

réf : A 2024 00367

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE

Le SIX SEPTEMBRE

Maître Estelle SAGE, Notaire au sein de la société civile professionnelle «SANNIER & SAGE, Notaires Associés» titulaire d'un Office Notarial, à DIE (26150), 25 rue du Tertre, ZA de Chamarges, soussigné,

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

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Cédant

La société dénommée "DES RIDES ET VOUS",

Société à responsabilité limitée au capital de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €), dont le siège social est à DIE (26150), 8 rue Joseph Reynaud.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROMANS SUR ISERE OU au registre national des entreprises et identifiée sous le numéro unique d'identification 831 485 495.

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

2) Cessionnaire

L'association dénommée "LA TRAME" , soumise au régime de la loi du 1er juillet 1901 et des textes subséquents, aux termes de ses statuts établis sous seing privé le 4 octobre 2021, modifiés le 21 mars 2023, déclarée le 26 JANVIER 2022 et le 10 mars 2023, à la sous préfecture de DIE et régulièrement publiée au Journal Officiel, ayant son siège social à DIE (26150), 12 rue Emile Laurens.

Identifiée sous le numéro unique d'identification 919 529 222.

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

3) Intervenants

Madame Nicole Juliette ANTRESSANGLE, demeurant à DIE (26150), 39 avenue Sadi Carnot.

Née à DIE (26150), le 12 mars 1937.
Veuve de Monsieur André PICQ.
N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente française au sens de la réglementation fiscale.
Intervenant en qualité de bailleur.

Madame Françoise PICQ, Hôtesse d'accueil, demeurant à CHATILLON EN DIOIS (26410), 14 allée du Tivoli.

Née à DIE (26150), le 26 juillet 1959.

Epouse de Monsieur Mikaël Georges HADJIKRIKORIAN.

Monsieur et Madame HADJIKRIKORIAN mariés à la Mairie de DIE (26150), le 19 juin 1982, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

Intervenant en qualité de bailleur.

Ci-après dénommé(e) "le BAILLEUR"

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le cédant :

- La société "DES RIDES ET VOUS" est représentée par Monsieur Damien FOUROUX, en sa qualité de gérant de la société ayant tous pouvoirs en vertu des statuts de la société.

Une copie du KBIS du CEDANT ainsi que du Procès-verbal de délibération de l'assemblée générale extraordinaire en date du 30 mai 2024 est ci-annexé.

En ce qui concerne le cessionnaire :

- L'association "LA TRAME" est représentée par le Conseil Collégial, lui-même représenté par Madame Aurélie CHARRASSE, en sa qualité de membre du Conseil Collégial de l'association LA TRAME, ici présente, élue aux termes du procès-verbal d'Assemblée général du 10 mars 2023, ayant tous pouvoirs pour la signature des présentes en vertu de la décision du Conseil Collégial en date du 20 février 2024.

Ces documents sont ci-annexés.

En ce qui concerne les autres interventions :

- Madame Nicole ANTRESSANGLE est représentée par Madame Emilie MONSILLON, collaboratrice en l'étude du notaire soussigné ici présente et acceptante, en vertu d'une procuration sous seing privé dont une copie est demeurée ci-annexée.

- Madame Françoise PICQ est représentée par Madame Emilie MONSILLON, collaboratrice en l'étude du notaire soussigné ici présente et acceptante, en vertu d'une procuration sous seing privé dont une copie est demeurée ci-annexée.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

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

ETAT - CAPACITE

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

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

Lesquels sont convenus et ont arrêté ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

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

Le fonds de commerce dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un fonds de commerce de RESTAURANT, SALON DE THE, RESTAURATION VEGETARIENNE, VENTE A EMPORTER, exploité à DIE (26150), 8 rue Joseph Reynaud, connu sous le nom de "LES PETITS FOURNEAUX".

Comprenant :

1°- Les éléments incorporels suivants, savoir :

- L'enseigne, le nom commercial ou artisanal, la clientèle et l'achalandage y attachés.
- Le droit pour le temps qui en reste à courir, au bail des lieux servant à son exploitation et ci-après énoncé.
- Le bénéfice de la licence dite "Licence restaurant" délivrée à la date du 16 avril 2018, attachée audit fonds.
- Le droit à la ligne téléphonique numéro 04 75 21 00 94

2°- Et les éléments corporels suivants, savoir :

- Les matériels, mobilier, agencement et installation dudit fonds, décrits et estimés, article par article à la date de ce jour, en **un état demeuré joint et annexé aux présentes.**
- Les marchandises en stock garnissant ledit fonds, également décrites et estimées article par article en **un état certifié sincère et véritable par les parties et demeuré ci-annexé.**

Tel que ce fonds existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

DEBIT DE BOISSONS - AVERTISSEMENT

Le notaire soussigné a appelé l'attention des parties sur les dispositions des articles L.3332-1 et suivants du Code de la santé publique relatifs aux ouvertures, mutations et transferts de débits de boissons.

