtel de Ville, avec entrée sur cette rue en partie vitrée.

Etant ici observé que ce local communique avec d'autres faisant partie de l'immeuble situé au 9 rue Armand Brossard.

Et les cinq /mille vingtièmes (5 /1020 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14)

Au rez-de-chaussée, à droite de l'entrée de l'immeuble, un local commercial aspectant l'allée Duquesne.

Et les quinze /mille vingtièmes (15 /1020 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15)

Au rez-de-chaussée, une cour couverte faisant suite au local formant le lot numéro 14 qui précède et communique avec lui.

Observation étant ici faite qu'au-delà de cette cour se trouvent des W.C. formant emprise sur l'immeuble contigu situé 9 rue Armand Brossard.

Et les cinquante /mille vingtièmes (50 /1020 èmes) des parties communes générales.

Tels que les **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHATELIER notaire à NANTES le 22 décembre 1959 publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 12 février 1960, volume 7909, numéro 14.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître GROSSEGEORGE, notaire à NANTES le 16 octobre 1987, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 16 décembre 1987, volume 1987P, numéro 8857.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Etant précise que les biens ci-dessus désignés sont la propriété, savoir :

- de la **SCI DU COUR**, en ce qui concerne les lots de copropriété numéros 15 et 16 dans l'immeuble situé 9 rue Armand Brossard, et numéros 1, 14 et 15 dans l'immeuble situé 7 Allée Duquesne ;

- de la **SCI DUQUESNE BROSSARD**, des lots de copropriété numéros 11, 12 et

13 dans l'immeuble situé 7 Allée Duquesne, et numéros 11 et 12 dans l'immeuble

situé 9 rue Armand Brossard.

- Loyer :

Le montant actuel du loyer annuel est de CINQUANTE-NEUF MILLE EUROS (59.000,00 EUR) HORS TAXES (se décomposant ainsi : DIX-NEUF MILLE EUROS (19.000,00 EUR) pour la **SCI DU COUR** et QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR) pour la **SCI DUQUESNE-BROSSARD**) payable en 4 (quatre) termes égaux et d'avance, les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Ce loyer est révisable tous les ans en fonction de la variation de l'Indice trimestriel des Loyers Commerciaux (ILC), l'indice de référence actuel étant le dernier publié à la date de signature du bail, soit celui du premier trimestre 2015 pour une valeur de 108,32.

Il est ici précisé qu'en complément au loyer, il est dû une provision sur charges de HUIT CENT QUARANTE EUROS (840,00 EUR) HORS TAXES par trimestre (se décomposant ainsi : CENT VINGT EUROS (120,00 EUR) pour la **SCI DU COUR** et SEPT CENT VINGT EUROS (720,00 EUR) pour la **SCI DUQUESNE-BROSSARD**).

Etant précisé que cette provision n'incluent pas les taxes foncières et taxes d'ordures ménagères, lesquelles sont dues en surplus.

Il est ici rappelé que, aux termes de l'ordonnance rendue le 20 septembre 2018 par Monsieur Patrick DARRICARRERE, Juge-Commissaire de la liquidation, il a été précisé que le **CESSIONNAIRE** prendrait à sa charge l'assurance et le règlement des loyers, à compter du lendemain de la date de signature de l'ordonnance, soit le 21 septembre 2018.

Par conséquent, au titre des loyers, charges et taxes foncières, le **CESSIONNAIRE** doit procéder au versement immédiat des sommes suivantes :

- Au profit de la SCI DU COUR :

La somme de SEPT MILLE CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS ET QUARANTE CENTIMES, ci 7.154,40 EUR

Sous déduction de la somme de CINQ MILLE EUROS que le **CESSIONNAIRE** a versé avant ce jour, ci - 5.000,00 EUR

Soit un total à verser de DEUX MILLE CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS ET QUARANTE CENTIMES 2.154,40 EUR

- Au profit de la SCI DUQUESNE-BROSSARD :

La somme de QUINZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES, ci 15.686,40 EUR

Sous déduction de la somme de CINQ MILLE EUROS que le **CESSIONNAIRE** a versé avant ce jour, ci - 5.000,00 EUR

Soit un total à verser de DIX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SIX ET QUARANTE CENTIMES 10.686,40 EUR

Ces sommes ont été transmises par le **CESSIONNAIRE** par virement au notaire soussigné, lequel les remettra aux sociétés bailleuses dès réception de leurs relevés d'identité bancaire.

