

COPIE EXECUTOIRE
*établie en 116 pages et délivrée
par le notaire associé
à la SCI DE LA PLACETTE le
10/05/2016*

99/73/ 7051101

**L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE VINGT ET UN AVRIL
A TARBES (Hautes-Pyrénées), 7, Place Jean Jaurès, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Marc CHATEAUNEUF, Notaire soussigné, membre de la Société
d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée «CCT, notaires associés», titulaire
d'un Office Notarial dont le siège est à TARBES, 7, Place Jean Jaurès,**

A reçu le présent acte contenant :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

PAR :

La Société dénommée **SARL G.V.B**, Société à responsabilité limitée au capital de 7500 €, dont le siège est à SOUES (65000), 83 avenue Henri Barbusse, identifiée au SIREN sous le numéro 500364427 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

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

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

La Société dénommée **BOULANGERIE DU MOULIN**, Société à responsabilité limitée au capital de 23000 €, dont le siège est à TARBES (65000), 15 rue François Mosis, identifiée au SIREN sous le numéro 444909238 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

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

D'AUTRE PART

| GR up a P/M

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SARL G.V.B est représentée à l'acte par Monsieur Gilles RONNET, en sa qualité de gérant de ladite société et en vertu de l'assemblée générale extraordinaire dont le procès-verbal certifié conforme à l'original demeure annexé aux présentes après mention.

- La Société dénommée BOULANGERIE DU MOULIN est représentée à l'acte par Monsieur Vincent LABORDE, en sa qualité de gérant de ladite société et en vertu de l'assemblée générale extraordinaire dont le procès-verbal certifié conforme à l'original demeure annexé aux présentes après mention.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la cession de fonds, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité d'aliéner du **CEDANT** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **CESSIONNAIRE** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **CEDANT** seul :

- Qu'il a la libre disposition du fonds vendu.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans le fonds cédé.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

- extrait K bis,
- certificat de non faillite,

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

CESSION

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

DESIGNATION DU FONDS

Un fonds de commerce de boulangerie, pâtisserie, point chaud exploité à SOUES (65430) 83 Avenue Henri Barbusse, lui appartenant, connu sous le nom commercial PAIN ET COMPAGNIE, et pour lequel le cédant est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de TARBES, sous le numéro 500364427.

Ce fonds comprend :

GR LQ V-BT ↑

L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.

Le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation.

Le tout décrit et estimé article par article dans un état ci-annexé après avoir été certifié sincère et véritable par les parties.

Le fonds de commerce présentement vendu est vide de toutes marchandises.

Tel que le fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec toutes ses aisances et dépendances, ses agencements sans exception ni réserve.

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Il est ici précisé que le fonds objet des présentes constitue pour le **CEDANT** un établissement principal, et il déclare ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds appartient au **CEDANT** pour l'avoir acquis de la société dénommée SARL C.V.D suivant acte authentique reçu par Maître Isabelle BANDERA, notaire à TARBES, le 8 novembre 2007, enregistré au POLE ENREGISTREMENT DE TARBES le 19 novembre 2007, bordereau n° 2007/1 418 case n°2.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR), s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour SOIXANTE-SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (67 300,00 EUR),
- au matériel pour TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENTS EUROS (32 700,00 EUR)

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

BAIL DES LOCAUX

Les locaux dans lesquels est exploité le fonds cédé appartiennent à la SCI DE LA PLACETTE, ci-après désignée, qui consent au **CESSIONNAIRE** concomitamment aux présentes un bail commercial pour une durée de 9 années commençant à courir le jour de l'entrée en jouissance du fonds pour se terminer le 31 janvier 2025.

- Description des locaux loués :

A SOUES (65430), Avenue Henri Barbusse,

Dans un ensemble immobilier, un local de terminal de cuisson, point de vente boulangerie-pâtisserie, parking face Avenue Henri Barbusse.

Etant précisé que la partie louée est matérialisée en teinte rose au plan ci-joint et annexé après mention.