Il est précisé ce qui suit:

- aux termes du premier alinéa de l'article L.3332-1-1 dudit code : « *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 " ».*

- cette formation, obligatoire, entraîne la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix ans et renouvelable pour la même durée, à condition de suivre une formation de mise à jour,

- toute ouverture d'un débit de boissons ou établissement assimilé, toute mutation de propriétaire ou de gérant d'un tel établissement, ainsi que toute translation d'un lieu à un autre, doit faire l'objet d'une déclaration écrite, au moins quinze jours à l'avance, auprès de la préfecture de police de Paris ou, pour les autres communes, de la mairie qui délivre immédiatement un récépissé justifiant de la possession de la licence de la catégorie sollicitée.

- cette déclaration est transmise, dans les trois jours, par les services communaux ou de police, au procureur de la République ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département,

- le propriétaire ou le gérant d'un tel établissement doit justifier qu'il est français ou ressortissant européen.

A ce sujet, les parties déclarent ne pas être en contravention avec la réglementation en vigueur dont elles reconnaissent avoir parfaite connaissance.

Pour parfaire l'information des parties, sont ci-après littéralement reproduites les dispositions de l'article L.3331-2 du Code de la santé publique :

« Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place doivent, pour vendre des boissons alcooliques, être pourvus de l'une des deux catégories de licence ci-après :

1° La " petite licence restaurant " qui permet de vendre les boissons du troisième groupe pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;

2° La " licence restaurant " proprement dite qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

Les établissements dont il s'agit ne sont soumis ni aux interdictions mentionnées aux articles L.3332-1 et L.3332-2, ni à la réglementation établie en application des articles L.3335-1, L.3335-2 et L.3335-8. »

Enfin, à toutes fins utiles, les articles L.3332-1-1 et L.3332-3 du Code de la santé publique portant respectivement sur la formation et les formalités applicables aux débits de boissons sont ci-après littéralement reproduits, dispositions sur lesquelles le cessionnaire reconnaît avoir reçu toutes explications utiles du notaire soussigné:

"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.

Toutefois, pour les personnes mentionnées à l'article L.324-4 du Code du tourisme, la formation prévue au présent article est adaptée aux conditions spécifiques de l'activité de ces personnes.

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. A 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 L3332-3 :

Une personne qui veut ouvrir un café, un cabaret, un débit de boissons à consommer sur place et y vendre de l'alcool est tenue de faire, quinze jours au moins à l'avance et par écrit, une déclaration indiquant :

- 1° Ses nom, prénoms, lieu de naissance, profession et domicile ;*
- 2° La situation du débit ;*
- 3° A quel titre elle doit gérer le débit et les nom, prénoms, profession et domicile du propriétaire s'il y a lieu ;*
- 4° La catégorie du débit qu'elle se propose d'ouvrir ;*
- 5° Le permis d'exploitation attestant de sa participation à la formation visée à l'article L.3332-1-1.*

La déclaration est faite à Paris à la préfecture de police et, dans les autres communes, à la mairie ; il en est donné immédiatement récépissé.

Le déclarant doit justifier qu'il est français ou ressortissant d'un autre Etat de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, les personnes d'une autre nationalité ne pouvant, en aucun cas, exercer la profession de débitant de boissons.

Dans les trois jours de la déclaration, le maire de la commune où elle a été faite en transmet copie intégrale au procureur de la République ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département."

OBSERVATION

Observation étant ici faite que le fonds cédé constitue pour le cédant un établissement principal pour lequel ce dernier, bien qu'ayant la qualité de loueur de fonds, n'a pas requis la radiation de l'inscription indiquée plus haut.

DROIT D'INFORMATION DES SALARIÉS

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

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

Cette information a été effectuée au plus tard deux mois avant la présente cession selon une des modalités énoncées à l'article D.141-4 du Code de commerce, savoir : **remise en mains propres d'une lettre d'information.**

Le cédant déclare que chaque salarié lui a fait connaître, par écrit, sa décision de ne pas présenter d'offre d'achat à compter de la date de réception de l'information par l'ensemble des salariés.

Par conséquent, la présente cession peut intervenir avant l'expiration du délai de deux mois, conformément à l'article L.141-23 alinéa 4 du Code de commerce.

Les remises en mains propres ainsi que les lettres de renonciations sont ci-annexées.

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

ETABLISSEMENT DU DROIT DE PROPRIETE

Il est ici rapporté les énonciations suivantes concernant l'origine de propriété :

Le fonds appartient au cédant pour l'avoir acquis de :

La société dénommée RestoDie, société à responsabilité limitée au capital de 15000€, dont le siège est à DIE (26150), 8 rue Joseph Reynaud, identifiée au SIREN

sous le numéro 8011111360 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS SUR ISERE.

Suivant acte authentique reçu par Maître Valérie DERBIAS, notaire à DIE (26150), le 30 avril 2018, régulièrement enregistré,

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (135.000,00 €)

payable comptant, s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 €)

- au matériel pour QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €)

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

ORIGINE ANTERIEURE

Le fonds appartenait à la société RestoDie pour l'avoir acquis de la société dénommée "TCHAI WALLA" société coopérative à capital variable au capital social de 4.656 € dont le siège social est à DIE (26) 8 rue Joseph Reynaud, identifiée au SIREN sous le numéro 443 672 746 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS.

Suivant acte authentique reçu par Me DERBIAS notaire à DIE (26) le 18 avril 2014, régulièrement enregistré.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte. Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

ENONCIATION DU BAIL

Sont ici rapportées les énonciations suivantes concernant le bail, à savoir : sa date, sa durée, le nom et l'adresse du bailleur et du cédant s'il y a lieu.

