Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

ACTE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

*

CENTRAL DO BRASIL
6 rue du Port
33800 BORDEAUX

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur André Luis TOLEDO CORREA, né le 30/11/1957 à Sao Bernardo Do Campo (BRESIL), de nationalité brésilienne, demeurant 64 rue des Sablières 33800 BORDEAUX,

Ci-après dénommé le « Cédant »

D'UNE PART

ET :

La SARL CENTRAL DO BRASIL, société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros, ayant son siège social sis 6 rue du Port 33800 BORDEAUX, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 930 350 715, représentée par ses cogérants associés Madame Lucie TOLEDO CORREA et Monsieur Simon TOLEDO CORREA,

Ci-après dénommée le « Cessionnaire »

D'AUTRE PART

Ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » ou collectivement les « **Parties** »

Paraphe

Paraphe DS

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSÉ PRÉALABLE

Le Cédant exploite un fonds de commerce de restauration et plats à emporter exploité 6 rue du Port à Bordeaux (33800).

Le Cessionnaire a déclaré son intérêt pour l'acquisition de ce fonds de commerce.

Suivant acte sous seing privé du 5 juillet 2024, les parties ont régularisé un compromis organisant la cession du fonds de commerce sous réserve de la réalisation de conditions suspensives qui sont aujourd'hui toutes levées, à savoir :

- Obtention d'un accord de financement bancaire pour un montant maximum de 200.000 €

- Obtention d'un certificat d'urbanisme de simple information et d'un certificat d'alignement : *la demande a été formulée auprès de la mairie et le certificat sera transmis dans les plus brefs délais au Cessionnaire qui déclare faire son affaire des informations qui apparaitront sur ce certificat, sans recours contre le Cédant.*

- Obtention d'un état des inscriptions ne révélant pas l'existence de créanciers inscrits ou ne faisant pas apparaître d'inscriptions pour un montant supérieur au prix de cession

- Information des salariés réalisée et aucune offre réceptionnée

- Renonciation du bailleur à la nécessité d'un acte authentique pour la réalisation de la cession **(Pièce 1)**

- Renonciation de la mairie de Bordeaux à préempter le fonds **(Pièce 2)**

- Finalisation des audits qui n'ont révélé aucune anomalie pouvant porter préjudice à l'exploitation du fonds cédé

- Non survenance d'évènements défavorables venant impacter significativement l'activité ou la valorisation du fonds de commerce.

Les Parties entendent aujourd'hui réitérer leur accord.

Par conséquent, la présente convention a pour objet de faire procéder à la cession du fonds de commerce par le Cédant au profit du Cessionnaire, ledit fonds comprenant des éléments corporels et des éléments incorporels.

Par les présentes, le Cédant, vend, en s'obligeant à toutes les garanties de fait et de droit en pareille matière, au Cessionnaire, qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit.

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

1. - DESIGNATION

Un fonds de commerce de restaurant et plats à emporter.

Le fonds cédé est situé et exploité 6 rue du Port 33800 BORDEAUX.

Le numéro SIRET est le suivant : 449 669 860 00016

Code APE : Restauration traditionnelle (5610A)

1.1. – Eléments inclus

1.1.1. – Eléments incorporels

- la clientèle et l'achalandage y attachés ;
- l'enseigne CENTRAL DO BRASIL ainsi que les formes et logos associés à celle-ci,
- le bénéfice des contrats passés avec la clientèle et les fournisseurs visés à l'article 5.1.6 ;
- tous fichiers, bases de données de clients ou prospects, fichiers fournisseurs ainsi que toutes les données et informations permettant la gestion de l'activité du fonds objet des présentes ;
- Les qualifications ou labels professionnels, certificats de qualité, habilitations de toute nature ;
- le droit pour le temps qui reste à courir à partir du jour ci-après fixé de jouissance, au bail ci-après énoncé, portant sur les locaux dans lesquels le fonds de commerce objet des présentes est exploité ;
- le ou les noms de domaine, notamment le site facebook et instagram ;
- tous les droits d'auteur et droits d'exploitation de tout site internet ;
- les licences et logiciels informatiques servant à l'exploitation du fonds ;
- le droit au numéro de téléphone 05 56 92 38 67 du fonds de commerce objet des présentes. ;
- le droit aux comptes associés aux services Google ;
- l'accès et le droit à la fiche Google My Business et aux pages de tous réseaux sociaux ;
- les archives et l'ensemble de la documentation relative au fonds de commerce.

1.1.2. – Eléments corporels

- le mobilier meublant ou non, le matériel, l'outillage y compris le petit outillage non immobilisé, la documentation professionnelle, informatique et autres, les agencements, servant à l'exploitation du fonds de commerce cédé, décrits et estimés, article par article, dans un état annexé aux présentes **(Pièce 3).**

1.1.3. – Stocks de marchandises

Sont comprises dans la présente vente les marchandises et les matières premières diverses, de vente courante, en bon état de conservation et dont la date limite de conservation soit d'au moins 5 jours, de bonne présentation et valeur marchande, qui se trouveront dans le fonds de commerce et ses dépendances le jour de l'entrée en jouissance par le Cessionnaire, et ce dans la limite d'un montant de deux mille (2.000) euros.

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

Ces marchandises font l'objet d'un inventaire établi contradictoirement entre les Parties au jour de la cession.

Le Cédant déclare que son stock ne comprend pas de lignes de produits en quantité anormale par rapport à la rotation habituelle des marchandises du fonds de commerce.

Le Cessionnaire remboursera également au Cédant les acomptes, arrhes ainsi que les paiements effectués par le Cédant pour l'achat des marchandises qui ne seront livrés que postérieurement à l'entrée en jouissance.

Les marchandises en stock reprises par le Cessionnaire font l'objet d'une facture séparée non soumise à la TVA en vertu des dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts. Elles seront payées conformément aux dispositions de l'article 8 ci-après « Paiement ».

1.2. – Eléments exclus : SANS OBJET.