L'ensemble immobilier est à ce jour cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	46	Avenue Henri Barbusse	00 ha 05 a 17 ca
AM	47	Avenue Henri Barbusse	00 ha 01 a 26 ca

Total surface : 00 ha 06 a 43 ca

Ainsi que la parcelle sise à SOUES, lieudit Impasse de l'Arbizon, cadastrée Section AM numéro 45 pour une contenance de 00ha 00a 35ca, étant ici précisé qu'il s'agit d'un Bien Non Délimité (BND) d'une surface totale de 00ha 03a 44ca.

| GR UC MP W

Un emplacement poubelle se trouve à l'arrière du bâtiment (parcelle AM 47). Cet emplacement, dont l'accès s'effectue par la parcelle AM 45, est en commun avec l'occupant (propriétaire ou locataire) du surplus de l'immeuble (Matérialisé en teinte bleu au plan ci-annexé).

Il est précisé que l'accès à ce local s'effectuera sous le contrôle de l'exploitant du surplus de l'immeuble.

L'espace donnant sur la rue Henri Barbusse devra rester libre aucun stationnement de véhicule ne sera autorisé.

- Caractéristiques du bail :

- Loyer :

Le montant du loyer annuel sera de NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (9 600,00 EUR) payable mensuellement au moyen de 12 termes de chacun HUIT CENT EUROS (800,00 EUR).

Ce loyer sera révisable en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux.

Le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire soussigné de relater les autres conditions du bail.

INTERVENTION DU BAILLEUR

La Société dénommée **SCI DE LA PLACETTE**, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à CHIS (65800), 2 Rue de la Bigorre, identifiée au SIREN sous le numéro 791427594 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

Représentée par Monsieur Bernard PERRET, en sa qualité de gérant de ladite société et en vertu de l'assemblée générale extraordinaire dont le procès-verbal certifié conforme à l'original demeure annexé aux présentes après mention.

BAILLEUR des locaux où est exploité le fonds de commerce présentement vendu, intervenant afin :

- De donner son accord à la cession du fonds de commerce,
- D'établir concomitamment aux présentes, un bail commercial d'une durée de neuf années pour les locaux où est exploité le fonds dont les caractéristiques sont ci-dessus indiquées.
- Dispenser que lui soit faite la signification des présentes prévue par les dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Une copie exécutoire par extrait des présentes lui sera remise aux frais du **CESSIONNAIRE**.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire du fonds cédé à compter de ce jour et il en a la jouissance depuis le **1er février 2016**, par la prise de possession réelle lesdits biens étant à cette date libres de toute location ou occupation.

PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR)**, s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour **CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (55 000,00 EUR)**,
- au matériel pour **CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR)**,

CREANCES ENTRE CEDANT ET CESSIONNAIRE

GR

U

R

BR

Le **CESSIONNAIRE** déclare ce que reconnaît le **CEDANT** être créancier envers ce dernier, au jour de la prise de jouissance (Le 1^{er} février 2016), de la somme de VINGT SIX MILLE NEUF CENT SOIXANTE QUATRE EUROS CINQ CENTS (26.964,05 EUR).

Cette créance correspond à des factures de fournitures de pains impayées pour la période du 1^{er} juillet 2015 au 31 janvier 2016.

MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Ce prix est payable de la manière ci-dessous indiquée :

- A concurrence de la somme de VINGT SIX MILLE NEUF CENT SOIXANTE QUATRE EUROS CINQ CENTS (26.964,05 EUR), en compensation de la créance indiquée ci-dessus,

- A concurrence du surplus soit la somme de TRENTE TROIS MILLE TRENTE CINQ EUROS QUATRE-VINGT QUINZE CENTS (33.035,95 EUR), au moyen de 15 mensualités (14 échéances de 2.202,40 EUR et une échéance de 2.202,35 EUR) en principal et intérêts payables au domicile du créancier, exigibles mensuellement et d'avance le 1^{er} de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} mai 2016 et ainsi de suite, la dernière échéance étant fixée au 1^{er} juillet 2017.

Les intérêts convenus sont de 0% l'an.

PAIEMENT ANTICIPE

Le **CESSIONNAIRE** aura la faculté de se libérer par anticipation, avec préavis d'un mois formulé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de sa dette principale, même par fractions qui, toutefois, ne pourront être inférieures à l'une des échéances ci-dessus convenues en capital et intérêts calculés jusqu'à l'expiration du délai de préavis.

Les paiements ainsi faits par anticipation s'imputeront d'abord sur les échéances les plus lointaines.

