

101321303

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE TRENTE DÉCEMBRE**

**A L'AIGLE (Orne), Rue de Bec'Ham, numéro 13, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Fabienne LEBEAUT, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial à L'AIGLE, Rue de Bec'Ham,
numéro 13,**

A reçu le présent acte contenant :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

PAR :

Madame Karine Marcelle Léontine **HEBERT**, commerçante, demeurant à
ARMENTIERES SUR AVRE (27130) Le bourg.

Née à L'AIGLE (61300) le 2 mars 1978.

Célibataire.

Ayant conclu avec Monsieur Thibault LEROY un pacte civil de solidarité sous
le régime de la séparation de biens, le 17 juillet 2011, enregistré à la mairie de
ALENCON le 19 juillet 2011.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

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

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

Monsieur Eric René Jean **GUILLAUMIN**, employé, demeurant à PARVILLE
(27180) 37 route de Beaumont.

Né à EVREUX (27000) le 8 mai 1974.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Et Madame Isabelle Béatrice Anne **LEBRUMENT**, employée, demeurant à PARVILLE (27180) 37 route de Beaumont.
 Née à SAINTE-ADRESSE (76310) le 25 février 1973.
 De nationalité française.
 Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, enregistré à la mairie de PARVILLE le 14 juin 2021.
 Contrat non modifié depuis lors.

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

D'AUTRE PART

CESSIONNAIRE à concurrence la moitié chacun.

PRETEUR

La Société dénommée **BANQUE CIC NORD OUEST**, Société anonyme au capital de 230.000.000 €, dont le siège est à LILLE (59000), 33 avenue Le Corbusier, identifiée au SIREN sous le numéro 455502096 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Karine HEBERT est présente à l'acte.
- Monsieur Eric GUILLAUMIN et Madame Isabelle LEBRUMENT sont présents à l'acte.
- La Société dénommée **BANQUE CIC NORD OUEST** est représentée à l'acte par Madame Laure PILLIARD, clerk de notaire en l'office notarial soussigné,
 A ce présente,
 Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Laurence CERNAY, aux termes de la délégation de pouvoirs en date à LILLE, du 29 décembre 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.
 Ladite Madame Laurence CERNAY agissant elle-même pour le compte de ladite Caisse, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Madame Anne-Sophie VAN HOOVE en l'étude de Maître VERMUNT, notaire à Lille, le 2 décembre 2019,
 Ladite Madame Anne Sophie VAN HOOVE agissant elle-même en sa qualité de Directeur Général de ladite banque pour avoir été nommée à cette fonction par décision du Conseil d'Administration réuni le 2 Octobre 2019, pouvoirs l'autorisant entre autres à consentir au profit de telles personnes physiques ou morales toutes substitution partielle ou totale de ces pouvoir.

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 leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

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, agencement ou installation compris dans le fonds présentement cédé.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant Madame Karine HEBERT

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Eric GUILLAUMIN

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Isabelle LEBRUMENT

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

Les comptes rendus de l'interrogation du site bodacc sont annexés.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le **CESSIONNAIRE** de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés, et si nécessaire au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

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

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

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

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

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

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

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

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

DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de **BAR RESTAURANT GERANCE D'UN DEBIT DE TABAC ACTIVITES ANNEXES ET CONNEXES** sis à ARMENTIERES SUR AVRE (27820) Le Bourg RN 12, lui appartenant, connu sous le nom commercial "**RELAIS PARIS - BRETAGNE**", et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de **EVREUX**, sous le numéro **514 445 360**,
Code APE – NAF : 5610A

Ce fonds comprenant :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à ARMENTIERES SUR AVRE (27820) Le Bourg RN 12, où le fonds est exploité.
- La licence de IV catégorie délivrée le 2 juillet 2009.
- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire daté du 23 janvier 2021 descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est annexé aux présentes.
- Le droit à la ligne téléphonique numéro 02.32.60.22.16.
- Un stock de marchandises inventorié directement entre les parties.

Etant ici précisé que le CEDANT exerce également l'activité de **SNACKING**, qui est reprise par le CESSIONNAIRE, et que ce dernier sera immatriculé pour les activités suivantes :

**BAR RESTAURANT GERANCE D'UN DEBIT DE TABAC SNACKING
 ACTIVITES ANNEXES ET CONNEXES**

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

GERANCE DE DEBIT DE TABACS

Le **CEDANT** déclare que le droit à la gérance du débit de tabacs exploité dans les locaux où se trouve le fonds dont il s'agit lui a été concédé par un traité passé avec l'administration fiscale pour une durée de trois années ayant commencé à courir le 16 juin 2009 renouvelé depuis par tacite reconduction.

Les parties déclarent parfaitement savoir que ce droit ne peut être transmis du **CEDANT** au **CESSIONNAIRE** qu'avec l'autorisation de l'administration l'ayant délivré.

Observation étant ici faite que par lettre du 17 novembre 2021 dont une copie est demeuré annexé, le **CESSIONNAIRE** a reçu l'agrément provisoire de la direction inter-régionale de ROUEN des douanes et droits indirects, sous réserve de la participation à un stage de formation.

Ce stage a été accompli ainsi qu'il résulte des certificats de participation ci-joints, en date du 10 décembre 2021 pour Mme Isabelle Lebrument et en date du 13 décembre 2021 pour Mr Eric Guillaumin.

L'agrément définitif résultera de la production de la copie du présent acte de cession avec mention de son enregistrement.

LICENCE ATTACHEE A LA RESTAURATION

Le **CEDANT** déclare être titulaire de la licence IV délivrée le 2 juillet 2009, dont une photocopie certifiée conforme est annexée.

La déclaration administrative a été effectuée le **06 décembre 2021**. Une copie du récépissé de cette déclaration est demeurée annexée, étant précisé que la déclaration doit avoir été effectuée au moins quinze jours avant la reprise de l'établissement, sous peine d'une amende.

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

Article L3332-1-1

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

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

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

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

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

Cette formation est obligatoire.

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

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

Article R3332-7

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

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

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

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

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

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

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

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

LICENCE - DEBIT DE BOISSONS

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

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

Le **CEDANT** déclare :

- que la licence du débit de boissons est de libre disposition entre ses mains,
- qu'il s'est toujours conformé aux dispositions réglementaires et aux injonctions administratives ayant trait au commerce de débit de boissons,
- qu'il n'a jamais fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive et qu'il n'a pas été ni n'est actuellement sous le coup de poursuites ou condamnations, injonctions ou procès-verbaux émanant des autorités administratives ou judiciaires et pouvant entraîner la fermeture temporaire ou définitive du fonds présentement cédé,
- qu'il n'a jamais cessé pendant plus de cinq ans d'exploiter le débit de boissons auquel est attachée la licence cédée avec le fonds, et qu'il n'a jamais encouru la déchéance de ladite licence.

Le **CEDANT** déclare que l'établissement n'a pas fait ni ne fait actuellement l'objet d'une procédure de fermeture administrative.

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

Le **CESSIONNAIRE** doit, quinze jours au moins avant l'ouverture du débit de boissons, effectuer cette déclaration à la Mairie du lieu où se trouve le débit de boissons. Il déclare avoir effectué cette formalité à la date du **06 décembre 2021** ainsi qu'il résulte du récépissé qui lui a été délivré dont copie est demeurée annexée.

Un bulletin numéro 3 du casier judiciaire du **CESSIONNAIRE** a été présenté par ce dernier au notaire soussigné et est annexé.

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Il est ici précisé que le fonds objet des présentes constitue pour le **CEDANT** un établissement principal.