1.3. – Connaissance du fonds par le Cessionnaire

Tel que ce fonds de commerce existe dans son universalité en son état actuel, avec tous ses éléments, sans exception ni réserve ; le Cessionnaire déclarant connaître parfaitement ce fonds pour y avoir préalablement travaillé et en avoir étudié la rentabilité au moyen de documents comptables qui ont été mis à sa disposition, le tout préalablement et en vue de la signature des présentes.

2. – ORIGINE DE PROPRIETE

1 - Le Cédant déclare dès à présent, conformément aux dispositions de l'article L. 141-1, I du Code de commerce, être propriétaire du fonds vendu pour l'avoir acquis de Madame Gabrielle BUSETTO, identifié au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 300 830 890.

La Copie de l'acte d'acquisition a été communiquée au Cessionnaire préalablement à la signature de l'acte définitif.

Les formalités de publicité légale ont été régulièrement accomplies lors de cette acquisition.

3. – LOCAL COMMERCIAL

3.1. – Situation locative

Le fonds présentement vendu est exploité par le Cédant, dans les locaux qui lui ont été donnés à bail commercial, selon les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, par Madame Laure ROUCHAUD pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er juillet 2023 jusqu'au 30 juin 2032.

Le bail commercial a été conclu aux conditions particulières suivantes :

- la stipulation du contrat de bail relative à la désignation des locaux loués, est ci-après littéralement reproduite :

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

« Divers locaux dépendant d'un immeuble sis à Bordeaux 6 rue du Port, consistant en :

- *un rez-de-chaussée composé d'une salle à usage de bar, restaurant, une cuisine, toilette et WC,*
- *au premier étage, une grande salle plus une pièce. »*

- la stipulation du contrat de bail relative à la destination des locaux loués est ci-après littéralement reproduite : *« restaurant » ;*

- la stipulation du contrat de bail relative à la cession du droit au bail est ci-après littéralement reproduite : « *le preneur ne pourra céder son droit au présent bail ni sous louer, ni même prêter totalement ou partiellement les lieux loués sans le consentement écrit du bailleur, sous peine si bon semble au bailleur de la nullité de la cession ou sous-location et même de résiliation du bail ».*

- *la stipulation du contrat de bail relative à la cession du fonds de commerce est ci-après littéralement reproduite : « le Preneur pourra cependant céder son droit au présent bail à l'acquéreur de fonds de commerce. Dans tous les cas, le Preneur restera garant solidaire avec tous cessionnaires ou sous-locataires, immédiats ou successifs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Toute cession ou sous location devra être réalisée par acte authentique auquel le bailleur sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera délivrée sans frais. »*

  Sur ce point, le bailleur a expressément autorisé que la présente cession se réalise par acte sous seing privé rédigé par avocat hors sa présence **(Pièce 1).**

- loyers : ce bail a été consenti moyennant un loyer annuel de 19.200 HT, payable mensuellement à terme à échoir.

  Le loyer est révisable conventionnellement en vertu d'une clause d'indexation, sur la base de la variation de l'ILC.

- dépôt de garantie : 2500 euros.

Le Cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance des autres charges et conditions du bail par la lecture personnelle qu'il en a faite préalablement en vue de la signature des présentes ; le Cessionnaire ayant déjà reçu une copie du bail.

Les Parties s'engagent à respecter les formalités décrites pour informer le bailleur.

3.2. – <u>Amiante</u>

Le Cédant déclare que les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce présentement vendu relèvent de la réglementation sur l'amiante visée aux articles L. 1334-12-1 et suivants du Code de la santé publique.

Le Cessionnaire décharge le Cédant de toute obligation de lui transmettre un rapport technique sur ce sujet et en fera son affaire personnelle.

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

3.3. – Saturnisme

Le Cédant déclare que les locaux dans l'enceinte desquels le fonds cédé est exploité, ne sont pas à usage d'habitation et qu'à ce titre ils ne sont pas concernés par les dispositions de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique.

3.4. – Termites

L'immeuble loué, est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral pris en application des dispositions de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé par les termites.

Le Cessionnaire décharge le Cédant de toute obligation de lui transmettre un rapport technique sur ce sujet et en fera son affaire personnelle.

3.5. – Mérules

Le département de la Gironde, sur lequel est implanté le fonds cédé, n'est pas visé par un arrêté préfectoral mérules.

3.6. – Règlementation relative à la sécurité

3.6.1. – Vérification des installations électriques

Le Cédant s'engage à remettre au Cessionnaire un rapport sur les installations électriques à usage non domestique dans les 7 jours de la cession.

Le Cédant prend l'engagement exprès d'assumer la charge des travaux qui s'avéreraient nécessaires à la levée des éventuelles observations et préconisations qui seraient émises dans le rapport à venir.

3.6.2. – Vérification des extincteurs

Le Cédant s'engage à remettre au Cessionnaire un inventaire des extincteurs ainsi que la fiche d'intervention de vérification des extincteurs dans les 7 jours de la cession.

Le Cédant prend l'engagement exprès d'assumer la charge des travaux qui s'avéreraient nécessaires à la levée des éventuelles observations et préconisations qui seraient émises dans le rapport à venir.

3.6.3. – Vérification du système de désenfumage

La fiche d'intervention de vérification du système de désenfumage a été annexée au compromis.

3.7. – Accessibilité

Le Cédant déclare et garantit que les locaux sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par le Code de la construction et de l'habitation et ses textes d'application et notamment l'article R 164-2 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

Il n'existe néanmoins aucun rapport attestant de cette conformité. Par conséquent, si la déclaration de conformité du Cédant se révélait inexacte, ce dernier prend l'engagement exprès d'en assumer toutes les conséquences et notamment de prendre à sa charge les dépenses à engager pour la parfaite conformité des locaux.

3.8. – Etat des risques naturels et technologiques – Réglementation générale

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

> *« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.*
>
> *II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*
>
> *L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*
>
> *III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*
>
> *IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*
>
> *V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*
>
> *VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.*
>
> *VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »*

Un état des risques et pollution sera remis par le cédant dans les 7 jours de la cession.

3.9. – Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs a été adopté par le

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

préfet de la région Aquitaine.

Le Cessionnaire reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de ce plan par la lecture qu'il en a faite lui-même et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

L'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe liée à ce plan de prévention, ainsi déclaré par le Cédant.