- Dépôt de garantie :

Il est ici littéralement rappelé les dispositions prévues à ce sujet dans le bail commercial :

« DEPOT DE GARANTIE »

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", **dans un délai maximum de DEUX (2) ANS à compter des présentes, une somme de QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (14.750 €), à titre de dépôt de garantie.**

Ce dépôt de garantie sera réparti ainsi qu'il suit :

- La SCI DU COUR à concurrence de QUATRE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (4.750 €),
- La SCI DUQUESNE BROSSARD à concurrence de DIX MILLE EUROS (10.000 €).

Toutefois, en cas de changement de PRENEUR avant l'expiration du délai de deux ans précité, il sera exigé du nouveau PRENEUR le versement immédiat d'un dépôt de garantie.

A ce versement, le PRENEUR pourra préférer y substituer une garantie à première demande de tout établissement bancaire ou financier couvrant ce trimestre de loyers hors taxe.

Cette somme sera conservée par le "Bailleur" pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le "Preneur" pourrait devoir au "Bailleur" à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du "Preneur" au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au "Preneur", ce dépôt de garantie restera acquis au "Bailleur" de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion. »

Par application de ces dispositions, le **CESSIONNAIRE** doit procéder au versement immédiat du dépôt de garantie du montant global de QUATORZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (14.750,00 EUR) (se décomposant ainsi : QUATRE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (4.750,00 EUR) pour la SCI DU COUR et DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR) pour la SCI DUQUESNE-BROSSARD).

Ces sommes ont été transmises par le **CESSIONNAIRE** par virement au notaire soussigné, lequel les remettra aux sociétés bailleuses dès réception de leurs relevés d'identité bancaire.

- 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 :

« DESTINATION DES LIEUX LOUES »

Les locaux faisant l'objet du présent bail pourront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de **TOUS COMMERCES**, à l'exclusion des commerces incommodants, malodorants, insalubres ou dangereux.

PRECISION – DESTINATION DU LOCAL LOUE

Les parties déclarent avoir été alertées sur la destination des lieux promis la location, et notamment du local principal (« magasin ») telle qu'elle figure dans le règlement de copropriété dont le **PRENEUR** déclare avoir pris parfaite connaissance avant ce jour.

A ce titre, elles déclarent avoir recueillies toutes informations utiles et nécessaires à ce sujet, pour savoir si un restaurant pourrait être accueilli dans les locaux.hg

Une consultation de Maître Marc-Samuel LEBEL, avocat à NANTES (44000), 40 Quai de la Fosse, en date du 28 janvier 2015 est demeurée ci-annexée.

Fortes de cette consultation d'avocat, les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle de cette situation et de toute obligation de changement de destination qui devrait être autorisé par la copropriété, sans recours contre le notaire soussigné.

Etant ici précisé que ce changement de destination a été évoqué par le BAILLEUR lors de l'assemblée générale des copropriété intervenue le 26 février dernier.

[..]

- CESSIION - 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 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 ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

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

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. »

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir pris entière connaissance des dispositions du bail des locaux où est exploité le fonds présentement vendu, notamment mais non exclusivement celles relatives aux réparations et charges, ayant été en possession d'une copie du bail dès avant ce jour ; il dispense en conséquence expressément le notaire soussigné de le relater.

Sont demeurées annexées au présent acte une copie de l'acte reçu par Maître Benoist BOUSSION, notaire à NANTES le 4 août 2015, et une copie de l'acte reçu par Maître Sandra COSSIN, notaire à NANTES le 27 mars 2017.

Aux termes de l'article L.622-15 du Code de commerce, toute clause imposant au débiteur cédant des dispositions solidaires avec le **CESSIONNAIRE** est réputée non écrite.