Le **CEDANT** déclare ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité, à l'exception d'un établissement situé dans le ressort du RCS CHARTRES.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds appartient au **CEDANT**, pour l'avoir acquis de Monsieur Daniel Alexandre BEGUIN et Madame Monique Lucienne ANDRÉE FOUREY suivant acte reçu par Maître Fabienne LEBEAUT, Notaire soussigné le 30 Juillet 2009, enregistré au service des impôts des entreprises d'ALENCON le 3 août 2009, bordereau n° 2009/988 case n°1.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000.00 EUR), s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour CINQUANTE MILLE TRENTE EUROS (50 030.00 EUR) ;
- au matériel pour DIX-NEUF MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DIX EUROS (19 970.00 EUR).

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

ORIGINE ANTERIEURE

Du chef de Monsieur et Madame BEGUIN

Antérieurement, le fonds de commerce objet des présentes appartenait à Monsieur et Madame BEGUIN pour avoir été acquis par Madame BEGUIN au cours et pour le compte de la communauté de :

Monsieur Joël Emile Armand **MARCHAND**, restaurateur, et Madame Claudette Ginette **BUSSON**, restauratrice, son épouse, demeurant ensemble à ARMENTIERES SUR AVRE (27820), Le Bourg.

Nés savoir :- Monsieur à FRAZE (28160), le 09 janvier 1949.

- Madame à CERANS FOULLETOURTE (72330), le 20 mai 1948.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Fabienne LEBEAUT, Notaire à L'AIGLE (Orne), le 9 juillet 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 61.000,00 EUR, sur payé comptant par la comptabilité du notaire susnommé.

Les formalités consécutives à cet acte ont été régulièrement remplies.

Du chef de Monsieur et Madame MARCHAND

Plus antérieurement, le fonds de commerce objet des présentes appartenait à Monsieur et Madame MARCHAND pour l'avoir acquis au cours et pour le compte de leur communauté de :

Monsieur Maurice Achille LAURENT, commerçant et Madame Adrienne Marthe HILLION, demeurant à ARMENTIERES SUR AVRE (Eure)

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard LEBEAUT, Notaire à SAINT MAURICE LES CHARENCEY (Orne), le 10 janvier 1975.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 274 055,30 Francs, sur lequel prix Monsieur et Madame HERGAULT ont payé comptant la somme de 78 500,00 Francs par la comptabilité de Maître Gérard LEBEAUT, 39 055,30 Francs payé en dehors de la comptabilité du notaire soussigné directement aux vendeurs qui en ont donné quittance et le surplus soit la somme de 156 500, 00 Francs payable dans un délai de 5 années à compter du 1er janvier 1975.

Ces sommes sont à ce jour réglées ainsi que le vendeur le déclare.

Les formalités consécutives à cet acte et concernant notamment l'attribution du fonds de commerce dont s'agit au profit de Monsieur et Madame MARCHAND ont été régulièrement remplies.

ENONCIATION DU BAIL

Le **CEDANT** déclare que les locaux dans lesquels le fonds objet des présentes est exploité, sont donnés à bail par Monsieur et Madame Joël MARCHAND, aux termes d'un acte reçu par Maître Fabienne LEBEAUT, notaire à L'AIGLE, le 7 octobre 2015, et ce pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 1er octobre 2015 pour se terminer le 30 septembre 2024.

DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

A ARMENTIERES-SUR-AVRE (EURE) 27820 - RN 12

1°) Un IMMEUBLE à usage de COMMERCE et D'HABITATION consistant en:

Une maison couverte en tuiles et ardoises composites comprenant :
 - au rez-de-chaussée : véranda, bar, office, salle de restaurant, grand dégagement, wc, cuisine, plonge, cave.
 - à l'étage : une pièce de vie, , trois chambres, un bureau, une salle de bains, une cuisine, WC,
 Grenier dans le prolongement.
 Terrain avec garage double couvert en fibro.
 Petit appentis le long de la maison.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	598	Eglise d'Armentières	00 ha 17 a 18 ca

2°) Et un terrain à usage de parking de l'autre côté de la RN 12 cadastré section B Numéro 619 pour 09a 60ca.

Un plan est demeuré annexé aux présentes après mention.

Madame HEBERT déclare avoir fait le nécessaire auprès de la DIRNO CEI de Verneuil (27130) 115 rue Nicolas Jacques Conté pour réaffecter le terrain à usage de parking face au restaurant.

LOYER

Le montant actuel du loyer annuel est de NEUF MILLE SIX CENT VINGT ET UN EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (9 621.24 EUR) payable mensuellement à terme d'avance.

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

Le montant actuel du loyer est de 1.085,51 euros toutes taxes comprises.

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

Dépôt de garantie : Le preneur a versé au bailleur la somme de 1.260,00 EUR.

Le CESSIONNAIRE remboursera au CEDANT son dépôt de garantie en dehors de la comptabilité de l'office notarial

REPARATIONS ET CHARGES

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

B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°) Etat des lieux

Il prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance.

A défaut d'état des lieux, il sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

2°) Entretien - Réparations

Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code civil et le cas échéant les travaux de ravalement.

Le LOCATAIRE sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc..., sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres. Il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au LOCATAIRE et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Il est ici précisé que l'entretien des parkings est à la charge du LOCATAIRE.

3°) Garnissement

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

4°) Transformations

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier dont les honoraires et vacations seront à la charge du LOCATAIRE et, le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

5°) Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE, et le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires comme il a été dit ci-dessus (paragraphe 4).

6°) Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la

propriété de ce dernier, sans indemnité. Sauf convention contraire, le BAILLEUR ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du LOCATAIRE, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

7°) Travaux

Il supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Le LOCATAIRE devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, ainsi que ceux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

8°) Jouissance des lieux

Il devra jouir du bien loué en bon père de famille et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

9°) Impôts et charges divers

Le LOCATAIRE acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il prendra à sa charge la totalité de l'impôt foncier.

10°) Assurances

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraînait pour le BAILLEUR des surcharges d'assurances, le LOCATAIRE devrait rembourser au BAILLEUR le montant de ces surcharges.

CESSION, SOUS-LOCATION, DESTINATION

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

Cession - Sous-location

Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès

et par écrit du BAILLEUR, excepté dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise ou encore, si le LOCATAIRE est une société, à toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la Société bénéficiaire du présent bail.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

Destination

*Le bien loué devra servir exclusivement à usage de **CAFE - BAR - RESTAURANT - TABAC**.*

*Le LOCATAIRE ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité à l'exception d'activités connexes ou accessoires telles que **loto, jeux, dépôt de presse, PMU**.*

Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

...

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

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

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

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

Le CESSIONNAIRE reconnaît qu'une copie de ce bail lui a été remise au dès avant ce jour, et qu'il en a une parfaite connaissance.

INTERVENTION DU BAILLEUR

Monsieur Joël Emile Armand **MARCHAND**, retraité, et Madame Claudette Ginette **BUSSON**, retraitée, demeurant ensemble à PISEUX (27130) 115 Le Petit Macherel.

Monsieur est né à FRAZE (28160) le 9 janvier 1949,

Madame est née à CERANS FOULLETOURTE (72330) le 20 mai 1948.

Mariés à la mairie de CERANSFOULLETOURTE (72330) le 29 juin 1970 sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître MERCAIS, notaire à LA LOUPE (28240), le 22 juin 1970.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

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

- agréer la cession et accepter le **CESSIONNAIRE** comme successeur du **CEDANT**, sans pour autant décharger ce dernier de son obligation de solidarité de paiement du loyer telle qu'indiquée ci-après ;
 - faire réserve de tous droits et recours contre le **CEDANT**, notamment pour les loyers et charges exigibles ;
 - déclarer n'avoir à ce jour, à l'encontre du **CEDANT**, aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit ;
 - prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée ;
- Une copie exécutoire par extrait des présentes lui sera remise aux frais du **CESSIONNAIRE**.