En conséquence, il est précisé que le droit au bail des lieux où est exploité le fonds cédé résulte des faits et actes ci-après énoncés.

1°) Originellement :

a) Bail PICQ/ STASI du 15 avril 1995

Aux termes d'un acte reçu par Me Paul GILBERT notaire à DIE le 15 avril 1995, il a été dressé entre Monsieur et Madame PICQ d'une part et Monsieur Francesco STASI époux de Madame Maria Rosa CAMILLARI demeurant à DIE quartier de Plas, d'autre part un bail commercial pour une durée de 9 années à compter du 15 avril 1995 des locaux suivants :

« Dans une maison d'habitation située à DIE, Place de la République
AU REZ DE CHAUSSEE

Une grande pièce séparée de la pièce du bar par une arcade côté rue Joseph Reynaud, donnant sur une cour, donnant accès elle-même rue Joseph Reynaud

Une cuisine avec fenêtre donnant sur les deux cours plus dans le prolongement côté NORD EST, une pièce éclairée par une fenêtre donnant sur la cour du bar et une entrée intérieure donnant sur la Place de la République formant un ancien débarras situé juste derrière le bar côté NORD OUEST plus la cave située sous les locaux

Plus une entrée donnant sur la cour qui est du côté rue Joseph Reynaud plus

la cour elle-même.

AU PREMIER ETAGE

Au-dessus de la grande pièce du rez de chaussée, une grande chambre, une cuisine un débarras et une chambre sourde servant d'entrée

Au-dessus de la cuisine et de la pièce qui suit au rez de chaussée, une grande chambre avec cabinet de toilette et WC avec deux fenêtres sur cour bar et une Fenêtre sur cour rue Joseph Reynaud

Au-dessus de la salle de bar, une grande pièce avec deux fenêtres, une douche WC, côté cour bar et une grande pièce donnant sur la Place de la République avec trois ouvertures et une alcôve

Et tout le DEUXIEME et DERNIER ETAGE

Etant précisé qu'à l'heure actuelle cet étage n'est pas aménagé et constitue un grenier.

Moyennant un loyer annuel de 29 400F »

b) Avenant à bail PICQ/STASI - VIVENZO du 15 décembre 1995

Aux termes d'un acte reçu par Me GILBERT le 15 décembre 1995 contenant avenant au bail du 15 avril 1995 sus visé Monsieur et Madame STASI Francesco ont renoncé audit bail au profit de :

Monsieur Angelo VIVENZIO et Madame Nunziatina STASI son épouse demeurant à DIE quartier du Plot, et de Monsieur Adolphe STASI époux de Madame DUBIEF Sigrid Carole, demeurant à BRON, 29 Impasse Callemard

c) Cession de fonds STASI / RIOSSET du 26 septembre 1996

Aux termes d'un acte reçu par Me GILBERT le 26 septembre 1996 enregistré à DIE le 3 octobre 1996 vol 296 fol 83 bord 298/1 Monsieur et Madame Angélo VIVENZIO et Monsieur Adolphe STASI ont vendu le fonds de commerce de grill restaurant exploité dans lesdits locaux à Monsieur Pascal Dominique Hector RIOSSET restaurateur et Madame Agathe Elisabeth Françoise LAVILLE son épouse demeurant à DIE 35 Avenue Rhin et Danube.

d) Avenant à bail commercial du 7 février 2002

Une partie des locaux loués dans le bail par Monsieur et Madame PICQ à Monsieur et Madame RIOSSET pour un loyer de 2652F par mois ayant été détruit totalement dans l'incendie du 5 novembre 2001 un avenant au bail commercial a été établi par Me Paul GILBERT notaire à DIE le 7 février 2002.

e) Renouvellement bail du 27 septembre 2013

Suivant acte reçu par Maître Valérie DERBIAS, Notaire à DIE le 27 septembre 2013, le bail commercial en cours a été renouvelé entre Madame Nicole PICQ et la SCOOP "TCHAI WALLA" pour une durée de neuf années entières et consécutives rétroactivement à compter du 16 avril 2013 pour se terminer le 15 avril 2022.

2°) Un nouveau bail commercial a été signé à titre de renouvellement de l'avenant du 27 septembre 2013, suivant acte reçu par Maître Valérie DERBIAS, notaire à DIE le 30 septembre 2022, entre les consorts PICQ et la société dénommée DES RIDES ET VOUS, pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant rétroactivement à courir le 16 avril 2022 pour se terminer le 15 avril 2031.

MOYENNANT un loyer annuel initial de SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES (6.846,84 €) que le preneur s'oblige à payer en 12 termes égaux de CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET CINQUANTE-SEPT CENTIMES (570,57 €) chacun.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois.

Il résulte du bail ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

"Précision faite que ce LOYER actuel de 570,57 EUR est le loyer réglé depuis le 15 AVRIL 2022, selon l'indexation triennale en vigueur.