INTERVENTION DU BAILLEUR

Le(s) bailleur(s) est (sont) :

1/ La Société dénommée **SCI DU COUR**, Société civile immobilière au capital de 140.200,00 €, dont le siège est à VIGNEUX-DE-BRETAGNE (44360), Le Castaly, identifiée au SIREN sous le numéro 432792687 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

2/ La Société dénommée **SCI DUQUESNE-BROSSARD**, Société civile au capital de 191.018,62 €, dont le siège est à PORT-SAINT-PERE (44710), Le Moulin de la Rivière, identifiée au SIREN sous le numéro 390219970 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Aux présentes et à l'instant même intervient :

Mademoiselle Alexandrine CHICOINE, notaire stagiaire, élisant domicile pour ses fonctions à NANTES, Tour Bretagne, place de Bretagne, au siège de l'Office Notarial,

Agissant au nom et pour le compte des bailleurs susnommés en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, par Madame Pascale TREDANIEL aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 19 décembre 2018, dont une copie est annexée,

Madame Pascale TREDANIEL ayant agi en sa qualité de co-gérante des sociétés dénommées **SCI DU COUR** et **SCI DUQUESNE-BROSSARD**, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 18 des statuts desdites sociétés,

A l'effet :

- de prendre acte de la présente cession du droit au bail, sous réserve que le **CESSIONNAIRE** acquitte effectivement ce jour l'ensemble des loyers et charges (ou provisions), taxes foncières de l'année en cours, le tout toutes taxes comprises, mis à sa charge à compter du 21 septembre 2018, tel qu'il résulte de l'Ordonnance du juge-commissaire à la liquidation de la société SAS CQFB, auprès du Tribunal de Commerce de NANTES, rendue le 20 septembre 2018 ainsi que les dépôts de garantie liés à la location ;
- de préciser que les montants des loyers actuels sont inchangés depuis la conclusion du bail commercial, les bailleurs n'ayant pas souhaité appliquer les indexations annuelles, et de renoncer à réclamer à ce titre un quelconque ajustement pour la période courue jusqu'à la prochaine indexation qui aura lieu le 21 juillet 2019,
- de déclarer qu'un état des lieux contradictoire devra être établi entre les bailleurs et le **CESSIONNAIRE**, par constat d'huissier, aux frais exclusifs du **CESSIONNAIRE**, avant toute entrée en jouissance des lieux ;
- de déclarer connaître les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux qui s'appliqueront au cessionnaire comme elles s'appliquaient au cédant, notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement ;

- de faire réserve de tous droits et recours contre le cédant, notamment pour les loyers, charges et autres en vertu de la déclaration de créance faite par les bailleurs auprès du mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire ;
- de dispenser de toute signification de la présente cession de droit au bail dans les termes de l'article 1690 du Code civil, sous réserve qu'une copie exécutoire soit remise à chacun des bailleurs aux frais du cessionnaire; dans le mois de l'acte de cession.

Une copie exécutoire par extrait des présentes sera par conséquent remise à chacun des bailleurs aux frais du **CESSIONNAIRE**.

OBLIGATION DE SOLIDARITE - INFORMATION

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

L'article L.145-16-2 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, en cas de cession de son droit au bail par le **CESSIONNAIRE**, et dans les limites indiquées, il demeurera garant solidaire de son propre 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.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** a la propriété du fonds vendu 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 s'agit.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220.000,00 EUR)**, s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour **CENT CINQUANTE MILLE CINQ EUROS (150.005,00 EUR)**,
- au matériel, au mobilier et aux agencements pour **SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (69.995,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

Lequel prix est payé comptant, savoir :

- à concurrence de **VINGT-DEUX MILLE EUROS (22.000,00 EUR)** dès avant ce jour, en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît,
- à concurrence du surplus, soit **CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE EUROS (198.000,00 EUR)** à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial, par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît,

Le **CEDANT** consent quittance de l'intégralité du prix et déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire même pour sûreté des charges pouvant résulter des présentes.

DONT QUITTANCE

REMISE DU PRIX

Le prix de la présente vente sera remis, conformément aux termes de l'ordonnance du Juge-Commissaire ci-dessus relatée, par le notaire soussigné au Mandataire-Judiciaire.

De convention expresse, la somme ainsi payée est affectée en nantissement au profit du **CESSIONNAIRE** à la garantie du rapport des mainlevées et certificats de radiation de toutes inscriptions, oppositions et autres empêchements quelconques.