4. – PROPRIETE - JOUISSANCE

Le Cessionnaire est propriétaire du fonds à compter seulement du jour de la signature des présentes constatant le paiement du prix de cession et la réalisation des conditions suspensives.

Le Cessionnaire en a la jouissance avec tous droits et prérogatives attachées à compter du même jour, par la prise de possession réelle et effective ; à partir de cette date, il aura le droit de prendre le titre de successeur du Cédant.

5. – CHARGES ET CONDITIONS

La vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et en outre, sous les conditions particulières ci-après stipulées, que les Parties s'obligent expressément à exécuter et accomplir.

5.1. – Concernant le Cessionnaire

5.1.1. – Etat

Le Cessionnaire prend le fonds de commerce dans l'état où il se trouve le jour ci-dessus prévu pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, sauf les garanties légales ci-après énoncées par les articles 1644 et 1645 du Code civil.

5.1.2. – Impôts et taxes

1 - Le Cessionnaire s'engage à acquitter à compter du jour prévu pour l'entrée en jouissance, les impôts contributions et autres charges de toutes natures auxquels le fonds de commerce cédé peut ou pourra être assujetti, le tout, de manière que le Cédant ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

2 - De convention expresse entre les Parties, le Cessionnaire prend à sa charge, le prorata de la Cotisation foncière des entreprises (CFE) établie par l'administration fiscale au nom du Cédant au titre de l'exercice en cours, pour le temps qui restera à courir du jour de l'entrée en jouissance ci-dessus convenu au 31 décembre prochain.

A cet effet, le Cessionnaire s'acquittera auprès du Cédant, du paiement du prorata, calculé à partir de la CFE émise pour l'exercice précédent.

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

Lorsque le Cédant sera destinataire de la CFE pour l'exercice en cours, il en adressera une copie au Cessionnaire accompagnée du calcul de la régularisation. Dans l'hypothèse où le Cessionnaire serait redevable d'une somme au titre de la régularisation, il s'en acquittera dans les SEPT (7) jours suivant la réception du courrier adressé par le Cédant. Il en sera de même si les sommes acquittées par le Cessionnaire au jour de la signature de l'acte définitif de cession à ce titre, excèdent le montant acquitté par le Cédant pour l'exercice en cours.

Étant précisé que cette répartition conventionnelle de la Cotisation foncière des entreprises entre le Cédant et le Cessionnaire est inopposable à l'administration fiscale qui considère que le Cédant reste le seul redevable de cette cotisation à son égard en tant que propriétaire du fonds au 1er janvier de l'année au cours de laquelle la cession du fonds intervient.
3 - Le Cessionnaire s'engage, le cas échéant, à procéder à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), pour la période à compter de son entrée en jouissance et à acquitter le montant de cette contribution.

5.1.3. – Abonnements

Le Cessionnaire s'engage à faire son affaire personnelle, à exécuter tous traités et abonnements pouvant exister pour le service d'eau, de l'électricité, du téléphone, Internet et Wi-Fi, et à faire opérer à ses frais la mutation à son nom à compter du jour ci-dessus prévu pour l'entrée en jouissance.

5.1.4. – Assurances

Le Cessionnaire s'engage à continuer ou résilier à ses frais les assurances concernant le Fonds de commerce. Toutefois et conformément à l'article L 121-10 du Code des assurances, il aura la faculté de résilier les polices et de les remplacer par de nouvelles polices garantissant les mêmes risques ;

5.1.5. – Bail des locaux

Le Cessionnaire s'engage à exécuter aux, lieu et place du Cédant, à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance, toutes les charges et conditions du bail sus énoncé, à en acquitter exactement les loyers, charges et accessoires, à faire son affaire personnelle de l'état dans lequel les locaux devront être restitués au bailleur en fin de jouissance, le tout de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à cet égard contre le Cédant.

5.1.6. – Contrats en cours

Le Cessionnaire s'engage à ne reprendre et exécuter que les contrats liés à l'exploitation du fonds de commerce cédé et liés :

- aux assurances,
- aux fournisseurs d'énergie,
- téléphonie ;
- télésurveillance,
- ainsi que les contrats joints en annexe 4 du compromis.

Tous les autres contrats sont expressément exclus de la cession.

Le Cessionnaire s'engage à faire son affaire personnelle de leur poursuite, exécution, renouvellement ou résiliation, de manière à ce que le Cédant ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

À ce titre, le Cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance des termes de ces contrats, dont il a pris connaissance par la lecture personnelle qu'il en a faite préalablement et en vue de la signature des présentes.

Le Cédant s'engage et déclare faire son affaire personnelle et à ses frais de la résiliation de tous les autres contrats liés à l'exploitation du fonds cédé, non visés au présent article de manière à ce que le Cessionnaire ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

5.1.7. – Hygiène et sécurité

Le Cessionnaire s'engage à faire son affaire personnelle, sans recours contre le Cédant, de la réglementation relative à l'hygiène, la salubrité et la sécurité.

5.1.8. – Personnel

5.1.8.1. – Continuation

Le Cessionnaire s'engage à continuer conformément aux dispositions de l'article L. 1224-1 du Code du travail, les contrats de travail du personnel employé par le Cédant pour l'exploitation du fonds de commerce, dont la liste est annexée au compromis (Annexe 1).

Le Cédant déclare qu'il n'existe aucun autre contrat de travail en cours ou suspendu autre que ceux précédemment cités et s'il en existait le Cédant déclare en faire son affaire personnelle.

Le personnel conservera tous les éléments du contrat de travail, tels que la qualification, la rémunération, l'ancienneté.

Le Cédant déclare que les conditions de travail applicables aux employés ci-dessus dénommés résultent outre des dispositions légales en vigueur, des contrats de travail annexés aux présentes et de la convention collective applicable.

Le Cédant déclare qu'il n'a été conclu aucune convention de portée générale ou particulière dérogeant aux dispositions de la convention collective applicable au statut du personnel qui n'aurait pas été portée par écrit à la connaissance du Cessionnaire.