OBLIGATION DE SOLIDARITE

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

"Dans tous les cas, le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux. "

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

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

En conséquence, et dans les limites indiquées, le **CEDANT** demeurera garant solidaire de son **CESSIONNAIRE** vis-à-vis du **BAILLEUR** pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires éventuels.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire du fonds cédé à compter de ce jour et en a la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce même jour.

Il est précisé que le **CESSIONNAIRE**, dès l'entrée en jouissance, bénéficie de tous les droits et prérogatives attachés à l'exploitation du fonds dont il s'agit et a la faculté de prendre le titre de successeur du **CEDANT** dans ses relations avec les tiers.

Fin d'activité du cédant : 31 décembre 2021

Début d'activité du cessionnaire : 1er Janvier 2022.

PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (75 000.00 EUR)**, s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour SOIXANTE MILLE EUROS (60 000.00 EUR),
- au matériel pour QUINZE MILLE EUROS (15 000.00 EUR).

Lequel prix est payé de la manière ci-après indiquée.

FINANCEMENT - INTERVENTION

Aux présentes est à l'instant intervenu :

Madame Laure PILLIARD, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à L'AIGLE (61300), 13 rue de Bec'Ham,
Agissant au nom et comme mandataire de :

La Société dénommée **BANQUE CIC NORD OUEST**, Société anonyme au capital de 230.000.000 €, dont le siège est à LILLE (59000), 33 avenue Le Corbusier, identifiée au SIREN sous le numéro 455502096 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE, ainsi qu'il a été relaté ci-dessus.

Sont annexés aux présentes les documents contractuels du financement constaté aux présentes dont le **CESSIONNAIRE** déclare avoir une connaissance et accepter toutes les clauses.

CARACTERISTIQUES – CONDITIONS PARTICULIERES

Le crédit est accordé à l'emprunteur en vue de financer une activité de nature strictement professionnelle, à l'exclusion du financement de toute activité privée.

Les caractéristiques du financement sont les suivantes :

2. OBJET :

Fonds de commerce de TABAC BAR PMU SNACK Le Bourg RN 12 à Armentières sur Avre.

3. MONTANT DE L'OPERATION

Montant de l'opération en EUR : 125 000,00 EUR

4. FINANCEMENT

4.1. PRET PROFESSIONNEL N° 30027 16028 00020651301

4.2. MONTANT DU CREDIT

4.2.1. Montant : **80 500,00 EUR (quatre-vingt mille cinq cents euros).**

4.2.2. CONDITIONS FINANCIERES

Taux : **0,900 % l'an.**

Frais de dossier : 700,00 EUR

Frais de garanties : 4679,75 EUR

Cotisation d'assurance emprunteurs : 9,40 EUR/10.000/mois (sous réserve de l'admission de l'assuré aux conditions normales)

Le prêt est stipulé à **taux fixe**.

Les intérêts sont calculés sur la base d'une année civile.

4.2.3. Conditions de remboursement

Le prêt est à **REMBOURSEMENT CONSTANT**.

La définition de ce type de remboursement figure aux conditions générales.

La durée totale du crédit est de **84 mois**.

Le prêt s'amortira en **84 mensualités** successives de **1 064,87 EUR** chacune, exceptée le cas échéant, la(les) première(s) échéance(s) dont le(s) montant(s) sera(seront) fonction de la date effective de premier déblocage du crédit et de l'existence éventuelle d'une franchise.

Les échéances comprendront le capital, les intérêts et la cotisation d'assurance.

La date prévisionnelle de la première échéance est fixée au **15/02/2022**.

Les modalités de remboursement de ce crédit et la composition des échéances ressortent des conditions générales et du tableau d'amortissement.

Date de 1^{ère} échéance : 15 février 2022

Date de dernière échéance : 15 Janvier 2029

4.2.4. Taux Effectif Global (T.E.G)

T.E.G. par an calculé sur la base du nombre de jours de l'année civile (article LSI 3-4 du code monétaire et financier) de **5,09 %** soit un T.E.G. par mois de 0,42 %.

4.2.5. Assurance emprunteur

- GUILLAUMIN ERIC : Décès/Perte Totale et Irréversible d'Autonomie : 100 %
Incapacité temporaire totale de travail supérieur à 15 jours et invalidité permanente totale : 100 %
- LEBRUMENT ISABELLE :
Décès/Perte Totale et Irréversible d'Autonomie : 100 %
Incapacité temporaire totale de travail supérieur à 15 jours et invalidité permanente totale : 100 %

5. GARANTIES

Le(s) concours est (sont) assorti(s) des garanties prévues aux conditions générales. Par ailleurs, ce (ces) concours sera (seront) mis à la disposition de l'emprunteur après matérialisation et prise d'effet de l'ensemble des garanties et conditions particulières ci-après énumérées :

5.1 . Bpifrance Financement GARANTIE

Bpifrance Financement garantit le remboursement en capital, intérêts, frais et accessoires du(des) crédit(s) mentionné(s) ci-dessous à hauteur de 50,00 %.

La garantie Bpifrance Financement ne bénéficie qu'au prêteur, qui seul peut s'en prévaloir.

Elle est subsidiaire et n'a vocation qu'à couvrir une quote-part de la perte finale éventuelle du prêteur sur le(les) crédits, après que celui-ci ait épuisé ses recours à l'encontre de l'emprunteur et de la ou des cautions.

A cet effet, il sera perçu, outre la rémunération de la banque créancière retracée ci-dessus, la commission Bpifrance Financement qui s'élève à 3,95000 % du montant du capital prêté.

Cette commission comprise dans le coût estimé des garanties est payable d'avance en une seule fois au premier déblocage du(des) crédits(s).

L'emprunteur donne mandat au prêteur pour procéder au prélèvement de la commission sur son compte ouvert en les livres du prêteur.

Lorsque le crédit est garanti par le cautionnement solidaire d'une ou plusieurs personnes physiques, il est expressément convenu que le montant total de ce cautionnement est limité à 50% maximum de l'encours du crédit ou au pourcentage indiqué dans la notification Bpifrance Financement s'il est différent, dans le cas où une telle notification est prévue. Il est rappelé en conséquence que, pour chaque caution personne physique, le montant de l'engagement indiqué dans la mention manuscrite apposée conformément à l'article L.331-1 du code de la consommation correspond au pourcentage garanti par elle du montant d'origine du crédit, majoré d'une marge de 20% au titre des intérêts, pénalités ou intérêts de retard.

Comme indiqué dans l'article " **RECOURS DE LA CAUTION - LIMITES** " de l'engagement de cautionnement signé par elle(s), la ou les cautions ne peuvent engager aucun recours à l'encontre de Bpifrance Financement ni se prévaloir de l'existence de la garantie Bpifrance Financement pour s'opposer à la mise en jeu de son (leur) engagement, différer le paiement des sommes qui lui (leur) seront réclamées par le prêteur ou en réduire le montant.

Cette garantie est associée au(x) crédit(s) référencé(s) :

300271602800020651301 PRET PROFESSIONNEL pour un montant de 80500,00 EUR

5.2. SUBROGATION DANS LE PRIVILEGE DE VENDEUR DE FONDS DE COMMERCE ET DANS LE BENEFICE DE L'ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement effectué au profit du vendeur au moyen du crédit octroyé par le prêteur, conformément aux dispositions de l'article 1346-2 du Code Civil, l'emprunteur subrogera le prêteur, ce qui est accepté par son représentant, dans tous les droits, privilèges et action résolutoire à concurrence de ladite somme de 75000,00 EUR et des intérêts, frais et accessoires, mais sans aucune garantie, restitution de deniers, ni recours quelconque contre le vendeur.