Afin de tenir compte de la valeur locative en adéquation avec la réalité physique et commercial des lieux, il est expressément convenu entre les parties comme étant une condition déterminante des présentes un lissage sur 9 années du loyer commercial, tel que ce qui suit :

Le 15 AVRIL 2023 : le nouveau loyer mensuel sera augmenté de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR), soit un loyer mensuel de SIX CENT VINGT EUROS ET CINQUANTE-SEPT CENTIMES (620,57 EUR)

Le 15 AVRIL 2024: le nouveau loyer mensuel sera augmenté de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR), soit un loyer mensuel de SIX CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET CINQUANTE-SEPT CENTIMES (670,57 EUR)

Le 15 AVRIL 2025 : le nouveau loyer mensuel sera augmenté de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR), soit un loyer mensuel de SEPT CENT VINGT EUROS ET CINQUANTE-SEPT CENTIMES (720,57 EUR)

Le 15 AVRIL 2026 : le nouveau loyer mensuel sera augmenté de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR), soit un loyer mensuel de SEPT CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET CINQUANTE-SEPT CENTIMES (770,57 EUR)

Le 15 AVRIL 2027 : le nouveau loyer mensuel sera augmenté de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR), soit un loyer mensuel de HUIT CENT VINGT EUROS ET CINQUANTE-SEPT CENTIMES (820,57 EUR)

Le 15 AVRIL 2028 : le nouveau loyer mensuel sera augmenté de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR), soit un loyer mensuel de HUIT CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET CINQUANTE-SEPT CENTIMES (870,57 EUR)

Le 15 AVRIL 2029 . le nouveau loyer mensuel sera augmenté de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR), soit un loyer mensuel de NEUF CENT VINGT EUROS ET CINQUANTE-SEPT CENTIMES (920,57 EUR)

Le 15 AVRIL 2030 . le nouveau loyer mensuel sera augmenté de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR), soit un loyer mensuel de NEUF CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET CINQUANTE-SEPT CENTIMES (970,57 EUR)

Le 15 AVRIL 2031 : le nouveau loyer mensuel sera augmenté de

CINQUANTE EUROS (50,00 EUR), soit un loyer mensuel de MILLE VINGT EUROS ET CINQUANTE-SEPT CENTIMES (1.020,57 EUR)

Puis ensuite, ledit loyer conforme à la valeur locative à la vue de la surface et des facteurs locaux de commercialité, une révision triennale classique s'appliquera sur la base de l'indice des loyers commerciaux (ILC) tel que visé ci-après."

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

"

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Commune de DIE (26150), 8 rue Joseph Reynaud

La désignation des locaux loués devenant la suivante « Désignation des locaux loués :

AU REZ DE CHAUSSEE

Entrée par une cour formant une belle terrasse

Depuis l'entrée à droite : une grande salle de restaurant, un cellier Depuis l'entrée, A gauche : partie cuisine (2 pièces). A gauche : partie « caisse bar », A droite : un WC.

AU PREMIER ETAGE

Montée d'escaliers extérieur depuis la cour.

En haut une grande pièce devenue salle de restaurant,

A côté, un local de stockage

Une petite coursive amenant dans une pièce formant salle de bains, WC.

L'ensemble figurant au plan cadastral avec plus grande contenance (non compris dans ce présent bail):

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AV	480	8 rue Joseph Reynaud	03 a 43 ca
Contenance totale				03 a 43 ca

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur q déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, contracter en pleine connaissance de cause.

(...)

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de RESTAURANT à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspecialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspecialisation plénière).

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble

constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

(...)

CESSION SOUS LOCATION

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

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel.

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

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

..."

Il a été fait sous diverses charges et conditions que le bénéficiaire déclare bien connaître par l'exemplaire qui lui a été fourni dès l'avant contrat.

TRAVAUX EN COURS DE BAIL

Depuis la conclusion du bail, les locaux ont fait l'objet des travaux suivants par le bailleur :

- * Couverture au dessus côté cuisine a été refaite en 2020.*
- * Reprise des deux façades intérieures côté cour en 2022.*
- * Façade extérieure impasse des Teinturiers*
- * Couverture de la seconde partie de la toiture (coté salle de restaurant).*

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

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

Le cédant s'oblige à assurer au cessionnaire une jouissance paisible et utile

du fonds au sens de l'article 1625 du Code civil et s'abstient à ce titre de tout acte ou fait susceptible de troubler la possession du fonds vendu.

Jouissance attachée à la licence - Conformément aux dispositions de l'article L.3332-4 du Code de la santé publique, le cessionnaire déclare avoir effectué auprès de la mairie de DIE en date du 23.08.2024 une déclaration écrite de la mutation à son profit du présent débit de boissons à l'effet de transférer la licence y attachée à son nom.

Une simple copie de cette demande accompagnée d'une copie du permis d'exploitation de Mme Perrine SOLER est ci-annexée.

PRIX

La présente cession est conclue moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 €), s'appliquant, savoir :

- Aux éléments incorporels pour CENT CINQUANTE-CINQ MILLE QUATRE CENTS EUROS (155.400,00 €).

- Aux matériels, mobiliers, agencements pour VINGT-QUATRE MILLE SIX CENTS EUROS (24.600,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

Ce paiement a eu lieu comptant pour sa totalité, soit la somme de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 €), ce que le cédant reconnaît.

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

Etant précisé que ce paiement provient des deniers personnels du cessionnaire.