La Société Civile Professionnelle « PHILIPPE DELAERE - SCP DE MANDATAIRE JUDICIAIRE » est chargée, ainsi que son représentant le reconnaît et l'accepte, de prendre toutes mesures pour parvenir au plus tôt à la distribution du prix conformément aux dispositions de l'article L.642-10 du Code de commerce en suivant les règles d'apurement du passif prévues en matière de liquidation judiciaire par les articles R.643-1 et suivants du Code de commerce, afin de radier les inscriptions, oppositions et autres empêchements quelconques pouvant grever le fonds cédé.

BLOCAGE DU PRIX

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

Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

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

Délai lié à la solidarité fiscale

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

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

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

Formalités	Délais
- Publication dans un journal 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 journal 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 journal 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 journal 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 journal 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.	

INSCRIPTIONS

Le Mandataire-Judiciaire déclare que le fonds est grevé des inscriptions suivantes :

- Type d'inscription : privilège de Sécurité Sociale - Régime complémentaire :
 - Date de l'inscription : 1er mars 2018.
 - Montant de la créance garantie : 18.147,00 eur.
 - Créancier : URSSAF DES PAYS DE LA LOIRE, 3 rue Gaétan Rondeau, 44933 NANTES CEDEX.
- Type d'inscription : nantissement du fonds de commerce :
 - Date de l'inscription : 29 mai 2017.
 - Montant de la créance garantie : 90.660,00 eur.
 - Créancier : BANQUE CIC EST, 31 rue Jean Wenger Valentin, 67000 STRASBOURG, élisant domicile en l'agence CIC NANTES VOLTAIRE, 4 rue Voltaire, 44000 NANTES.
- Type d'inscription : nantissement du fonds de commerce :
 - Date de l'inscription : 9 août 2017.
 - Montant de la créance garantie : 320.415,17 eur.
 - Créancier : BNP PARIBAS, 16 boulevard des Italiens, 75009 PARIS 9ème Arrondissement.

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 14 mars 2018 annexé.

Le **CESSIONNAIRE** pourra saisir le Juge-Commissaire pour faire prononcer la radiation des inscriptions, le paiement complet du prix entraînant la purge des inscriptions grevant le fonds vendu en vertu de l'article L 642-12 du Code de commerce.

CHIFFRE D'AFFAIRES - RESULTATS - COMPTABILITE

Le Mandataire-Judiciaire déclare sur le chiffre d'affaires et les résultats commerciaux :

- qu'il a été dans l'impossibilité de communiquer aux personnes intéressées, pour formuler des offres d'acquisition dudit fonds, le montant du chiffre d'affaires et du résultat réalisés par le débiteur dans ladite exploitation ;

- qu'il est dans l'impossibilité de satisfaire aux dispositions de l'article L 141-1 du Code de commerce ;
- que la personne faillie ne lui a pas remis sa comptabilité et que les chiffres d'affaires exacts ne lui ont pas été communiqués, non plus que les résultats exacts. Par suite, les parties déclarent n'avoir pu viser les livres de comptabilité. Il est de même ici impossible de satisfaire aux dispositions de l'article L 141-2 du Code de commerce.

Le **CESSIONNAIRE** déclare expressément :

- dispenser le Mandataire-Judiciaire de l'énonciation exacte dans les présentes des chiffres d'affaires et résultats réalisés déclarant s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du fonds vendu, et renoncer à toutes réclamations quelles qu'elles soient de ce chef ;
- avoir été parfaitement informé dès avant la signature de l'offre qu'il a formulée en application de la loi de sauvegarde des entreprises du 26 juillet 2005, tant par le liquidateur que par les intermédiaires pouvant être intervenus le cas échéant dans la négociation, des problèmes ci-dessus exprimés ;
- avoir formulé son offre en toute connaissance de cause, sur la seule considération de l'intérêt qu'il portait, et de la valeur attribuée par lui audit fonds, dans l'absence des renseignements comptables qui n'ont pas été déterminants dans son consentement.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est faite sous les charges et conditions suivantes :

Etat des lieux - impôts et charges

Le **CESSIONNAIRE** prendra le fonds avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant dans l'état où le tout se trouve actuellement.