Désignation du fonds de commerce :

Fonds de commerce de Bar Restaurant gérance d'un débit de tabac snacking activités annexes et connexes

LE BOURG RN 12 27820 ARMENTIERES SUR AVRE

L'inscription du privilège sera prise au profit de la banque. Les formalités de purge et de publicité seront réalisées à la charge de l'emprunteur.

L'acte subrogatoire sera intégré dans l'acte notarié.

Cette garantie est associée au(x) crédit(s) référencé(s) :

300271602800020651301 PRET PROFESSIONNEL pour un montant de 80500,00 EUR

5.3. NANTISSEMENT DE FONDS DE COMMERCE

Constituant : M ERIC GUILLAUMIN né(e) le 08/05/1974 à 27 EVREUX FRANCE et demeurant 12 RN12 LE RELAIS PARIS BRETAGNE 27820 ARMENTIERES SUR AVRE

Le Constituant consent au profit du prêteur, pour sûreté et garantie du remboursement du (des) crédit(s) mentionné(s) ci-dessous en principal, intérêts, frais, commissions, accessoires, pénalités de retard et indemnité conventionnelle, un nantissement sur le (les) bien(s) ou valeurs ci-après désigné(s), dont il déclare être propriétaire :

Un fonds de commerce de : Fonds de commerce de Bar Restaurant gérance d'un débit de tabac snacking activités annexes et Connexes

Exploité sous la dénomination commerciale : RELAIS PARIS BRETAGNE sis à : LE BOURG RN 12 27820 ARMENTIERES SUR AVRE

Cette garantie :

- Est consentie à hauteur de la somme de 80500,00 € en principal, des intérêts garantis par la loi, frais, commissions, accessoires, pénalités de retard et indemnité conventionnelle évalués pour les besoins de l'inscription à 16.100,00 €, au titre des crédits mentionnés ci-dessous,
- Devra être constituée et inscrite en premier rang,
- Sera intégrée à l'acte.

Les conditions de cette garantie sont exposées dans l'article DEFINITION DES GARANTIES.

Cette garantie est associée au(x) crédit(s) référencé(s) :

300271602800020651301 PRET PROFESSIONNEL pour un montant de 80500,00 EUR

6. DEFINITION DES GARANTIES

Les définitions suivantes s'appliquent aux garanties liées aux crédits ci-dessus. Ces garanties sont constituées dans les termes et conditions qui suivent.

6.1. ASSURANCE DES EMPRUNTEURS

La ou les personnes ayant signé antérieurement aux présentes une demande d'adhésion à la Convention d'Assurance Collective des emprunteurs, conclue entre le prêteur et les ACM Vie S.A., 4 rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen à STRASBOURG :

- confirme(nt) sa (leur) demande d'adhésion en vue de s'assurer contre les risques de DECES, de PERTE TOTALE ET IRREVERSIBLE D'AUTONOMIE, et d'INCAPACITE DE TRAVAIL selon l'option choisie,
- s'engage(nt) à maintenir cette demande, à se soumettre aux examens médicaux demandés par l'assureur et à payer les cotisations jusqu'au remboursement du prêt, dans la limite d'âge précisée sur la notice d'information visée ci-après.

L'adhésion à cette convention est une condition d'octroi du prêt.

La personne assurée déclare avoir parfaite la demande connaissance d'adhésion des conditions et dans l'extrait et modalités des conditions de cette générales assurance, valant dont notice les d'information dispositions et conditions normales, par tête, figurent sur notamment du fait que les ACM Vie S.A. se réservent la faculté de différer l'adhésion à rassurance, de ne l'agréer qu'à des conditions

spéciales ou de la refuser. La cotisation d'assurance indiquée des ci-dessus emprunteurs ne vaut payable qu'à dans titre indicatif la devise dans empruntée l'hypothèse sera de débitée l'agrément sur tout

de l'assuré aux conditions normales. La compte ouvert au nom de l'un quelconque des emprunteurs dans les livres du prêteur.

Cette assurance n'est pas un droit pour l'emprunteur, mais une obligation si le prêteur l'exige, sans que la responsabilité de ce dernier puisse être recherchée, au cas où la demande d'admission n'aurait pas été acceptée, comme au cas où l'adhésion n'aurait pas lieu pour quelque cause que ce soit.

En tout état de cause, la personne assurée devra veiller à la conclusion de cette assurance, qui n'interviendra qu'après confirmation écrite de l'assureur.

6.2. NANTISSEMENT DE FONDS DE COMMERCE

Objet et Etendue du nantissement

A la sûreté et garantie du remboursement en principal et du paiement de toutes sommes en intérêts, commissions, frais, accessoires, pénalités de retard et indemnités conventionnelles qui pourront être dues au titre du crédit mentionné à l'exposé, ou au titre du solde définitif du compte courant tel qu'il apparaîtra après sa clôture (si le nantissement garantit un crédit utilisable en compte courant), le Constituant affecte à titre de nantissement, conformément aux articles L. 142 -1 et suivants du code de commerce, au profit de la Banque, ce qui est accepté par le représentant de celle-ci, le fonds de commerce et ses succursales ci-dessus désigné(s).

Ledit fonds comprenant :

les éléments incorporels, à savoir : la clientèle, l'achalandage, le nom commercial et l'enseigne ainsi que les brevets d'invention, les licences, tes marques de fabrique et de commerce, les dessins et modèles industriels et généralement les droits de propriété industrielle, littéraire ou artistique qui y sont attachés, la licence IV, si le fonds nanti est un fonds de commerce de débit de boissons ou de restaurant, les éléments corporels, à savoir : les installations, le matériel d'exploitation et de transport, le mobilier commercial, actuels et futurs, le droit au bail des lieux où le fonds de commerce est exploité.

Au moyen de ce nantissement, la Banque aura et exercera sur les différents éléments du fonds de commerce précité les droits, actions et privilèges conférés au créancier nanti pour se faire payer sur le produit de la vente du fonds et de ses accessoires du montant de sa créance envers le Débiteur, en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires, pénalités de retard et indemnités conventionnelles.

De convention expresse, le présent nantissement s'applique de plein droit, non seulement à tous les éléments indiqués ci-dessus, mais également à toutes les

additions, augmentations, améliorations, extensions ou agrandissements susceptibles d'être apportés par la suite sans aucune exception ni réserve.

Le Constituant s'engage à faire le nécessaire pour conserver la valeur de l'ensemble des éléments du fonds donné en garantie, le maintenir en bon état, et à en justifier à la Banque à première demande de celle-ci, aussi longtemps qu'il restera une quelconque somme due à la Banque au titre du crédit garanti.

Le nantissement portera également sur toutes Indemnités d'assurances, d'expropriation, ou toutes autres indemnités représentatives de l'un ou l'autre des éléments du fonds de commerce, ou bien de la totalité de ces éléments, ainsi que sur toutes indemnités représentatives des embellissements, améliorations et installations faits par le Constituant à ses frais.

En cas de vente du fonds de commerce nanti, donnant lieu à une procédure de distribution, le prix de vente sera grevé du nantissement, au rang convenu, par l'effet de la subrogation réelle.

Le nantissement portera aussi bien sur le bail que sur tous renouvellements et prorogations dudit bail, comme aussi en cas de déplacement du fonds sur tous les baux et locations verbales afférents aux locaux où le fonds est transporté.