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

DONT QUITTANCE

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné :

- des dispositions des articles L.141-12 et suivants du Code de commerce permettant, sous certaines conditions de forme et de délai, aux créanciers du cédant de faire opposition au paiement du prix entre les mains du cédant ;

- de l'article 1684 1. du Code général des impôts, lequel, combiné avec les articles 1663 2. et 201 du même code, permet à l'administration fiscale de rendre le cessionnaire solidairement responsable avec le cédant du paiement éventuellement dû par celui-ci de l'impôt sur le revenu, l'impôt sur les sociétés ou la taxe d'apprentissage, et ce, pendant un délai qui lui est propre.

En conséquence, la somme de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 €) payée comptant, dont il a été parlé plus haut sous le titre "Paiement du prix", a été à l'instant même remise par le cédant, du consentement du cessionnaire, entre les mains de Me SAGE notaire à DIE,

Lequel reconnaît le présent montant et consent à en demeurer chargé, à titre

de séquestre dépositaire, dans les conditions suivantes :

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

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

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

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

S'il survient des oppositions sur le prix ou s'il existe des créanciers sur le fonds, le séquestre pourra employer la somme détenue par lui au paiement des sommes dues et à celui de tous frais et accessoires. Tous pouvoirs nécessaires lui sont dès maintenant donnés à cet effet. Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des Dépôts et Consignations, les sommes et valeurs se trouvant entre ses mains, comme tiers nanti conformément aux articles 2333 et suivants du Code civil, à la charge de la radiation des inscriptions et oppositions qui auront été révélées par l'accomplissement des formalités légales.

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

BLOCAGE DU PRIX

Le prix est bloqué durant toute la période d'opposition des tiers et de solidarité fiscale, ainsi que durant la période de purge des inscriptions.

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.

CHARGES ET CONDITIONS

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

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

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

Précision étant ici faite que le CESSIONNAIRE reconnaît avoir reçu dès avant ce jour le contrat PRIMAGAZ, avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions et déclare en faire son affaire personnelle.

Assurances - Le cessionnaire fera son affaire personnelle de la continuation

ou de la résiliation de toutes assurances relatives aux murs et au fonds contractées par le cédant auprès de toutes compagnies.

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

Aucun dépôt de garantie ne figure dans le bail et n'avait été versé par le CEDANT.

Terme courant - Remboursement au cédant - Le cessionnaire devant payer le terme courant du loyer au bailleur, la partie du loyer dont le cédant est redevable s'élève à la somme de CENT ONZE EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (111,76 €).

Cette somme a été réglée à l'instant même par le cédant au cessionnaire qui le reconnaît et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE

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

Commandes et marchés en cours - Le cessionnaire fera son affaire personnelle et prendra à son compte les commandes et marchés passés par le cédant dont la liste lui a été remise. Il sera à ce titre subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du cédant.

Aucun contrat ne lie le CEDANT à ses fournisseurs.

Interdiction de concurrence - Le cédant s'interdit expressément la faculté de créer ou de faire valoir, directement ou indirectement, sous forme individuelle ou sociale, aucun fonds ayant une activité similaire en tout ou en partie à celui du fonds cédé, comme aussi d'être associé, salarié ou intéressé, même à simple titre de commanditaire, dans une activité de cette nature, pendant une durée de TROIS années, à compter de ce jour et dans un rayon de 30 kilomètres à vol d'oiseau du lieu d'exploitation du fonds cédé, à peine de tous dommages et intérêts envers le cessionnaire ou ses ayants cause, sans préjudice du droit qu'ils auraient de faire cesser cette contravention.

L'attention du cédant a été attirée sur le fait que l'expiration du délai stipulé ne prive pas le cessionnaire de la protection d'ordre public prévue par l'article 1628 du Code civil.

Le cédant déclare qu'aucune convention n'est intervenue entre lui et le précédent propriétaire au sujet de l'interdiction de se rétablir.

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

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

La provision sur frais d'achat est de 6.795 €.

A ce sujet, il est ici précisé que les honoraires de la présente cession s'élevant à DEUX MILLE EUROS (2.000,00 €) sont régis par les dispositions de l'article L.444-1 du Code de commerce et de l'article annexe 4-9 - I 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

Salariés repris - Conformément aux dispositions de l'article L.1224-1 du Code du travail, relatif au transfert d'une entité économique conservant son identité et dont l'activité est poursuivie ou reprise, les parties déclarent :

- que la cession porte sur une entité économique autonome, définie comme *"un ensemble organisé de personnes et d'éléments corporels ou incorporels permettant l'exercice d'une activité économique qui poursuit des intérêts propres"*,
- que le fonds cédé conserve son identité.

En conséquence, sont compris dans le transfert tous les salariés ayant un contrat de travail en cours, quelle que soit leur nature.

A ce jour, aucun salarié n'existe dans le fonds transmis.

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

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

Procédure de licenciement – Le cédant déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure de licenciement.

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

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

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

aucun recours contre le cédant.

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

Païement des marchandises : le montant des marchandises, soit la somme de 3.594,89 € sera réglé dans les 8 jours des présentes par le cessionnaire directement au cédant ainsi que s'y engage le cessionnaire.
Le cédant après avoir été informé par le notaire soussigné dispense le cessionnaire de toute garantie sur le règlement de ladite somme.