EXIGIBILITE ANTICIPEE

A défaut de paiement à la date convenue d'une seule des échéances prévues, le montant restant dû deviendra alors immédiatement et de plein droit exigible, si bon semble au **CEDANT**, un mois après une simple sommation de payer demeurée infructueuse et contenant déclaration par le **CEDANT** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

De même, le solde des sommes dues au **CEDANT** deviendra immédiatement et de plein droit exigible en principal, intérêts et accessoires, si bon semble au **CEDANT**, au cas où l'un des faits suivants viendrait à se réaliser :

- en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations contractées par le **CESSIONNAIRE** aux termes des présentes ;

- si le **CESSIONNAIRE** venait à être déclaré en état de liquidation judiciaire ou bénéficiait d'un plan de cession totale de l'entreprise ;

- s'il venait à cesser l'exploitation du fonds de commerce par suite de cession, d'échange, d'apport en société, d'expropriation, de transfert du fonds en un autre lieu d'exploitation, de résiliation, de cession ou de non-renouvellement du bail, de fermeture administrative, même temporaire ou de fermeture pour toute autre cause ;

- à défaut de justification par le **CESSIONNAIRE** du paiement exact des impôts et taxes, du loyer et des charges, des cotisations de sécurité sociale et des primes d'assurance concernant l'exploitation du fonds cédé ;

- en cas de dissolution de la société acquéreur si c'est le cas, pour toutes causes y compris fusion, scission, absorption.

En tout état de cause, au cas où, pour un motif quelconque, le **CEDANT** serait obligé de procéder au recouvrement du solde de son prix par des voies judiciaires, il lui serait alloué à titre d'indemnité forfaitaire ou de clause pénale une

GR Wc DP /

somme dès à présent fixée à cinq pour cent du capital exigible, outre le remboursement des intérêts de droit, de tous les frais et honoraires de procédure.

PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du prix restant dû sur la présente cession en principal, intérêts, frais et accessoires, le fonds de commerce présentement cédé, avec tous les éléments le composant, demeure affecté par privilège au profit du **CEDANT**.

De plus, le **CEDANT** se réserve le bénéfice de l'action résolutoire établi par l'article 1654 du Code civil.

A cet effet, le **CEDANT** devra, dans les trente jours de la date des présentes et ce, à peine de nullité, prendre au greffe du Tribunal de commerce de **TARBES** inscription de privilège de vendeur avec réserve expresse de l'action résolutoire et de nantissement.

NANTISSEMENT AU PROFIT DU CEDANT

A la sûreté et garantie du paiement en principal, intérêts, frais et accessoires des sommes dues au **CEDANT** par le **CESSIONNAIRE**, ce dernier donne en gage et nantissement au profit du **CEDANT** qui accepte le fonds de commerce présentement cédé, tel qu'il est plus amplement désigné ci-dessus.

De convention expresse, le privilège résultant du nantissement s'étendra à l'ensemble du matériel existant au jour de la réalisation éventuelle du gage, y compris les additions, les améliorations et renouvellements dont il aura pu faire l'objet à compter de ce jour.

Au moyen du nantissement qui précède, le **CEDANT** aura et exercera, sur les différents éléments du fonds de commerce dont il s'agit, tous les droits, actions et privilèges conférés par la loi au créancier nanti d'un gage, pour se faire payer sur le prix à en provenir, du montant de sa créance en principal, les intérêts dans la limite de deux années et ce, par préférence au débiteur et à tous autres créanciers inscrits postérieurement ou non privilégiés.

L'inscription de privilège de nantissement devra, sous peine de nullité, être prise dans un délai de trente jours à partir de la date des présentes, au greffe du Tribunal de commerce du ressort du fonds cédé.

CESSION D'INDEMNITE D'EVICION

A titre de supplément de garantie, le **CESSIONNAIRE** cède à son créancier, qui accepte, toutes les indemnités qui pourront lui être dues en vertu des dispositions sur la propriété commerciale en cas de non-renouvellement du bail sus-énoncé.

Pour faire signifier cette cession à qui besoin sera, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie authentique des présentes.