A défaut par le propriétaire de l'immeuble de renouveler le bail des lieux dans lesquels le fonds est exploité, la Banque exercera son privilège sur l'indemnité d'éviction qui serait mise à la charge dudit propriétaire en vertu de la législation sur la propriété commerciale.

Dans le cas où le Constituant est propriétaire des lieux dans lesquels le fonds est exploité, il s'engage dès à présent à consentir un bail commercial à tout acquéreur dudit fonds, pour un loyer fixé par la juridiction compétente, à défaut d'accord amiable, notamment en cas de vente forcée du fonds à la requête de la Banque.

A titre de garantie subsidiaire et de manière à conserver au fonds de commerce sa pleine et entière valeur, il est expressément convenu que, dans le cas où le Constituant viendrait d'une manière quelconque à être propriétaire des murs où s'exploite le fonds, le bail ne s'éteindra pas par confusion. En conséquence, dans le cas où des poursuites seraient engagées par la Banque ou par tous autres créanciers, la Banque pourra toujours faire insérer le bail avec toutes ses clauses et conditions au cahier des charges ; en aucun cas, le Constituant ne pourra se prévaloir envers l'adjudicataire éventuel de l'extinction du bail par confusion.

Les effets du présent nantissement sont étendus sans novation au solde débiteur éventuel du compte courant du Débiteur dans le cas où la Banque, agissant en exécution du présent contrat, aurait rendu ce compte débiteur pour créditer le compte de prêt de toutes sommes en principal, intérêts, commissions, frais, accessoires, pénalités de retard et indemnités conventionnelles au titre du présent crédit.

Formalités

Le Constituant consent à ce qu'il soit pris et renouvelé à ses frais ou aux frais du Débiteur si ce n'est pas le Constituant sur ledit fonds de commerce, toute inscription au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité, et à tous autres qu'il appartiendra pour une somme maximum égale au capital garanti, augmentée de tous intérêts, commissions, frais de mise à exécution et autres accessoires en sus.

Pour faire inscrire le présent nantissement au Greffe qu'il appartiendra, tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'un des originaux des présentes.

Assurance - Dommages — Indemnités versées au titre du fonds nanti

La Banque conseille au Constituant de souscrire une assurance le garantissant contre les risques et sinistres relatifs notamment à toute forme de destruction totale ou partielle du fonds nanti, auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, et ce pour un montant au moins égal à sa valeur. Le Constituant reconnaît avoir été informé et mis en garde par la Banque qu'à défaut d'une telle assurance, il s'expose en cas de sinistre, à devoir rembourser la totalité du crédit devenu exigible alors que le bien sinistré ne serait plus d'une valeur suffisante pour faire face à cette dette.

Le Constituant s'engage à tenir informée la Banque en cas de souscription et de résiliation de toute police d'assurance couvrant le fonds nanti.

Indemnités dues en cas de sinistre

Si le Constituant a souscrit l'assurance dommages visée ci-dessus, la Banque bénéficie, conformément aux dispositions de l'article L. 121-13 du code des assurances, d'un droit privilégié sur les indemnités dues en cas de sinistre.

Le Constituant s'engage à fournir à la Banque les éléments nécessaires sur l'assurance du fonds afin qu'elle puisse procéder à la notification d'opposition entre les mains de la compagnie d'assurances ; à remettre à la Banque, et ce à première demande de celle-ci, la copie des polices d'assurances et tous justificatifs de paiement des primes.

Le Constituant autorise la Banque à communiquer à la compagnie d'assurances copie du contrat de crédit si la compagnie d'assurances l'exigeait, notamment aux fins d'identification du bien financé. En conséquence, en cas de sinistre total ou partiel, la Banque touchera une somme égale au montant de sa créance, en principal, intérêts et accessoires, sur les indemnités allouées par la compagnie d'assurances. Ce paiement devra être effectué directement entre les mains de la Banque sur ses simples quittances, hors la présence et même sans le concours ni la participation du Constituant, lequel lui confère, à cet effet, tous pouvoirs et délégations nécessaires.

Si le crédit est rendu exigible, les indemnités et sommes versées s'imputeront sur la créance de la Banque, dans l'ordre, d'abord sur les frais et accessoires, puis sur les intérêts, puis sur le capital. Si le crédit n'est pas rendu exigible par la Banque, celle-ci conservera les sommes versées sur un compte spécial nanti.

Notification des présentes, avec toutes oppositions nécessaires, sera faite à la compagnie d'assurances, aux frais du Débiteur, par les soins de la Banque.

Nantissement des loyers en cas de location-gérance du fonds

En cas de location-gérance du fonds, pour assurer à la Banque le paiement de toutes sommes qui pourraient lui être dues au titre du crédit garanti, le Constituant s'engage à en avertir la Banque, à lui communiquer à première demande, une copie du contrat de bail en sa possession, et déclare par les présentes remettre en nantissement à son profit, conformément aux articles 2356 à 2366 du code civil, la créance qu'il détiendra au titre de la location contre tout locataire ou occupant présent ou futur.

En cas de non-paiement par le Débiteur d'une somme échue en capital, ou intérêts, ou frais et accessoires, la Banque pourra donc notifier et rendre opposable le présent nantissement au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article 2362 du code civil.

A compter d'une telle notification, le locataire devra directement verser à la Banque les sommes dues, au fur et à mesure de leur échéance, et la Banque en appliquera le montant au paiement des sommes lui restant dues en les imputant, dans l'ordre, d'abord sur les frais et accessoires puis sur les intérêts, puis sur le capital.

Le caractère certain et liquide de la créance de la Banque sera attesté par les écritures passées dans ses livres qui seules feront foi. Son caractère exigible résultera de la seule exigibilité prononcée par la Banque en application du contrat existant entre le Débiteur et elle ou des cas prévus par la loi.

Réalisation du Nantissement

En cas de défaillance dans l'exécution des engagements du Constituant ou du Débiteur, la Banque pourra conformément aux dispositions des articles L.142-I et suivants du code de commerce, exercer sur le fonds nanti, tous les droits, actions et privilèges que la loi reconnaît au créancier nanti et notamment faire ordonner la vente du fonds, sans préjudice de toutes autres actions qui pourront être exercées indépendamment ou concurremment par la Banque.

Mainlevée

Lorsque le Débiteur se sera intégralement libéré des sommes dues par lui en principal, intérêts et frais, la Banque procédera, sur demande du Constituant ou celle du Débiteur et aux frais de ce dernier, à la radiation du nantissement pris sur le fonds de commerce sans qu'une omission ou un retard puisse donner lieu à indemnité.

Déclarations du Constituant

Le fonds de commerce donné en garantie appartient au constituant.

Le Constituant déclare :

que le fonds de commerce ci-dessus donné en garantie n'est grevé d'aucune inscription de privilège de vendeur ou autre, de telle sorte que l'inscription à prendre en vertu des présentes devra figurer au rang convenu et sans concours sous peine de remboursement immédiat du solde alors dû à la Banque, qu'il n'est débiteur ni de la Sécurité Sociale, ni du Trésor, qu'il n'a consenti et ne consentira pas, sans l'autorisation écrite préalable de la Banque, un nantissement quelconque portant sur l'outillage et le matériel d'équipement dans les conditions fixées aux articles L 525-1 et suivants du code de commerce. Lorsque le Constituant n'est pas le Débiteur, il déclare en outre :

qu'il ne fait pas de la situation du Débiteur, ni de l'existence et du maintien d'autres sûretés la condition déterminante de son engagement, avoir une parfaite connaissance des conditions et modalités du crédit garanti et disposer d'éléments d'information suffisants qui lui ont permis d'apprécier la situation du Débiteur préalablement à la signature des présentes ; il déclare également faire son affaire personnelle du suivi de la situation du Débiteur, que le présent engagement est sans concours avec la Banque et qu'il renonce à requérir toute subrogation ainsi qu'à exercer toute action personnelle tant que la Banque n'aura pas été remboursée de l'intégralité de ses créances contre le Débiteur.