URBANISME - DROITS DE PREEMPTION - RISQUES NATURELS

URBANISME

Un certificat d'urbanisme précisant la situation de l'immeuble dans lequel le fonds est exploité au regard des règles d'urbanisme ou de voirie, a été obtenu le 17 avril 2024.

DROIT DE PREEMPTION

Le fonds cédé étant situé dans une commune ayant instauré un droit de préemption à l'intérieur d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ou d'une grande opération d'urbanisme, conformément aux articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'urbanisme, et ledit fonds se trouvant à l'intérieur de ce périmètre, le notaire soussigné a notifié le projet de cession envisagé par le cédant au maire de la commune, titulaire du droit de préemption. A toutes fins utiles, il est précisé que cette déclaration de cession contenait toutes les informations requises par l'alinéa 3 de l'article L.214-1 précité.

Par mention sur la déclaration, demeurée ci-annexée, le titulaire du droit de préemption a fait savoir qu'il ne désirait pas exercer son droit de préemption. En conséquence, la présente cession peut être régularisée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-18 du Code de la santé publique, le propriétaire bailleur a fait réaliser un état, demeuré ci-annexé, précisant la présence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

Cet état a été établi le 8 juillet 2022, par la société cabinet SPDIAG 35 chemin de Mure, 26340 SAILLANS contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

"Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante"

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble loué est situé dans une zone :

- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
- à potentiel radon en zone 1 définie par voie réglementaire.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-25 du Code de l'environnement, un document d'information « état des risques » établi par le bailleur, le 18 mars 2024, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Le locataire reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.126-26 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021, et R.126-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation issue du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, relatifs au diagnostic de performance énergétique.

Conformément à ces dispositions, le promettant a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 8 juillet 2022, par la société SPDIAG susnommée, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel est demeuré ci-annexé.

Il ressort de ce diagnostic que :

- L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens vendus sont en catégorie "E".
- L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens vendus sont en catégorie "B".

Conformément à l'article L.126-26 précité, ledit diagnostic comporte une information sur les caractéristiques du logement, sur le descriptif des équipements (notamment en ce qui concerne les équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement), sur les conditions d'aération et de ventilation, ainsi que des recommandations destinées à améliorer ces performances et le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

A toutes fins utiles, il est ici précisé que l'immeuble a une classification au sens de l'article L.173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté et du décret n°2022-780 du 4 mai 2022, qui n'entraîne pas la nécessité de l'établissement d'un audit énergétique tel que prévu par l'article L.126-28-1 du Code

précité.

Pour rappel, ledit audit énergétique est obligatoire, sauf dérogations prévues auxdits textes, pour toutes ventes ou promesses de vente relatives à un immeuble répondant au classement suivant :

- à compter du 1^{er} avril 2023 pour les logements qui appartiennent aux classes F et G;
- à compter du 1^{er} janvier 2025 pour ceux qui appartiennent à la classe E;
- à compter du 1^{er} janvier 2034 pour ceux qui appartiennent à la classe D.

En outre, le bénéficiaire déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du promettant des recommandations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, seules les informations étant opposables au promettant.

Les parties reconnaissent par ailleurs être informées de l'impact de ce diagnostic énergétique sur les critères de logement décent, et sur les restrictions éventuelles au droit de donner ledit bien à bail d'habitation, conformément à l'article 6 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction à compter du 1^{er} janvier 2023, ou sur l'interdiction éventuelle d'augmenter le loyer pour les nouveaux baux comme pour les baux en cours.

A titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article R.126-16 du Code de la construction et de l'habitation, issu du décret n°2021-872 du 30 juin 2021 :

"Le diagnostic de performance énergétique comprend :

a) Les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et, dans certains types de bâtiments, de l'éclairage intégré des locaux en indiquant, pour chaque catégorie d'équipements, les conditions de leur utilisation et de leur gestion ayant des incidences sur les consommations énergétiques ;

b) L'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée selon une méthode de calcul conventionnel ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;

c) L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;

d) Une information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans le bâtiment ou partie de bâtiment en cause ;

e) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;

f) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, rapportée

à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;

g) Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique, sans augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, du bâtiment ou de la partie de bâtiment, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité ;

h) Le cas échéant, le dernier document en date mentionné à l'article R. 224-33 ou R. 224-41-8 du code de l'environnement ;

i) Des éléments d'appréciation sur la capacité du bâtiment ou de la partie de bâtiment à assurer un confort thermique en période estivale."

IMMEUBLE RECEVANT DU PUBLIC

Le notaire a informé les parties du contenu des articles R.143-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation selon lesquels les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques. Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, y compris les salariés (sauf pour la 5e catégorie).

Le classement d'un établissement est validé par la commission de sécurité à partir des informations transmises par l'exploitant de l'établissement dans le dossier de sécurité déposé en mairie. A noter que les espaces non clos par une enceinte ou non couverts (parking non couvert, station-service hors magasin de vente, etc.) ou les logements (bâtiments à usage exclusif d'habitation) ne sont pas considérés comme des ERP sauf si l'activité principale de ces espaces est modifiée.

Les biens objet des présentes sont concernés par la réglementation relative aux immeubles recevant du public visée aux articles R.143-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

En effet le bien est classé en établissement recevant du public, catégorie 5eme tel qu'il est mentionné dans le rapport de la Commission de Sécurité demeuré annexé aux présentes .