OBLIGATION D'ASSURANCE - TRANSPORT D'INDEMNITE

Tant que le **CESSIONNAIRE** sera débiteur d'une somme quelconque en vertu des présentes ou de leur suite, il s'oblige sous peine d'exigibilité immédiate des sommes dues, si bon semble au **CEDANT**, à contracter en ce qui concerne le fonds cédé, des polices d'assurance éventuellement complémentaires à celle existant à ce jour, le garantissant :

- contre les risques d'incendie et d'explosion sur les locaux, les marchandises, le matériel, les agencements, installations et mobiliers du fonds ;
- contre le recours des voisins et tous risques locatifs ;
- contre sa propre responsabilité civile et contre les pertes éventuelles d'exploitation.

A peine d'exigibilité de la créance, le **CESSIONNAIRE** s'oblige à communiquer chaque année au **CEDANT**, à la date anniversaire des présentes, les polices d'assurance en cours et les quittances des primes payées.

GR W Vc Bp |

En cas de sinistre, avant la libération de toutes les sommes dues, le **CEDANT** exercera sur les indemnités allouées par les compagnies d'assurances, les droits résultant au profit des créanciers privilégiés à concurrence du montant de sa créance en principal, intérêts et accessoires.

Afin de garantir au **CEDANT** le paiement de cette indemnité en cas de sinistre, le **CESSIONNAIRE** lui consent dès maintenant toute cession et délégation, voulant et entendant que les paiements puissent être effectués directement au **CEDANT**, sur ses simples quittances, hors la présence et sans le concours du **CESSIONNAIRE**.

Pour faire signifier ce transport à qui besoin sera, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie authentique des présentes.

BLOCAGE DU PRIX

Le prix est bloqué durant cent cinq jours à compter du jour de la signature de l'acte de cession.

	Point de départ
Formalités :	DELAIS
- publication au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales)	+15 jours de la cession
- déclaration de vente à l'administration fiscale	+45 jours de la publication au BODACC
Période de solidarité fiscale	+ 90 jours de la publication au BODACC
Ensemble :	105 JOURS

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

LE **CESSIONNAIRE** remettra, pendant une durée de **5 mois à compter de ce jour**, la totalité des versements effectués, soit les échéances du **1^{er} mai 2016** jusqu'au **1^{er} septembre 2016 inclus**, avec l'accord du **CEDANT**, à **Madame Valérie QUENTIN**, intervenant qui, connaissance prise de présentes, accepte la mission de séquestre qui lui est conférée par les parties.

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

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

- 1 - de la radiation des inscriptions qui pourraient grever le fonds ;
- 2 - de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- 3 - du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité.

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

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

GR VC VE MP /

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

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

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

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

CHARGES ET CONDITIONS

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

A la charge du cessionnaire :

Etat des lieux - impôts et charges

Le **CESSIONNAIRE** prendra le fonds avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant dans l'état où le tout se trouve actuellement sans recours contre le **CEDANT** pour quelque cause que ce soit.

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts et taxes et, notamment, la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale si elle est due, et autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est et pourra être assujéti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

Droit de terrasse - information

Si le **CEDANT** bénéficie dans le cadre de l'exploitation du fonds d'un droit de terrasse sur le domaine public, celui-ci est annulé de plein droit par la cession, par suite le **CESSIONNAIRE** devra alors faire son affaire personnelle de l'obtention d'une nouvelle autorisation.

Bail

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

Abonnements

Il fera son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements souscrits par le **CEDANT**, notamment, s'ils existent, pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de manière que le **CEDANT** ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

*Le **CEDANT** s'interdit de demander la mutation de la ligne téléphonique, adresse courriel, ainsi que ligne de télécopie desservant les locaux où est exploité le fonds et utilisées pour son exploitation, il s'engage à en faciliter le transfert au profit du **CESSIONNAIRE**, les frais de transfert étant supportés par ce dernier.*

Assurance-incendie

En application des dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances, le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de

GR U / VL BP

la résiliation de toutes polices d'assurance contre les risques d'incendie couvrant le fonds. En cas de continuation, il en paiera les primes à leur échéance et profitera des primes payées d'avance par le **CEDANT**. En cas de résiliation, il supportera, seul, les indemnités qui pourraient être dues de ce fait aux compagnies d'assurance intéressées, sous déduction du prorata de primes restituables par les compagnies.