Frais-Election de domicile

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux auxquels pourraient donner lieu leur exécution, spécialement ceux de mainlevées et d'inscriptions seront à la charge exclusive du Constituant et du Débiteur si ce n'est pas le Constituant.

Conditions générales des crédits amortissables

Les conditions générales ainsi que le tableau d'amortissement provisoire sont demeurés annexés aux présentes après mention.

PROMESSE D'EMPLOI

Le **CESSIONNAIRE** déclare que la somme de **QUATRE-VINGT MILLE CINQ CENTS EUROS (80 500.00 EUR)** qu'il vient d'emprunter est destinée à payer le prix de la cession à concurrence de **SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000,00 €)**

En raison de cette destination, le **CESSIONNAIRE** s'oblige, lors du paiement, à déclarer l'origine des fonds, afin de faire acquérir au prêteur, la subrogation prévue par l'article 1346-2 du Code civil, dans tous les droits, privilège, action résolutoire et inscription du vendeur.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix convenu est payé comptant, sous condition de séquestre, à l'instant même ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît et en consent quittance.

DONT QUITTANCE**DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS**

Le **CESSIONNAIRE** déclare que la somme qu'il vient ainsi de payer lui provient en totalité du prêt qui lui a été fait ci-dessus par la **BANQUE**.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers la **BANQUE**.

PRIVILEGE

Par suite de ce paiement de la somme de **SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000,00 €)** et de l'origine des fonds, la **BANQUE** est subrogée dans tous les droits et actions du **CEDANT** et notamment dans le privilège du vendeur institué par l'article L 141-5 du Code de commerce et l'action résolutoire résultant de la présente cession conformément aux dispositions de l'article 1346-2 du Code civil.

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

En conséquence, à la sûreté et garantie du paiement par subrogation ci-dessus constatée, le fonds présentement cédé demeure affecté par privilège spécial réservé au profit de ladite **BANQUE**, créancière subrogée avec tous les éléments qui en dépendent. Le représentant de la **BANQUE** déclare accepter et réserver formellement au profit de celle-ci l'action résolutoire stipulée par l'article 1654 du Code civil.

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

NANTISSEMENT

Outre la subrogation dans le privilège du vendeur, et pour le cas où le privilège ci-dessus réservé viendrait à disparaître pour quelque cause que ce soit et encore pour garantir éventuellement le complément du ou des crédits consentis, le **CESSIONNAIRE** affecte à titre de nantissement en premier rang, à hauteur de **QUATRE VINGT MILLE CINQ CENT EUROS (80.500,00 €)**, au profit de la **BANQUE** le fonds de commerce qui vient d'être acquis avec son concours financier, conformément aux articles L 142-1 et suivants du Code de commerce.

INSCRIPTIONS

Les inscriptions de privilège du vendeur avec réserve de l'action résolutoire et de nantissement au profit de la **BANQUE** devront être prises dans les trente jours de la signature à peine de nullité au Greffe du Tribunal de EVREUX.

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 du prêt qui lui a été consenti, il s'oblige sous peine d'exigibilité immédiate des sommes dues, à contracter en ce qui concerne le fonds vendu, des polices d'assurance éventuellement complémentaires à celles 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,

Pour un capital jugé suffisant par la **BANQUE**.

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à justifier à toute réquisition de cette assurance et du paiement des primes. A défaut, la **BANQUE** pourra elle-même payer toutes primes et contracter toutes assurances, les sommes avancées par elle à ce titre étant immédiatement exigibles.

En cas de sinistre, les indemnités dues par l'assureur seront, jusqu'à concurrence du montant de la créance résultant des présentes, versées directement par lui à la **BANQUE** à qui le **CESSIONNAIRE** donne à cet effet toutes délégations nécessaires.

Le **CESSIONNAIRE** devra rétablir le bien donné en garantie dans son état primitif dans le délai d'un an à partir du sinistre. L'indemnité sera alors remise au

CESSIONNAIRE, déduction faite de ce qui sera exigible par acomptes qui lui seront versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux, constaté s'il y a lieu par un délégué de la **BANQUE**.

Si à l'expiration de ce délai d'un an le **CESSIONNAIRE** n'a pas commencé à rétablir le bien donné en garantie dans son état primitif ou s'il a notifié son intention de ne pas vouloir le faire, l'indemnité sera définitivement acquise à due concurrence à la **BANQUE** et imputée sur la créance comme versement par anticipation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour la validité des inscriptions, il est fait élection de domicile en l'Etude du notaire soussigné.

PAIEMENT DES MARCHANDISES

Le paiement des marchandises, dont le montant inventorié par les parties s'élève à la somme de 16.273 €, s'effectuera :

- pour partie comptant : soit NEUF MILLE EUROS (9.000,00 €),
- et pour partie à terme directement entre les parties et sans intérêts : SEPT MILLE DEUX CENT SOIXANTE TREIZE EUROS (7.273,00 €), au plus tard le 31 Mars 2022.

Etant stipulé entre les parties :

- que les paiements auront lieu au domicile du **CEDANT** ou en tout autre endroit indiqué par lui,

- que le **CESSIONNAIRE** pourra se libérer par anticipation,

- que le solde restant dû deviendra de plein droit exigible un mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée infructueuse contenant déclaration par le **CEDANT** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause :

. en cas d'inexécution par le **CESSIONNAIRE** d'une seule des conditions des présentes,

- . en cas de cession du fonds,

- que le **CEDANT** a demandé au **CESSIONNAIRE** qui a accepté, l'application pour l'espèce des dispositions suivantes de l'article L 527-6 du Code de commerce aux termes desquelles le débiteur est responsable de la conservation des stocks en quantité et en qualité. A cet effet le **CESSIONNAIRE** s'engage à ne pas diminuer de son fait la valeur des stocks. Il tient à la disposition du **CEDANT** un état des stocks engagés ainsi que la comptabilité de toutes les opérations les concernant. Lorsque l'état des stocks fait apparaître une diminution d'au moins 10 % de leur valeur telle que mentionnée dans l'acte constitutif, le **CEDANT** peut exiger, après mise en demeure du **CESSIONNAIRE**, le rétablissement de la garantie ou le remboursement d'une partie des sommes prêtées en proportion de la diminution constatée. Lorsque l'état des stocks fait apparaître une diminution d'au moins 20 % de leur valeur, le **CEDANT** peut exiger, après mise en demeure du **CESSIONNAIRE**, le remboursement total de la créance considérée comme échue.

- qu'en cas de disparition du **CESSIONNAIRE**, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses ayants-cause pour le règlement du solde dû.

Le **CEDANT** se réserve la propriété des marchandises vendues jusqu'à paiement complet, ce que le **CESSIONNAIRE** accepte. La subrogation réelle jouera de plein droit pour les marchandises acquises en remplacement de celles vendues ou dépréciées.

Cette réserve de propriété est convenue entre les parties afin de soustraire ces actifs aux aléas de l'exploitation du fonds.

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à maintenir en quantité et qualité les marchandises afin de répondre du paiement de sa dette et de permettre leur restitution en cas de défaillance de sa part. Toutefois l'étendue du gage diminuera à proportion du paiement de la créance.

Il devra justifier à toute demande du **CEDANT** d'une assurance couvrant la perte de ces marchandises et ne rien faire qui puisse les transformer ou les déprécier, et pouvoir fournir à première demande de celui-ci l'inventaire des marchandises.