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

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 le cession, par suite le **CESSIONNAIRE** devra alors faire son affaire personnelle de l'obtention d'une nouvelle autorisation.

Bail

Il exécutera les charges et conditions du bail visé ci-avant, et paiera les loyers à leur échéance.

Abonnements

Il fera son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements souscrits, notamment, s'ils existent, pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone.

Assurance-incendie

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.

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.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. 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

Le CESSIONNAIRE déclare expressément faire son affaire personnelle de la mise aux normes de l'accessibilité des personnes à mobilité au fonds de commerce objet des présentes, sans recours contre le CEDANT et le notaire soussigné.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Les locaux commerciaux dans lesquels se trouve le fonds de commerce ci-dessus désigné entrent dans le champ d'application du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 et des textes subséquents relatifs à la réglementation sur l'amiante.

Le bailleur a remis le diagnostic visé audit décret.

Ce diagnostic ne révèle pas la présence d'amiante.

Une copie de ce diagnostic est demeurée annexée.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

Il est ici précisé que la Commune de NANTES a un potentiel radon de catégorie 3, ainsi qu'il résulte de l'extrait cartographique édité à partir du site internet de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN), demeuré annexé.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble dans lequel le fonds est exploité est situé dans une commune concernée par deux plans de prévention des risques naturels approuvés (PPRI Sèvre Nantaise, PPRI Loire Aval).

Le risque pris en compte est : inondation.

Il résulte cependant des documents cartographiques relatifs auxdits plans que l'immeuble n'est pas situé dans l'un des périmètres d'aléa qu'ils définissent.

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité 3 (modérée).

Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ainsi qu'il résulte du document ci-annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

L'aléa le concernant est un aléa faible.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour et être informé des risques liés à cette situation.

La cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles figure dans la consultation GEORISQUES ci-annexée.

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

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 a connaissance. Il reconnaît au surplus que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et limitations.

Enonciation des pièces obtenues

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 31 octobre 2018, sous le numéro CU 44109 18 A7927.

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

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

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Certificats de numérotage

Deux certificats de numérotage annexés ont été délivrés par l'autorité compétente le 23 octobre 2018. Il résulte de ce certificat que les immeubles dans lesquels le fonds est exploité sont numérotés 9 rue Armand Brossard et 7 Allée Duquesne, 44000 NANTES.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

L'immeuble étant situé dans le secteur sauvegardé de la Commune de NANTES, ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme susvisé, toutes réalisations de travaux, même d'aménagement intérieur, nécessitent l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme (déclaration de travaux ou permis de construire selon l'opération envisagée), purgée de tous recours des tiers et retrait administratif (entraînant l'obligation d'afficher les autorisations obtenues et de faire constater par huissier leur affichage).

Au sujet d'éventuels travaux, et les locaux étant soumis au régime de la copropriété, le notaire soussigné attire également l'attente du **CESSIONNAIRE** sur le fait qu'une autorisation du syndicat des copropriétaires devra être sollicitée avant réalisation des travaux si ceux-ci devaient impacter les parties communes de l'immeuble.

DROIT DE PREEMPTION DES ARTICLES L 214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

La cession ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, l'organe délibérant n'ayant pas adopté de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément à la procédure instituée par le décret numéro 2007-1827 du 26 décembre 2007 ainsi qu'il résulte d'un courrier en date du 9 novembre 2018 demeuré annexé.

LICENCE ATTACHEE A LA RESTAURATION

Le **CEDANT** déclare qu'il est titulaire d'une licence de 3^{ème} catégorie, dite « licence restaurant » (article L.3331-2 du Code de la santé publique).

Sont annexés :

- la déclaration de mutation de la licence au profit du **CEDANT**, en date du 27 avril 2017 ;
- un courrier de la Préfète de Loire-Atlantique en date du 25 octobre 2018, attestant que l'établissement n'a fait l'objet d'aucune mesure de fermeture administrative en application des dispositions de l'article L.3332-15 du Code de la santé publique ;
- un courrier de la Mairie de NANTES en date du 7 décembre 2018, attestant que l'établissement n'a fait l'objet d'aucune procédure de sanction administrative, ni d'aucune saisie et que rien ne s'oppose à la mutation de la licence ;
- un courrier du Procureur de la République près le Parquet de NANTES en date du 8 novembre 2018 attestant que l'établissement n'a pas fait ni ne fait actuellement l'objet d'une procédure de fermeture judiciaire.