Le Cessionnaire paiera les indemnités d'ancienneté et autres droits acquis qui pourraient être dus aux salariés du fonds de commerce cédé, qui viendraient à le quitter ou qu'il licencierait, après prise de possession, ainsi que les autres sommes pouvant leur être dues en application des dispositions de l'article L. 1224-1 du Code du travail et des textes subséquents.

Le Cédant déclare :

- qu'il n'existe pas de procédure de licenciement en cours ni de contentieux ou litige avec un membre du personnel actuel ou ancien ;
- qu'il n'existe aucun employé susceptible de bénéficier d'un droit à réintégration ou d'une priorité d'embauche dans l'entreprise ;
- qu'il n'existe pas de contrat d'intéressement au profit de salariés ;
- qu'aucun ancien salarié ne bénéficie d'une priorité de réembauche ;
- qu'il est à jour de ses obligations vis-à-vis de ses salariés, notamment en termes de versement des rémunérations et accessoires ;

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

- qu'il n'existe actuellement aucune cession de salaires, aucune mesure de paiement direct de pensions alimentaires, ni aucune procédure d'exécution sur salaires éditée à l'encontre de ses salariés et qu'en conséquence, tous les paiements directs de salaires sont libératoires.

5.1.8.2. – Créances acquises

Le Cédant fera son affaire personnelle des créances acquises par les salariés, même impayées au jour de la prise de possession telles que commissions, primes, avantages divers, repos compensateur, etc., ainsi que des sommes dues au titre de congés payés pour la période courant jusqu'au jour de l'entrée en jouissance.

Au cas où le Cessionnaire serait tenu à l'égard des salariés de payer lesdites créances acquises, le Cédant s'engage dès à présent à les lui rembourser dans les HUIT (8) jours de la demande qui lui en serait faite par le Cessionnaire, par tous moyens.

5.1.8.3. – Congés payés

En ce qui concerne les congés payés, compte tenu de la modification juridique de l'employeur telle qu'elle est définie par l'article L. 1224-1 du Code du travail, laquelle se situe au cours de la période de référence desdits congés, les indemnités de congés annuels avec les charges sociales et fiscales y afférentes, (en ce y compris les régularisations antérieures), correspondant aux droits acquis par les salariés jusqu'au jour de la cession seront remboursés au Cessionnaire le jour de la vente, sur présentation d'un décompte individuel et d'une provision pour charges.

5.1.8.4. – Consultation par le Cessionnaire

Le Cessionnaire déclare connaître le personnel sus désigné, et savoir pour chacun d'eux : sa date d'embauche, son affectation et son horaire de travail. En outre, il reconnaît avoir consulté en vue des présentes, le registre du personnel, ainsi que les doubles des fiches de paie où figurent notamment les salaires, les anciennetés et la nature des emplois, ainsi que les contrats de travail.

Le Cessionnaire déclare avoir pris connaissance de la convention collective relative à la branche d'activité du fonds de commerce présentement cédé.

Concernant la couverture complémentaire santé obligatoire devant être proposée aux salariés par l'employeur, conformément aux dispositions de la Loi n° 2013-504 du 14 juin 2013 relative à la sécurisation de l'emploi, le Cédant devra indiquer au Cessionnaire s'il a accompli les démarches obligatoires édictées.

Dans cette hypothèse, il devra fournir au Cessionnaire tout document permettant de justifier de cette obligation.

5.2. – Concernant le Cédant

5.2.1. – Garantie des vices cachés

Le Cédant garantit dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code civil, l'exactitude des énonciations qu'il a faites aux présentes concernant l'origine de propriété, le bail, les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation, les charges grevant le fonds vendu.

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

5.2.2. – Livres de comptabilité

Les Parties déclarent avoir été informées de l'obligation qui est faite au Cédant de mettre à la disposition du Cessionnaire pendant un délai de trois ans à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, tous les livres de comptabilité relatifs à l'exploitation du fonds cédé au titre des trois exercices comptables précédant celui de la vente, conformément aux dispositions de l'article L. 141-2 du Code de commerce

5.2.3. – Engagement de non concurrence

Monsieur André Luis TOLEDO CORREA, cédant, s'interdit de se rétablir ou s'intéresser directement ou indirectement comme simple associé, salarié ou commanditaire, à titre onéreux ou à titre gracieux, dans un fonds de commerce de nature similaire au fonds présentement cédé, pendant une durée de QUATRE (4) années à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, et dans un rayon de DIX (10) kilomètres à vol d'oiseau du lieu actuel d'exploitation du fonds vendu, à peine de tous dommages et intérêts envers le Cessionnaire et tous autres acquéreurs successifs et de fermeture judiciaire de l'établissement ouvert par le Cédant en violation de son engagement contractuel de non-concurrence.

5.2.4. – Frais

Le Cédant s'engage à supporter les frais éventuels de mainlevée et radiation d'inscriptions, consignation et répartition du prix, radiation ou inscriptions modificatives au registre du commerce et des sociétés et les frais et honoraires de séquestre et du contrôle du séquestre.

5.2.5. – Etat des lieux

Il est rappelé aux Parties les dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, ci-après littéralement reproduites :

> *« Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.*
>
> *Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.*
>
> *Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil. »*

En conséquence, le Cédant a fait réaliser un état des lieux, contradictoirement et amiablement avec le bailleur, ou par un tiers mandaté par le Cédant et le bailleur, la veille de la signature de l'acte définitif de cession.

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

6. – MISE AU COURANT – ACCOMPAGNEMENT COMMERCIAL

Le CEDANT, Monsieur André Luis TOLEDO CORREA, s'oblige à rester gracieusement à la disposition de l'ACQUEREUR, et sur simple demande de ce dernier, pendant 1 mois suivant l'entrée en jouissance, à la condition que le CESSIONNAIRE produise une attestation d'assurance de multirisques professionnels comme dit ci-après, et ce pour le former à l'élaboration des plats, lui présenter les salariés, le mettre au courant des affaires commerciales, le tenir informé des modalités particulières de fonctionnement de l'entreprise et des particularités de fonctionnement du matériel, et le présenter personnellement comme son successeur à la clientèle et aux fournisseurs.