BLOCAGE DU PRIX

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

Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

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

Délai lié à la solidarité fiscale

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

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

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

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).	Dans les 15 jours de la cession.
- Déclaration de vente à l'administration fiscale (article 201-1 du Code général des impôts) : à établir par le notaire.	Dans les 45 jours de la publication dans le support d'annonces légales
- Déclaration des bénéfices réels accompagnée d'un résumé du compte de résultats à l'administration fiscale (à effectuer par le cabinet comptable).	Dans les 60 jours de la publication dans le support d'annonces légales. Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale.
Nota : La période de solidarité fiscale peut-être réduite de quatre-vingt-dix jours à trente jours si trois conditions cumulatives sont respectées : - l'avis de cession du fonds de commerce a été adressé à l'administration fiscale dans les 45 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ; - la déclaration de résultats a été déposée dans les temps, c'est-à-dire dans les 60 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ; - au dernier jour du mois qui précède la vente, le vendeur est à jour de ses obligations fiscales déclaratives et de paiement.	

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le **CEDANT** remet la totalité du prix versé au notaire soussigné qui accepte.

Le notaire soussigné détiendra cette somme 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 aussi sur justificatif par le **CEDANT** :

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

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

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

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

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

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

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

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

ORIGINE DES FONDS

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de fonds lui provenant du prêt ci-dessus constaté qui lui a été consenti par le CIC VERNEUIL SUR AVRE.

CHARGES ET CONDITIONS

La 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 :

État des lieux - impôts et charges

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

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts et taxes et, notamment, la taxe 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.

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 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**.

Énonciations 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.

Mise au courant

Le **CEDANT** déclare avoir mis le **CESSIONNAIRE** au courant de ses affaires et à le présenter comme son successeur à ses fournisseurs, ses prestataires de

services et à sa clientèle durant le mois de novembre 2021, ce que reconnaît le **CESSIONNAIRE**.

INTERDICTION DE SE RETABLIR ET D'ETABLIR

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

- de créer, acquérir, exploiter, prendre à bail ou faire valoir, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, aucun fonds similaire en tout ou partie au présent fonds ;
- de donner à bail pour une activité identique à l'activité principale objet de la cession ;
- 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 objet des présentes.

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

En cas d'infraction, le **CEDANT** sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de CENT CINQUANTE EUROS (150.00 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.

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 - marchés et contrats

Le **CEDANT** transmet au **CESSIONNAIRE**, qui accepte, des commandes et marchés, des contrats de réservation, des contrats d'exclusivité, des contrats de publicité, des contrats de fourniture, qu'il a passés.

Un état de ces contrats visé par les parties est annexé.

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

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

Le **CEDANT** déclare n'avoir souscrit aucun contrat à l'exception de:

- Un contrat de location avec la Société LODISTA France activité STRATOR, conclu le 10 décembre 2020 pour une durée de 5 ans, concernant la caisse , moyennant un loyer maximal mensuel de 72,93 euros.

- Et le Contrat Brasseur ci-dessus énoncé.

Une copie desdits contrats est demeurée ci-jointe.

Hygiène et sécurité

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité. Le **CEDANT** déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

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

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

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

Une copie du rapport de la CCI Porte de Normandie, organisme certificateur, en date de juin 2015 et annexé précise la catégorie actuelle de l'établissement, son assujettissement à la réglementation des établissements relevant du public afférente à cette catégorie, et décrit et évalue le coût des travaux à effectuer à l'effet de respecter la réglementation et de permettre la mise en accessibilité. Le **CESSIONNAIRE** déclare en avoir pris connaissance dès avant ce jour et en faire son affaire personnelle eu égard à l'exploitation qu'il entend faire des lieux et au devis de mise en accessibilité.

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 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.

Dérogation :

Par arrêté Préfectoral en date du **22 octobre 2021** (Arrêté n° DDTM/2021/44), Monsieur le Préfet de l'Eure a délivré une dérogation aux règles d'accessibilité, concernant le fonds présentement vendu.

Une copie dudit arrêté est demeuré joint et annexé après mention.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre, les parties sont informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

SATURNISME

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1949 et dont une partie est à usage d'habitation d'établir un constat de risque d'exposition au plomb.

Un rapport a été établi par la Cabinet ABSOLU DIAG, diagnostiqueur à ASNIERES SUR ITON (27180), les 10 et 11 février 2021, demeuré ci-annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

Concernant le local commercial :

« Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 1 et/ou 2. Par conséquent, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future. »

Concernant la partie habitation :

« Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 1 et/ou 2. Par conséquent, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future. »

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.

Les conclusions du diagnostic établi par le Cabinet ABSOLU DIAG, diagnostiqueur à ASNIERES SUR ITON (27180) les 10 et 11 février 2021 sont les suivantes :

Concernant le local commercial :

« Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :

- Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles ») (Rez de jardin - Garage) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

- Plaques en fibres-ciment (y compris plaques « sous tuiles ») (Rez de jardin - Abris) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.*

*** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. »**

Concernant la partie habitation :

« Dans le cadre de la mission il n'a pas été repéré de produits et matériaux contenant de l'amiante. »

Une copie de ce diagnostic est demeurée annexée.

GAZ

Un diagnostic gaz a été établi par le Cabinet ABSOLU DIAG, diagnostiqueur à ASNIERES SUR ITON (27180) le 11 février 2021, demeuré ci-annexé, et dont les conclusions sont les suivantes :

Concernant la partie habitation :

« L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais. »

ELECTRICITE

Un diagnostic électricité a été établi par le Cabinet ABSOLU DIAG, diagnostiqueur à ASNIERES SUR ITON (27180) le 11 février 2021, demeuré ci-annexé, et dont les conclusions sont les suivantes :

Concernant la partie habitation :

« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.

Les constatations diverses concernent : Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés. »

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le Cabinet ABSOLU DIAG, diagnostiqueur à ASNIERES SUR ITON (27180) les 10 et 11 février 2021, est annexé.

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

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

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

La valeur isolante du bien immobilier.

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

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

Les conclusions sont les suivantes :

Concernant le local commercial :

« Consommations énergétiques : 388 (Classe F) kWhEP/m².an

Emissions de GES : 47 (Classe E) kg éqCO2/m².an

Concernant la partie habitation :

« Consommations énergétiques : 227 (Classe D) kWhEP/m².an

Emissions de GES : 62 (Classe F) kg éqCO2/m².an

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

ASSAINISSEMENT

Un contrôle a été effectué par le propriétaire des murs, lequel s'engage à le communiquer au CESSIONNAIRE.

Dans l'immédiat, aucune obligation de mise en norme n'est imposée.

Il est convenu que dans l'hypothèse où une mise au norme serait imposée par l'administration, elle serait à la charge du CESSIONNAIRE.

CHAUDIERE

Le CEDANT s'était engagé à obtenir pour le jour de la signature définitive le remplacement de la pièce défectueuse et faire procéder à la réparation de la chaudière.

A ce jour seul le chauffage fonctionne, mais pas la production d'eau chaude.

Le CESSIONNAIRE a pris contact avec Monsieur MARCHAND, propriétaire. Ce dernier a pris contact avec le chauffagiste, et s'engage à réitérer sa demande jusqu'à ce que le problème soit réglé.

ANOMALIES CONSTATEES SUR LE DIAGNOSTIC GAZ

Le CESSIONNAIRE s'est rapproché du propriétaire des murs, qui a fait le nécessaire auprès du plombier, lequel doit intervenir en début d'année 2022.

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

DISPENSE D'INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble dans lequel est exploité le fonds objet des présentes à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le **CEDANT** ou le notaire.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le **CEDANT** de son devoir de délivrer au **CESSIONNAIRE** une information complète.