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

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à réaliser dans les plus brefs délais les démarches nécessaires en vue du transfert à son profit de ladite licence.

A ce sujet, le notaire soussigné rappelle au **CEDANT** que la déclaration administrative relative à ce transfert doit avoir été effectuée au moins quinze jours avant la reprise de l'établissement, sous peine d'une amende.

Le **CEDANT** a expressément requis le notaire soussigné de procéder à la régularisation du présent acte en toute connaissance de cause, et déclare le décharger de toute responsabilité à ce titre.

Le **CESSIONNAIRE** déclare par ailleurs 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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONNEL DU FONDS

Il n'existe pas de personnel.

ENREGISTREMENT - FORMALITES

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

Le notaire effectuera les formalités concernant les parties au greffe du Tribunal de commerce relativement au fonds objet des présentes.

Les présentes intervenant dans le cadre de l'article L 642-5 du Code de commerce, les dispositions relatives à la publication dans un journal d'annonces légales ainsi qu'au BODACC n'ont pas vocation à s'appliquer, ainsi que le prévoit l'article L 141-12 du Code de commerce.

DROITS DE MUTATION

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

PRIX DE CESSION					220.000,00 EUR		
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
84.000	2,0	1.680	0,6	504	0,4	336	2.520
93.000	0,6	558	1,4	1.302	1,0	930	2.790
20.000	2,6	520	1,4	280	1,0	200	1000
TOTAL	2.758		2.086		1466		6.310

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

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.

TITRES

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

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'Agence CENTURY 21 ICE OUEST TRANSACTIONS sise à NANTES ainsi que par l'Agence TRANSACTION CAFE CONSEILS AQUITAINE sise à TOULOUSE.

En conséquence, le **CESSIONNAIRE** qui en a seul la charge, doit auxdites Agences une rémunération globale de VINGT-QUATRE MILLE EUROS (24.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée. incluse.

Cette rémunération est réglée en dehors de la comptabilité de l'office notarial, ainsi déclaré.

FRAIS

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

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire soussigné.

Toutefois, pour ce qui concerne les oppositions, domicile est élu au siège du Mandataire-Judiciaire.

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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne

disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maîtres Guillaume DEVENYNS, Stéphane BENASLI et Emmanuelle DEXMIER, Notaires associés à NANTES (Loire-Atlantique), Tour Bretagne, Place Bretagne. Téléphone : 02.40.47.08.09 Télécopie : 02.40.08.09.88 Courriel : scp.devenyns-benasli-dexmier@notaires.fr .

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

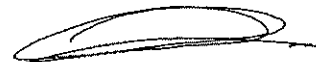
DONT ACTE sans renvoi

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

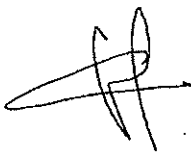
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

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

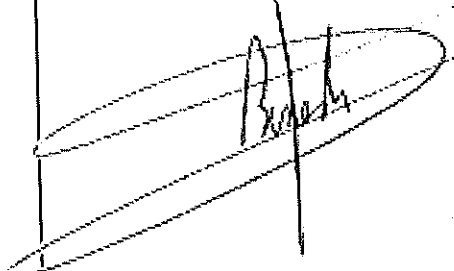
Melle BIORET Cécilia
représentant de la société
dénommée IL DUCA a signé
 à NANTES
 le 21 décembre 2018



G. : 20
C. : 20

Melle CHICOINE Alexandrine agissant en qualité de représentant a signé à NANTES le 21 décembre 2018	
---	---

M. PRIEZ Alan représentant de la société dénommée CQFB a signé à NANTES le 21 décembre 2018	
---	--

et le notaire Me BENASLI STÉPHANE a signé à NANTES L'AN DEUX MILLE DIX HUIT LE VINGT ET UN DÉCEMBRE	
--	---