A la charge du cédant :

Garantie d'éviction

Le **CEDANT** ne sera pas exonéré de la garantie d'éviction si l'éviction résulte de sa faute ou de sa fraude. L'éviction pourra toujours se résoudre par des dommages et intérêts ou restitution du prix, au choix du **CESSIONNAIRE**.

Enonciations obligatoires

Le **CEDANT** s'oblige à garantir, conformément aux articles 1644 et 1645 du Code civil, l'entière exactitude des énonciations du présent acte relatives à l'origine de propriété, aux charges et inscriptions grevant le fonds, aux chiffres d'affaires et résultats d'exploitation.

Interdiction de se rétablir et d'établir

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

- de créer, acquérir, exploiter, prendre à bail ou faire valoir, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, aucun fonds similaire en tout ou partie à celui présentement cédé ;

- de donner à bail pour une activité identique à l'activité principale cédée ;

- de s'intéresser directement ou indirectement ou par personne interposée, et même en tant qu'associé ou actionnaire de droit ou de fait, même à titre de simple commanditaire, ou de gérant, dirigeant social, salarié ou préposé, fût-ce à titre accessoire, à une activité concurrente ou similaire en tout ou partie à celle exercée par lui dans le fonds présentement cédé.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de 10 km du lieu d'exploitation du fonds cédé et ce pendant 5 ans.

En cas d'infraction, le **CEDANT** sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de CENT EUROS (100,00 EUR) par jour de contravention ; le **CESSIONNAIRE** se réservant en outre le droit de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

Les parties déclarent à ce sujet :

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

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

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

COMMANDES - MARCHES ET CONTRATS

Le **CEDANT** déclare n'avoir passé aucune commande ou marché méritant description ni souscrit aucun contrat d'exclusivité, de publicité ou de fourniture ou de crédit-bail pouvant être actuellement en cours. Il effectue cette déclaration afin que le **CESSIONNAIRE** ne soit ni inquiété ni recherché s'il survenait un conflit pour une cause antérieure aux présentes quant à l'exécution éventuelle de tels commandes, marchés et contrats.

GR

VC

BP

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 ; il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **CEDANT**. Ce dernier déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

Le **CEDANT** déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public.

LE CEDANT déclare n'avoir effectué ni adressé à l'autorité administrative aucune CERFA AD'AP.

LE CESSIONNAIRE déclare vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le **CEDANT**, s'engageant à mettre les locaux loués en conformité

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Le **CESSIONNAIRE** déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

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

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec

GR ✓ VC BT ↑

leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.

- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ci-dessus désigné entrent dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante.

Le **CEDANT** déclare que le bailleur ne lui a pas remis le diagnostic sur la présence ou l'absence d'amiante.

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

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

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

ETAT DES RISQUES

L'état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état annexé sont également joints :

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

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le **CESSIONNAIRE** aux présentes s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées dans les documents ci-après énoncés et dont il avoir connaissance. Il reconnaît au surplus que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et limitations.

GR / VL WQ N/P

Enonciation des pièces obtenues

Le notaire soussigné informe le **CESSIONNAIRE** des démarches entreprises auprès des services compétents aux fins d'obtenir les renseignements d'urbanisme d'usage, demande restée sans réponse à ce jour.

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît que, bien qu'averti par le Notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être lui-même suffisamment renseigné des dispositions en vigueur. Il renonce expressément, par voie de conséquence, à tous recours sur ce sujet contre ce dernier et le **CEDANT**.

Il est ici précisé que demeure annexé aux présentes après mention, copie d'une demande de certificat d'urbanisme d'information en date du 29 janvier 2016 et copie de l'accusé de réception distribué le 1^{er} février 2016.

Le **CESSIONNAIRE** est informé par les soins du notaire soussigné, qu'à défaut de réponse dans un délai d'un mois après la réception de la demande en mairie (Réceptionné le 1^{er} février 2016), il bénéficie depuis d'un certificat d'urbanisme tacite et pourra se prévaloir des dispositions d'urbanisme en vigueur pour une durée de dix-huit mois.

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

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.