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

La cession ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, l'organe délibérant n'ayant pas adopté de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément à la procédure instituée par le décret numéro 2007-1827 du 26 décembre 2007.

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 ce dernier s'y oblige.

REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

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

- les coordonnées du responsable du traitement des données à caractère personnel ;
- celles des gestionnaires des données ;
- les finalités et objectifs de ce traitement (fins commerciales ou non, gestion du personnel, démarchage éventuel...) ;
- les catégories des personnes faisant l'objet du traitement (clients, salariés...) ;
- la possibilité de transférer les données et leur parcours, notamment si elles sont acheminées vers des pays ne relevant pas de la législation communautaire ;

- le délai avant la destruction des données à caractère personnel ;
- la description des moyens mis en œuvre pour la sécurisation des données et éviter que celles-ci ne puissent être dérobées par des tiers.

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

DECLARATIONS OBLIGATOIRES

Le **CEDANT** déclare :

Sur les inscriptions :

Que le fonds n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 8 juillet 2021 demeuré ci-annexé.

Au cas où il s'en révélerait par l'état qui sera réclamé ultérieurement par le notaire soussigné, le **CEDANT** s'engage à en rapporter quittance et mainlevée avant le 31 janvier 2022.

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 s'est élevé à :
 - Exercice 01/10/2017 au 30/09/2018, de cent trente et un mille soixante-seize euros et soixante-quinze centimes (131 076.75 eur),
 - Exercice 01/10/2018 au 30/09/2019, de cent sept mille soixante-huit euros et quatre-vingt-quinze centimes (107 068.95 eur),
 - Exercice 01/10/2019 au 30/09/2020, de cent vingt-neuf mille cinq cent soixante-dix-neuf euros et trente-six centimes (129 579.36 eur).
- Et pour la partie d'exercice accomplie à ce jour, soit du 1^{er} octobre 2020 au 20 décembre 2021 : cent douze mille sept cent quatre-vingts euros et trois centimes (112 780.03 eur),
- que pour les périodes correspondantes, les résultats d'exploitation réalisés ont été les suivants :
 - Exercice 01/10/2017 au 30/09/2018, de trente-deux mille deux cent quarante-neuf euros et vingt-huit centimes (32 249.28 eur),
 - Exercice 01/10/2018 au 30/09/2019, de vingt et un mille sept cent quatre-vingt-sept euros et quarante-neuf centimes (21 787.49 eur),
 - Exercice 01/10/2019 au 30/09/2020, de trente-sept mille trois cent trente-deux euros et trente-cinq centimes (37 332.35 eur),
 - Et pour la partie d'exercice accomplie à ce jour : **indéterminé**.

Etant précisé que la notion d'exercice s'entend d'une période de douze mois, sauf pour le dernier exercice.

- que le cabinet comptable du **CEDANT** est le Cabinet AGC Expertise, situé à VERNEUIL D'AVRE ET D'ITON (27130) rue Porte de Mortagne.

Ce cabinet a fourni les chiffres et résultats sus-indiqués aux termes d'une attestation en date du 20 décembre 2021 annexée.

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

Le **CEDANT** indique que les jours et horaires d'ouverture aux termes desquels le chiffre d'affaires a été réalisé ont été les suivants :

- ouverture du lundi au vendredi de 7 heures à 19 heures 30 ;
- fermeture hebdomadaire les samedis et dimanches ;
- fermetures pour congés : 6 semaines

Le **CEDANT** précise qu'au cours des exercices susvisés l'environnement commercial et concurrentiel a évolué savoir : Néant.

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

Sur les livres de comptabilité :

Le **CEDANT** s'engage à mettre les livres de comptabilité qu'il a tenus durant les trois derniers exercices comptables à la disposition du **CESSIONNAIRE** pendant trois ans à compter de son entrée en jouissance, conformément aux dispositions du second alinéa de l'article L 141-2 du Code de commerce.

Les parties visent à l'instant même un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 141-2 sus-visé. Ce document est annexé.

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 ainsi que celles d'usage devant le greffe du tribunal de commerce.

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

Le **CEDANT** s'engage à déposer la déclaration de résultats au service des impôts dans un délai de soixante jours tel que fixé par l'article 201 3° du Code général des impôts.

Le **CEDANT** devra produire au notaire une attestation de la part du Trésor Public attestant d'une part de ce dépôt et, d'autre part, qu'il était à jour de ses obligations déclaratives et de paiement le dernier jour du mois précédant la cession.

DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la cession s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION					75 000.00 EUR		
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
52 000	2,0	1 040	0,6	312	0,4	208	1560
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	1 040		312		208		1560

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

Les dispositions contenues à l'article 151 septies du Code général des impôts sont portées à la connaissance du **CEDANT**.

Ces dispositions fiscales permettent au **CEDANT** de bénéficier d'une exonération sur la plus-value de cession. L'exonération ne porte pas sur les prélèvements sociaux.

Afin de bénéficier de l'exonération de la plus-value, il faut que :

- l'activité ait été effectivement exercée pendant au moins 5 ans avant la cession ;
- soient respectés des seuils de recettes figurant à cet article, étant précisé que si le contribuable exerce plusieurs activités, il est tenu compte du montant total des recettes réalisées dans l'ensemble de ces activités. Étant observé que la quote-part des recettes est déterminée proportionnellement aux droits du contribuable dans les bénéfices comptables de la ou des sociétés (ou groupements tels qu'ils résultent du pacte social).

Les conditions sont précisées au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-BIC-PVMV-40-10-10-20130204.

Le **CEDANT** déclare remplir les conditions attachées à l'exonération et vouloir bénéficier des dispositions de cet article.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le **CESSIONNAIRE** qui s'oblige à leur paiement. Ces frais s'élèvent à la somme de six mille cinq cent euros (6.500 €), en ce compris les honoraires du notaire soussigné d'un montant de deux mille neuf cent euros HT (2.900,00 €) HT.

ELECTION DE DOMICILE - OPPOSITIONS

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

Et pour la réception des oppositions en l'Etude de Maître Pierre-Armand BOUVIER, Notaire à VERNEUIL D'AVRE ET D'ITON (27130), 174 rue Tiers.

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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

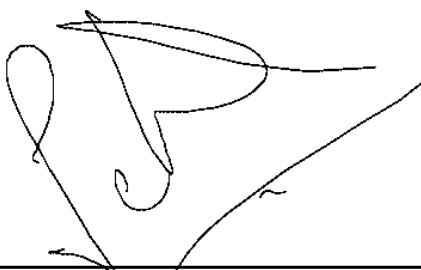
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

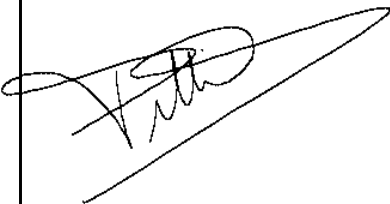
Mme HEBERT Karine a signé à L'AIGLE le 30 décembre 2021	
---	--

M. GUILLAUMIN Eric a signé à L'AIGLE le 30 décembre 2021	
--	--

Mme LEBRUMENT Isabelle a signé à L'AIGLE le 30 décembre 2021	
--	---

Mme MARCHAND Claudette a signé à L'AIGLE le 30 décembre 2021	
--	--

M. MARCHAND Joël a signé à L'AIGLE le 30 décembre 2021	
--	--

Mme PILLIARD Laure agissant en qualité de représentant a signé à L'AIGLE le 30 décembre 2021	
et le notaire Me CARPENTIER-LEBEAUT FABIENNE a signé à L'AIGLE L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE TRENTE DÉCEMBRE	