Cette période de « mise au courant » ne pourra en aucun cas être assimilée à un contrat de travail ou à un contrat de prestation de services, et ne donnera lieu à aucune rémunération ou indemnisation.

7. – PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal global, en ce non-compris celui des marchandises, d'un montant de TROIS CENT MILLE EUROS (300.000 €) euros.

La ventilation du prix entre les éléments corporels et incorporels est la suivante :

- éléments corporels : 74.189 €
- éléments incorporels : 225.811 €

Il est convenu et accepté que cette valorisation entre éléments corporels et éléments incorporels ne peut affecter de quelque façon que ce soit le prix de vente du fonds fixé d'une façon définitive à 300.000,00 €.

8. – PAIEMENT

Le prix est payé comptant à hauteur de 200.000 euros le jour de la signature des présentes par virement sur le compte bancaire du séquestre.

Le solde de 100.000 euros fait l'objet d'un crédit vendeur consenti selon les modalités suivantes :

- durée de 7 ans à compter de la cession,
- 83 échéances mensuelles de 1.200 euros et une 84e échéance de 400 euros, toutes payables avant le 5 de chaque mois.

9. – SEQUESTRE – OPPOSITIONS – DELAI DE REMISE DU PRIX DE CESSION

9.1. – Séquestre

Les Parties conviennent de désigner le séquestre juridique de l'ordre des avocats sous le contrôle de Maître Frédéric BIAIS, SELARL BIAIS ET ASSOCIES, avocat au Barreau de Bordeaux, qui accepte, en qualité de tiers séquestre d'une partie du prix du fonds de commerce vendu.

Le Cessionnaire accepte que la somme de 100.000 euros faisant l'objet du crédit-vendeur soit directement remise au Cédant, sans séquestre.

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

Le prix séquestré, soit la somme de 200.000 euros, au titre de la présente vente ne pourra être remis au Cédant, hors la présence et sans le concours du Cessionnaire, qu'après l'expiration des délais d'opposition et de mise en cause du Trésor public et sur la justification par le Cédant :

- de la radiation des inscriptions de privilège ou autre, qui pourraient grever le fonds vendu ;
- de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être faites ;
- du paiement de toutes sommes dues par le Cédant et relatives à l'exploitation du fonds au titre des impôts directs et indirects, le tout de manière que le Cessionnaire ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du Cédant et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

Les Parties confèrent au séquestre la mission irrévocable d'employer, après expiration du délai d'opposition des créanciers et selon le rang que leur confère la loi, la somme déposée au paiement des créances, inscriptions et oppositions qui se seront révélées.

Le séquestre sera déchargé de sa mission :

- soit par le versement du prix au Cédant, si l'accomplissement des formalités légales ne révèle sur le fonds vendu ou les éléments le composant aucune inscription, et si aucune opposition n'est faite sur le paiement du prix, ou après obtention de toutes les mainlevées et radiations ;
- soit par le règlement des créanciers du Cédant suivant le rang et la qualité de leurs créances, et le versement au Cédant du reliquat disponible ;
- soit par la remise du prix séquestré à la Caisse des dépôts et consignations ou aux mains de la personne désignée par le juge des référés, en cas d'insuffisance de la somme séquestrée pour régler tous les créanciers privilégiés et opposants.

La rémunération du séquestre et du contrôle du séquestre seront à la charge du Cédant.

9.2. – Oppositions

Les oppositions seront reçues par Maître Frédéric BIAIS, SELARL BIAIS ET ASSOCIES, avocat au barreau de Bordeaux, demeurant 19 boulevard Alfred Daney 33300 BORDEAUX.

9.3. – Délai de remise du prix de cession

Les Parties déclarent avoir été parfaitement informées par le rédacteur des présentes, qu'en application des dispositions de l'article 1684-1 du Code général des impôts, le Cessionnaire peut être rendu responsable solidairement avec le Cédant du paiement de l'impôt sur le revenu afférent aux bénéfices réalisés par ce dernier pendant l'année ou l'exercice de la cession jusqu'au jour de celle-ci, ainsi qu'aux bénéfices de l'année ou de l'exercice précédent lorsque, la cession étant intervenue dans le délai normal de déclaration, ces bénéfices n'ont pas été déclarés par le Cédant avant la date de la cession.

Cette responsabilité solidaire couvre également l'impôt sur les sociétés et la taxe d'apprentissage.

Les Parties déclarent également avoir été parfaitement informées de ce que le Cessionnaire ne peut être mis en cause, au titre de la solidarité, que pendant un délai de TROIS (3) mois.

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

Ce délai de TROIS (3) mois ne commence à courir qu'à compter du jour de la déclaration par le Cédant à l'administration fiscale de son bénéfice réel, accompagnée d'un résumé de son compte de résultat.

Cette déclaration prévue par l'article 201 du Code général des impôts doit être effectuée dans un délai de 45 jours suivant la publication de la cession dans un journal d'annonces légales.
En conséquence de ce qui précède, le Cédant déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes de :

- l'obligation qui lui est faite de communiquer à l'administration son bénéfice réel, ainsi qu'un résumé de son compte de résultat, dans un délai de SOIXANTE (60) jours suivant parution de la cession dans un journal d'annonces légales ;
- ce que tout retard dans la transmission, par le Cédant, de la déclaration à l'administration de son bénéfice réel, accompagnée d'un résumé de son compte de résultat, entrainera automatiquement un décalage du point de départ du délai de solidarité de TROIS (3) mois, ce qui allongera d'autant le délai à l'issue duquel, le prix de cession pourra être remis au Cédant ; ainsi à titre d'exemple : si le Cédant attend le soixantième jour pour adresser sa déclaration, le délai de solidarité de TROIS (3) mois ne commencera à courir qu'à compter du soixantième jour et le prix de cession ne pourra être remis qu'à l'issue du délai de TROIS (3) mois.

De plus, conformément aux dispositions de l'article 201 du Code général des impôts, le Cédant s'engage à aviser l'administration de la cession et à lui faire connaître la date à laquelle elle a été ou sera effective, ainsi que, s'il y a lieu, les nom, prénoms, et adresse du Cessionnaire et ce dans un délai de QUARANTE CINQ (45) jours, commençant à courir à compter du jour où la vente sera publiée dans un journal d'annonces légales.