Exigences d'accessibilité - Il résulte des dispositions des articles L.161-1 et suivants du Code de la construction de l'habitation que tout établissement recevant du public, tel que défini à l'article R.143-2 du même code, situé dans un cadre bâti existant doit répondre à des exigences d'accessibilité à tous et notamment aux personnes à mobilité réduite et aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap.

A ce sujet, le cedant déclare que le bien objet des présentes constitue un établissement recevant du public de catégorie 5eme et que les travaux, aménagements et équipements tant intérieurs qu'extérieurs prescrits par la commission de sécurité n'ont pas été établis tel qu'il résulte des documents annexés aux présentes.

Le CESSIONNAIRE reconnaît être parfaitement informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

A ce titre, le notaire soussigné rappelle aux parties qu'à défaut de cette transmission, le propriétaire de l'établissement doit soumettre à l'autorité un agenda

d'accessibilité programmée dont l'absence non justifiée est passible de sanctions pécuniaires.

Pour compléter l'information des parties, sont ici reproduits les termes de l'article L.165-6 du Code de la construction et de l'habitation :

"L'absence, non justifiée, de dépôt du projet d'agenda d'accessibilité programmée dans les délais prévus à l'article L. 165-2 est sanctionnée par une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public est inférieur au seuil mentionné au II de l'article L. 165-3 et de 5 000 € dans les autres cas. La durée du dépassement est imputée sur la durée de l'agenda d'accessibilité programmée. La sanction pécuniaire est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

L'absence, non justifiée, de transmission des documents de suivi prévus par le décret mentionné à l'article L. 165-5 ou la transmission de documents de suivi manifestement erronés ainsi que l'absence de transmission de l'attestation d'achèvement à chaque autorité administrative compétente sont sanctionnées par une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public est inférieur au seuil mentionné au II de l'article L. 165-3 et de 2 500 € dans les autres cas. La sanction pécuniaire est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine."

Le CESSIONNAIRE, parfaitement averti de cette situation, reconnaît avoir reçu dès avant ce jour une copie de cet agenda et déclare vouloir faire son affaire personnelle de son dépôt dans le délai requis.

Le CEDANT déclare en outre que le registre public d'accessibilité de l'article R.164-6 du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir été informé de l'obligation pour l'exploitant d'établir et de mettre à disposition ce registre et des conséquences éventuelles de cette situation. Il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le CEDANT.

Il est enfin rappelé que l'autorité administrative peut, à tout moment, décider la fermeture d'un établissement recevant du public qui ne répond pas aux exigences d'accessibilité.

Pour compléter l'information des parties, sont ici reproduites les sanctions prévues à l'article R.165-21 du Code de la construction et de l'habitation en cas d'infraction à cette législation :

« Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5e classe à l'article 131-13 du Code pénal le fait :

1° De produire une attestation d'accessibilité non conforme aux deuxième et troisième alinéas du II de l'article R.165-3 ;

2° De produire une attestation d'achèvement établie par une personne autre que celles mentionnées aux I et II de l'article D. 111-19-46 ou de faire usage d'une telle attestation ;

3° Pour le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public de la cinquième catégorie, de produire une attestation d'achèvement qui n'est pas accompagnée de toutes pièces justifiant la réalisation des travaux et actions prévus par l'agenda conformément au II de l'article D. 111-19-46.

La juridiction peut prononcer la peine d'affichage et de diffusion de la

décision dans les conditions prévues par l'article 131-35 du Code pénal.

En cas de récidive, le maximum de la peine encourue est majoré dans les conditions définies par les articles 132-11 et 132-15 du Code pénal. »

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - Les parties reconnaissent être informées qu'en vertu des dispositions des articles L.142-1 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, R.142-2 et R.142-3 du Code de la construction et de l'habitation, le propriétaire doit installer dans tout logement, situé dans une habitation individuelle ou collective, au moins un détecteur de fumée normalisé, et s'assurer, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux.

L'occupant, qu'il soit locataire ou propriétaire-occupant, doit veiller à l'entretien, au bon fonctionnement, et renouveler le dispositif au cours de l'occupation si cela est nécessaire. Toutefois, ces obligations incombent au propriétaire non-occupant notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements de fonction et les locations meublées.

A ce sujet, le propriétaire déclare que les biens et droits immobiliers objet des présentes sont actuellement équipés d'au moins un détecteur de fumée en bon état de fonctionnement, conformément à la législation ci-dessus énoncée.

DECLARATIONS - INTERVENTIONS

DECLARATIONS

Sur le chiffre d'affaires - Le chiffre d'affaires réalisé durant les trois derniers exercices comptables précédant celui de la présente promesse a été :

Pour l'année 2021 : DEUX CENT HUIT MILLE SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS (208.077,00 €).

Pour l'année 2022 : TROIS CENT TRENTE-NEUF MILLE SIX CENT QUARANTE-NEUF EUROS (339.649,00 €).

Pour l'année 2023 : TROIS CENT VINGT-CINQ MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS (325.276,00 €).

Du 1^{er} janvier 2024 au 31 juillet 2024 : CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS (176.377,00 €)

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

Pour l'année 2021 - Bénéfices : QUARANTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUARANTE ET UN EUROS (42.241,00 €).