QUALIFICATION PROFESSIONNELLE D'ARTISAN BOULANGER

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

PERSONNEL DU FONDS

Le **CEDANT** déclare qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation du fonds objet des présentes.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés, ou subventions y afférentes pouvant être dues aux organismes, par le **CESSIONNAIRE** en vertu des dispositions du Code du travail seront mises à la charge du **CEDANT**, ainsi que de dernier s'y oblige.

Etant précisé que Madame Laurie GRACIE a donné sa démission pour le 21 février 2016 ainsi qu'il résulte d'un document établi le 21 janvier 2016 et dont une copie demeure annexée aux présentes après mention.

DECLARATIONS OBLIGATOIRES

Le **CEDANT** déclare :

Sur les inscriptions :

Que le fonds est grevé des inscriptions suivantes :

- Subrogation dans le Privilège de Vendeur au profit de la BANQUE POPULAIRE OCCITANE aux termes d'un acte reçu par Maître CHATEAUNEUF, notaire à TARBES, le 8 novembre 2007, contre la SARL G.V.B, pour un montant de 120.000 EUR.

GR

W

W

BP

Un bordereau a été publié au Greffe du Tribunal de Commerce de TARBES le 20 novembre 2007, volume 2007, numéro 55,

- Privilège de nantissement au profit de la BANQUE POPULAIRE OCCITANE aux termes d'un acte reçu par Maître CHATEAUNEUF, notaire à TARBES, le 8 novembre 2007, contre la SARL G.V.B, pour un montant de 120.000 EUR.

Un bordereau a été publié au Greffe du Tribunal de Commerce de TARBES le 20 novembre 2007, volume 2007, numéro 334,

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 1er février 2016 demeuré annexé.

La BANQUE POPUALIRE OCCITANE a délivré une attestation en date du 13 février 2016 indiquant que l'emprunt objet des inscriptions ci-dessus relatées a fait l'objet d'un remboursement intégral à la date du 25 octobre 2014 par la SARL GVB.

Le **CEDANT** s'engage dès à présent à rapporter, dans les meilleurs délais, mainlevée de toutes les inscriptions révélées de son chef.

Sur les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation des trois derniers exercices :

- que le montant du chiffre d'affaires hors taxe de chacun des trois derniers exercices (Du 1^{er} juillet au 30 juin) s'est élevé à :

- Exercice 2012-2013, de cent soixante-quatre mille neuf cent cinquante-trois euros et trois centimes (164 953,03 eur),

- Exercice 2013-2014, de cent soixante-seize mille sept cent quatre-vingt-quatre euros et soixante-seize centimes (176 784,76 eur),

- Exercice 2014-2015, de cent quatre-vingt-dix-huit mille neuf cent quarante-neuf euros et quatre-vingt-sept centimes (198 949,87 eur).

- Et pour la partie d'exercice accomplie à ce jour le **CEDANT** déclare : cent vingt-deux mille quatre cent quarante-quatre euros et dix-sept centimes (122 444,17 eur),

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

- Exercice 2012-2013, de sept mille huit cent quatre-vingt-huit euros et vingt-huit centimes (7 888,28 eur),

- Exercice 2013-2014, de treize mille vingt-deux euros et soixante-cinq centimes (13 022,65 eur),

- Exercice 2014-2015, de six mille six cent soixante-six euros et vingt-quatre centimes (6 666,24 eur),

- Et pour la partie d'exercice accomplie à ce jour le **CEDANT** déclare : moins mille sept cent trente euros (1 730,00 eur).

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

- que le cabinet comptable du **CEDANT** est le cabinet Alain FLEYTOUX sis à PARIS (75008) 15 Rue de Berri.

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

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

G/R

V

U

B

Sur les livres de comptabilité :

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

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

COMPTES ET PRORATA

Les parties conviennent d'établir directement entre elles et sous leur entière responsabilité les décomptes, prorata temporis au jour de l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE** de toutes charges d'exploitation relatives au fonds telles que, notamment, primes et cotisations d'assurance, fournitures d'énergie, fourniture d'eau, contrats d'entretien, matières consommables, le tout sans préjudice de ce qui peut être indiqué aux présentes quant à d'autres charges.

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.

ENREGISTREMENT - FORMALITES

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

Le notaire effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds de commerce ainsi que celles concernant l'immatriculation et la radiation des parties au greffe du Tribunal de commerce relativement au fonds objet des présentes.