Le Cédant s'engage à justifier auprès du séquestre de la réalisation de l'intégralité des diligences stipulées au présent article, et ce dans les meilleurs délais.

La période de solidarité fiscale peut être réduite de TROIS (3) mois à TRENTE (30) jours si les trois conditions suivantes sont remplies :

- l'Administration fiscale a été informée de la cession et de sa date effective dans un délai de QUARANTE CINQ (45) jours conformément aux dispositions de l'article 201 1° alinéa 2 du Code général des impôts ;
- le Cédant a déposé sa déclaration de résultat à l'Administration fiscale conformément aux dispositions de l'article 201 3° et 3°bis du Code général des impôts ;
- le Cédant a rempli ses obligations déclaratives et de paiement en matière fiscale au dernier jour du mois qui précède la vente ou la cession.

10. – ACOMPTE
NÉANT.

Paraphe

Paraphe DS

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

11. – RESTITUTIONS ET COMPTES DE PRORATA

Le Cédant et le Cessionnaire établiront contradictoirement dans les 7 jours de la signature des présentes, un décompte des sommes dues de part ou d'autre, au prorata temporis, le cas échéant.

Seront ainsi décomptées :

- les sommes payées d'avance par le Cédant au titre de l'exploitation du fonds telles que :
  - la Cotisation foncière des entreprises (CFE) ;
  - le loyer mensuel attaché au bail commercial ;
  - les arrhes, acomptes et paiement effectués par le Cédant pour des marchandises dont la livraison interviendra postérieurement à l'entrée en jouissance du Cessionnaire.

- les sommes dues par le Cédant au Cessionnaire :
  - du chef de l'exécution des contrats de travail tel qu'indiqué à l'article 5.1.8 du présent acte ;
  - au titre des acomptes perçus par le Cédant auprès de la clientèle pour des travaux non encore effectués ;
  - au titre des avoirs consentis par le Cédant à la clientèle.

Les règlements correspondants seront effectués par chacun des redevables hors la présence du rédacteur, les Parties pouvant opérer toute compensation ; le principe demeurant que l'intégralité des sommes dues de part ou d'autre devra faire l'objet d'un règlement à l'échéance convenue, c'est-à-dire dans le délai de 7 jours à compter de la signature de l'acte définitif.

12. – DECLARATIONS COMPTABLES

Le Cédant a remis conformément aux dispositions de l'article L. 141-2 du Code de commerce, au Cessionnaire, lors de la signature de l'acte définitif de cession, une attestation de son expert-comptable sur laquelle figure le relevé du chiffre d'affaires mensuel hors taxes, réalisé sur la période courant du début de l'exercice social en cours jusqu'au mois précédant la date de transfert de propriété du fonds.

13. – DECLARATIONS FISCALES

13.1. – Enregistrement

Le Cessionnaire procédera à l'enregistrement de l'acte définitif de cession et versera les droits d'enregistrement qui, suivant le tarif applicable à ce jour, s'élèvent à la somme de DIX MILLE TROIS CENT DIX (10.310) euros, calculés selon le barème suivant :

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

Prix de cession	300000			
Valeur taxable	Droit budgétaire	Taxe départementale	Taxe communale	Total
Entre 23 000 € et 107 000 €	2 %	0,60 %	0,40 %	3 %
Entre 107 001 € et 200 000 €	0,60 %	1,40 %	1 %	3 %
Au-delà de 200 000 €	2,60 %	1,40 %	1 %	5 %
Soit :	4 838 €	3 206 €	2 266 €	
Total des droits		10 310 €		

13.2. – Biens mobiliers d'investissement

La présente cession de biens mobiliers d'investissement étant effectuée dans le cadre de la transmission d'une universalité de biens, et étant effectuée entre deux assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au titre de l'universalité transmise, Cédant et Cessionnaire requièrent dès à présent leur dispense de taxation à ce titre, ce en application des dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts.

Afin d'assurer l'applicabilité de cette dispense de taxation, le Cessionnaire déclare qu'il ne se placera pas sous le régime de la franchise de T.V.A. et reprendra immédiatement l'exploitation du fonds vendu.

Dans le cas contraire, il prendra l'engagement exprès de rembourser au Cédant, ou à ses ayants-droit, la T.V.A. sur la mutation des biens mobiliers d'investissement cédés, qui lui serait le cas échéant réclamée, le prix de la présente cession étant réputé net vendeur.

13.3. – Marchandises

La présente cession de biens mobiliers d'investissement étant effectuée dans le cadre de la transmission d'une universalité de biens, et étant effectuée entre deux assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au titre de l'universalité transmise, Cédant et Cessionnaire requièrent dès à présent leur dispense de taxation à ce titre, ce en application des dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts.

Afin d'assurer l'applicabilité de cette dispense de taxation, le Cessionnaire déclare qu'il ne se placera pas sous le régime de la franchise de T.V.A. et reprendra immédiatement l'exploitation du fonds vendu.

Dans le cas contraire, il prendra l'engagement exprès de rembourser au Cédant, ou à ses ayants-droit, la T.V.A. sur la mutation des marchandises cédées, qui lui serait le cas échéant réclamée, le prix de la présente cession étant réputé net vendeur.

13.4. – Plus-value

Le Cédant fera son affaire personnelle des dispositions fiscales afférentes à la plus-value éventuelle résultant de la cession du fonds de commerce.

13.5. – Administration fiscale

Dans les QUARANTE CINQ (45) jours suivant la publication du présent acte dans un journal d'annonces légales, le Cédant fera connaître à l'Administration fiscale, en application des dispositions de l'article 201 du Code général des impôts, la date effective de la cession, ainsi que les, nom, prénom et adresse du Cessionnaire, s'agissant d'un cessionnaire personne physique ou dénomination et siège s'agissant d'un cessionnaire personne morale.

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

14. – DECLARATIONS GENERALES

14.1. – Par le Cédant

14.1.1. – Concernant sa personne

Le Cédant déclare et certifie que :

- les mentions relatives à son fonds de commerce sont exactes et sincères.

14.1.2. – Concernant le bail

Le Cédant déclare et certifie pour le bail des locaux sis 6 rue du Port 33800 Bordeaux que :

- le propriétaire actuel des locaux est Madame Laure ROUCHAUD ;
- il est à jour dans le paiement des loyers ;
- il existe un dépôt de garantie de 2.500 euros ;
- à sa connaissance, il n'existe aucune contestation sur la validité du bail, ni aucune autre instance qui aurait pour conséquence d'empêcher son renouvellement normal ;
- il a scrupuleusement respecté les charges et conditions du bail et qu'il n'existe à ce jour, aucun litige avec le bailleur, susceptible de permettre à ce dernier de refuser le renouvellement du bail en cause, sans payer d'indemnité d'éviction ;
- aucun congé ou dénonciation du droit à la location ne lui a été signifié ;
- tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux loués, l'ont été avec l'accord exprès du propriétaire ;
- il n'a consenti aucune sous-location, ni aucun droit d'occupation quelconque de tout ou partie des locaux loués.

14.1.3. – Concernant la règlementation d'urbanisme

Le Cédant déclare et certifie qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude, aucun plan ou projet d'urbanisme, ni aucun projet commercial susceptible de porter atteinte à la libre exploitation du fonds vendu dans les locaux sus désignés.

14.1.4. – Concernant la règlementation sanitaire, d'hygiène et de sécurité et autres relativement au fonds cédé

Le Cédant déclare et certifie que :

- toutes les installations dudit fonds sont en état de marche, notamment la distribution d'eau, d'électricité, le chauffage et le téléphone ;
- il n'a reçu aucune sommation d'effectuer des travaux de mise en conformité des locaux dans lesquels le fonds de commerce présentement cédé est exploité ;
- il n'a jamais été poursuivi, non plus qu'aucun ancien propriétaire ou exploitant dudit fonds, ni aucun responsable administratif de son exploitation, notamment pour infraction aux bonnes mœurs, atteinte à l'ordre public, atteinte à la réglementation relative aux stupéfiants, atteinte à la réglementation économique ou autre.

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

14.1.5. – Concernant la comptabilité du fonds vendu

Le Cédant déclare et certifie que les chiffres d'affaires indiqués hors taxes et les résultats d'exploitation ci-dessus énoncés se rapportent uniquement à l'exploitation du fonds vendu et qu'ils ne se rapportent pas à l'exploitation d'un ou plusieurs autres fonds restant la propriété du Cédant, ni à une ou plusieurs autres activités accessoires à l'activité principale du fonds cédé, que le Cessionnaire n'aurait pas reprise dans la présente cession.

14.1.6. – Concernant les marchandises vendues

Le Cédant déclare et certifie qu'il est à jour dans le règlement des fournisseurs des marchandises, qui de ce fait, ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'une revendication par l'un d'eux en application d'une clause de réserve de propriété.

14.1.7. – Concernant les charges grevant le fonds

L'état des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de Bordeaux en date du 05/09/2024 fait apparaître les inscriptions suivantes sur le fonds et / ou ses éléments :

- 3 privilèges de la sécurité sociale et régimes complémentaires pour 73.233,94 euros (au profit de l'URSSAF – en date des 11/06/2024, 13/11/2023 et 30/06/2023).

En outre, le Cédant déclare qu'il n'a consenti aucun privilège ou nantissement ou promesse de garantie sur le fonds et / ou ses éléments qui ne seraient encore inscrits.

Figure en **Pièce 4** l'état des privilèges et nantissements en date du 05/09/2024.

14.1.8. – Concernant le fonds

Le Cédant déclare et certifie que :

- le fonds de commerce, objet des présentes, ne fait pas à ce jour l'objet d'une promesse de vente en cours de validité ;
- il n'existe aucune instance judiciaire en ce qui concerne la propriété ou l'exploitation du fonds de commerce cédé ;
- tous les droits résultant des contrats attachés au fonds de commerce objet des présentes, sont valables et régulièrement opposables aux cocontractants et aux tiers, et à ce jour aucun incident ou litige n'est susceptible d'influer sur leur pérennité ou leur renouvellement ;
- à ce jour il n'existe aucune dénonciation de contrat ou engagement vis-à-vis des tiers qui pourrait avoir des conséquences défavorables de quelque nature que ce soit pour le Cessionnaire.

14.1.9. – Concernant l'état du matériel et des installations

Le Cédant déclare que tout le matériel dont le petit outillage, les véhicules et les installations sont en bon état de fonctionnement et d'entretien.

A défaut, le Cédant s'oblige à procéder au remboursement auprès du Cessionnaire du matériel défaillant à concurrence du prix indiqué sur l'état du matériel et du mobilier et ce jusqu'à l'expiration d'une durée de 4 mois après le transfert de propriété du fonds. En

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

contrepartie, le Cessionnaire s'engage à utiliser le matériel et les installations cédées de manière conforme à leur usage et à leur utilisation.

14.1.10. – Concernant l'état du mobilier cédé

Le Cédant déclare que tout le mobilier est en bon état d'usage. A défaut, le Cédant s'oblige à rembourser le Cessionnaire du mobilier défaillant à concurrence du prix indiqué sur l'état du matériel et du mobilier et ce jusqu'à l'expiration d'une durée de 4 mois après le transfert de propriété du fonds.

En contrepartie, le Cessionnaire s'engage à utiliser le mobilier cédé de manière conforme à leur usage et à leur utilisation.

14.2. – Par le Cessionnaire

Le Cessionnaire déclare et certifie qu'il :

- les mentions relatives à la dénomination, à la forme, au siège, à l'immatriculation sont exactes ;
- cette société n'est pas en état de cessation des paiements ;
- cette société n'est pas ou n'a jamais fait l'objet d'aucune procédure de sauvegarde, redressement judiciaire, liquidation judiciaire.
- est parfaitement informé de la réglementation professionnelle relative à l'exploitation cédée et remplit toutes les conditions, notamment de diplômes, formations, et de nationalité qui sont exigées par celle-ci ;
- n'a pris aucun engagement de non-concurrence, l'empêchant d'acquérir le fonds de commerce, objet des présentes.