ADMINISTRATION FISCALE

Dans les quarante-cinq jours suivant la publication du présent acte au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales, le **CEDANT** fera connaître à l'administration fiscale, en application de l'article 201 du Code général des impôts la date effective de la cession ainsi que l'identité et le domicile ou le siège du **CESSIONNAIRE**.

DROITS DE MUTATION

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

PRIX DE CESSION		60000,00 EUR					
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
37000	2,0	740	0,6	222	0,4	148	1110
0	0,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
0	2,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
TOTAL		740		222		148	1110

GR LQ



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 et qu'il dépend du centre des finances publiques de TARBES.

Les dispositions contenues à l'article 238 quindecies du Code général des impôts sont portées à la connaissance du **CEDANT**.

L'article 238 quindecies du code général des impôts, exonère d'impôt sur le revenu et d'impôt sur les sociétés, sous certaines conditions, les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole lors de la transmission, à titre onéreux ou à titre gratuit, d'une entreprise individuelle, d'une branche complète d'activité ou, par assimilation, de l'intégralité des droits ou parts de sociétés de personnes considérés comme des éléments d'actif professionnels. L'exonération est totale si la valeur transmise est inférieure à trois cent mille euros (300.000 euros) et partielle si la valeur transmise est comprise entre trois cent mille et cinq cent mille euros (500.000 euros).

Les conditions sont précisées au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-BIC-PVMV-40-20-50-20120912.

Le régime prévu à l'article 238 quindecies du CGI ne présente pas un caractère obligatoire et n'est mis en oeuvre que sur option du contribuable. Celle-ci est exercée lors du dépôt de la déclaration de cessation ou de cession, au moyen d'un document signé, établi sur papier libre, indiquant l'option pour l'exonération des plus-values sur le fondement de l'article 238 quindecies du Code général des impôts ainsi que la date de la cession de l'entreprise, de la branche complète d'activité ou des parts.

Il incombe au contribuable d'être en mesure de justifier qu'il respecte les conditions prévues pour bénéficier de ce régime de faveur.

Le **CEDANT** déclare sous sa seule responsabilité vouloir bénéficier de ces dispositions.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

CONVENTION D'ARBITRAGE

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article 2061 du Code civil aux termes desquelles "*Sous réserve des dispositions législatives particulières, la clause compromissoire est valable dans les contrats conclus à raison d'une activité professionnelle.*"

Il est porté à la connaissance des parties que la Cour de cassation, retenant une lecture protectrice de cet article, exige, pour recourir à une convention d'arbitrage, que le critère d'activité professionnelle puisse s'appliquer aux deux parties, à défaut la nullité de la convention d'arbitrage est encourue.

Les parties déclarent se soumettre à la présente convention d'arbitrage et remplir chacune la condition édictée par l'article 2061 du Code civil. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le président du Tribunal de commerce qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du Tribunal de commerce.

GR |   BP

La juridiction arbitrale pourra prendre à l'égard des parties à l'arbitrage des mesures provisoires ou conservatoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral, à l'exception des saisies conservatoires et sûretés judiciaires.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles ou par le président du Tribunal.

Les parties, du fait de leur soumission à la présente convention, renoncent à toute action devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.

Il est indiqué que l'arbitrage ne pourra porter sur un différend relatif à l'inexécution d'une disposition d'ordre public.

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE - OPPOSITIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et la réception des oppositions, les parties élisent domicile en l'office notarial.

TITRES

Le **CEDANT** n'est pas tenu de remettre au **CESSIONNAIRE** le ou les anciens titres de propriété concernant le fonds cédé.

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

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

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

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

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 encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

GR

U

U
Bp

Le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

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 sur dix-sept pages

Comprenant

- renvoi approuvé : /
- blanc barré : /
- ligne entière rayée : /
- nombre rayé : /
- mot rayé : /

Paraphes

GR ✓
BR

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

Enregistré à : POLE ENREGISTREMENT DE TARBES

Le 03/05/2016 Bordereau n°2016/515 Case n°1

Ext 1210

Enregistrement : 1 110 €

Pénalités :

Total liquidé : mille cent dix euros

Montant reçu : mille cent dix euros

L'Agente administrative des finances publiques

GR