15. – FORMALITES

Conformément aux dispositions de l'article L. 141-12 du Code de commerce, dans un délai de quinze jours à compter de la signature de l'acte définitif de cession, outre l'enregistrement de cet acte, la présente cession fera l'objet d'une publication, à la diligence du Cessionnaire, dans un journal habilité à recevoir les annonces judiciaires et légales dans l'arrondissement ou le département dans lequel le fonds cédé est exploité, et ce, sous forme d'extrait ou d'avis au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales.

Dans un délai d'un mois suivant le jour de la cession de son activité, le Cédant devra se faire radier, ou faire radier l'établissement vendu du registre du commerce et des sociétés.

16. – REDACTEUR UNIQUE

Les Parties reconnaissent avoir été parfaitement informées des dispositions de l'article 155 alinéas 1 et 2 du Décret n°91-1197 du 27 novembre 1991 organisant la profession d'Avocat, aux termes duquel :

« L'Avocat ne doit être ni le conseil ni le représentant de plus d'un client dans une même affaire s'il y a un conflit entre les intérêts de ses clients ou, sauf accord des Parties, s'il existe un risque sérieux d'un tel conflit.

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

Il doit, sauf accord des Parties, s'abstenir de s'occuper des affaires de tous les clients concernés lorsqu'il surgit un conflit d'intérêts, lorsque le secret professionnel risque d'être violé ou lorsque son indépendance risque de ne plus être entière ».

Compte tenu de ce rappel, chacune des Parties a estimé inutile de se faire assister, conseiller ou représenter par un Avocat chargé de ses seuls intérêts personnels, et les Parties ont choisi de confier la rédaction des présentes à Maître Frédéric BIAIS, membre de la SELARL BIAIS & ASSOCIES, Société d'Avocats, dont le siège social est situé 19 boulevard Alfred Daney – 33300 Bordeaux.

17. – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, domicile est élu pour chacune des Parties à leurs adresses personnelles et sièges sociaux tels qu'ils figurent en tête des présentes.

Toutes notifications entre les Parties seront faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'adresse de la Partie destinataire ci-dessus mentionnée ou à toute autre adresse notifiée dans les mêmes formes.

18. – AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que la présente convention exprime l'intégralité du prix convenu.

19. – CONFIDENTIALITE

À titre de condition essentielle et déterminante et à peine de tous dommages et intérêts qu'il appartiendra, les Parties conviennent de conserver aux présentes une totale confidentialité jusqu'au jour du paiement du prix de cession. Elles s'interdisent donc d'en transmettre la teneur à qui que ce soit sauf si nécessaire à leurs conseils habituels ou en vue de la réalisation des conditions suspensives, mais après s'être assuré que ceux-ci seront tenus à la même confidentialité.

L'obligation de confidentialité à laquelle le Cessionnaire s'engage vise toutes les informations fournies dans le cadre des présentes, et de toutes leurs suites, quels qu'en soient la forme et le support, transmises par l'une des Parties à l'autre.
De plus, chaque Partie s'engage à traiter confidentiellement toutes les informations obtenues dans le cadre du présent protocole de cession et de toutes ses suites, et s'interdit de communiquer à quiconque, directement ou indirectement, tout ou partie de ces informations.

Les Parties s'engagent à faire respecter cette obligation par leurs intervenants de quelque nature qu'ils soient, permanents ou occasionnels, qui pourraient en avoir connaissance à l'occasion de l'exécution du présent protocole.

L'obligation de confidentialité ci-dessus visée, qui est déterminante de leurs engagements dans le cadre des présentes, ne s'applique pas aux informations qui ont été, de façon légale, déjà obtenues par le Cessionnaire de source indépendante.

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

20. – INDIVISIBILITE – TOLERANCE – EFFET DES PRESENTES

Toutes les clauses du présent acte sont de rigueur ; chacune est condition déterminante de la convention sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté.

Elles forment un tout indissociable et ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une exécution partielle d'une part comme de l'autre.

La renonciation à invoquer le bénéfice d'une clause quelconque des présentes dans un cas particulier, ne saurait être interprétée comme constituant une renonciation à invoquer cette clause ou toute autre clause dans un autre cas.
Le présent acte remplace et se substitue en tous points à tous accords verbaux ou écrits intervenus, le cas échéant, antérieurement à ce jour, entre les Parties.

Toutes conventions dérogatoires ou complémentaires audit acte devront être constatées par écrit.

Les Parties reconnaissent que le présent acte a été établi conformément à leurs intentions et indications, et plus particulièrement en fonction des pièces remises par le Cédant au rédacteur des présentes, qui ne saurait être tenu pour responsable de toute omission.

21. – CONCLUSION DU CONTRAT

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

Les Parties déclarent que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'entre elles.

22. – SIGNATURE ELECTRONIQUE

De convention expresse valant convention sur la preuve, les parties sont convenues de signer électroniquement le présent acte et ses annexes par le biais du service DocuSign, ces derniers s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature des présentes par le service DocuSign.

ANNEXES DU COMPROMIS FAISANT PARTIE INTEGRANTE DES PRESENTES :

1. Liste des salariés
2. Deux derniers bulletins de salaires
3. Etat des privilèges et nantissements
4. Contrats cédés

Paraphe

Paraphe

DS

Docusign Envelope ID: 1ED66C6E-356E-4B6B-8D31-98669171AEE1

NOUVELLES ANNEXES DE L'ACTE DEFINITIF :

1. Renonciation du bailleur à la nécessité d'un acte authentique pour la réalisation de la cession
2. Renonciation de la mairie de Bordeaux à préempter le fonds
3. Etat du matériel cédé
4. Etat des privilèges et nantissements en date du 05/09/2024.

LE CEDANT :

Signé par :
André Luis TOLEDO CORREA
4FAD1D2C2CB8430...

M André Luis TOLEDO CORREA

LE CESSIONNAIRE :

Signé par :
3EAD78C226D8462...

DocuSigned by:
796347B7A50E40C...

SARL CENTRAL DO BRASIL
Madame Lucie TOLEDO CORREA
Monsieur Simon TOLEDO CORREA

Paraphe

Paraphe

DS