Pour l'année 2022 - Bénéfices : VINGT-CINQ MILLE DEUX CENT VINGT-QUATRE EUROS (25.224,00 €).

Pour l'année 2023 - Bénéfices : DEUX CENT CINQUANTE-HUIT EUROS (258,00 €).

Tel qu'il résulte :

-d'une attestation délivrée par SODAUGE, - 16 rue Jean XXIII - BP 318 - 26400 CREST, tel qu'il résulte d'une attestation délivrée le 19 février 2024

et demeurée annexée aux présentes.

--d'une attestation délivrée par SODAUGEC, - 16 rue Jean XXIII - BP 318 - 26400 CREST, tel qu'il résulte d'une attestation délivrée le 2 septembre 2024 et demeurée annexée aux présentes.

Sur les livres de comptabilité - Les parties déclarent avoir pris connaissance des livres de comptabilité tenus par le promettant, se référant à la même période, qui devront être visés préalablement à l'acte de cession.

Ces livres feront l'objet d'un inventaire signé par les parties et dont un exemplaire sera remis à chacune d'elles.

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

Sur les horaires d'ouverture - Pour parfaire l'information du bénéficiaire, le promettant a informé des différents horaires sur les dernières années suivant les périodes.

Sur les privilèges et nantissements - Le fonds cédé n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement ainsi qu'il résulte d'un état délivré par le Greffe de moins de un mois.

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

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

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

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

A ce sujet est demeuré ci-annexé un courrier délivré par la sous-préfecture de DIE en date du 21 juin 2024 nous indiquant que l'établissement "n'a fait l'objet d'aucune procédure de fermeture administrative à ce jour."

De son côté, le cessionnaire déclare :

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

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

AGREMENT DU BAILLEUR

Aux présentes est à l'instant intervenu :

Madame MONSILLON agissant en qualité de mandataire de :

Madame Nicole Juliette ANTRESSANGLE, veuve de Monsieur André PICQ.

Et

Madame Françoise PICQ, épouse de Monsieur Mikaël Georges HADJIKRIKORIAN.

Bailleur des locaux dans lesquels le fonds cédé est exploité, et ci-après dénommé le bailleur,

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

- Agréer la cession de droit au bail qui résulte des présentes et accepter le cessionnaire comme nouveau locataire.

- Dispenser expressément qu'il lui soit fait la notification prévue par l'article 1690 du Code civil voulant considérer les présentes comme bien et valablement signifiées.

- Faire réserve de tous droits et recours contre le cédant, notamment pour tous loyers et charges pouvant lui être dus.

FISCALITE - FORMALITES - CLOTURE

FISCALITE

Base d'imposition – Il est ici rappelé que le prix de la présente mutation s'élève à la somme de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 €).

La base d'imposition ressort donc à la somme de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 €).

Assiette des droits - L'impôt de mutation a pour assiette : CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 €).

Taxes additionnelles au profit des départements et communes - Les droits de mutation perçus au profit des départements et communes ont pour assiette : CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 €).

Impôt de mutation - Le fonds de commerce ou de clientèle cédé étant situé dans une zone France ruralités revitalisation mentionnées aux II et III de l'article 44 quindecies A du Code général des impôts, la cession sera soumise aux droits d'enregistrement prévus à l'article 722 bis du Code général des impôts.

En conséquence, afin de bénéficier de ces dispositions, le cessionnaire prend l'engagement de maintenir l'exploitation du bien acquis pendant une période minimale de cinq ans à compter de la signature de l'acte.

Le cessionnaire reconnaît avoir été informé de l'obligation d'acquitter, à première réquisition, le complément d'imposition, au cas où il ne respecterait par l'engagement pris à l'alinéa précédent.

CALCUL DES DROITS DE MUTATION

Droits perçus au profit de l'Etat	Base en euros	Taux	Montant en euros
De 0 à 23.000,00	23.000,00	00.00 %	00,00
De 23.000,00 à 107.000,00	84.000,00	00.00 %	00,00

De 107.00,00 à 180.000,00	73.000,00	00,60 %	438,00
Total au profit de l'Etat			438,00
Taxe au profit des départements	Base en euros	Taux	Montant en euros
De 0 à 23.000,00	23.000,00	00.00 %	00,00
De 23.000,00 à 107.000,00	84.000,00	00,60 %	504,00
De 107.000,00 à 180.000,00	73.000,00	01,40 %	1.022,00
Total des droits au profit des départements			1.526,00
Taxe au profit des communes	Base en euros	Taux	Montant en euros
De 0 à 23.000,00	23.000,00	00.00 %	00,00
De 23.000,00 à 107.000,00	84.000,00	00,40 %	336,00
De 107.000,00 à 180.000,00	73.000,00	01,00 %	730,00
Total des droits au profit des communes			1.066,00
TOTAL DES DROITS DE MUTATION			3.030,00

Biens d'investissement - Cession par un assujetti redevable de la TVA au profit d'un non-assujetti - Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, la présente opération s'analyse comme la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens dans laquelle le cessionnaire est réputé continuer la personne du cédant en poursuivant l'exploitation de l'universalité transmise. Cependant, si le cédant est un assujetti redevable de la TVA, le cessionnaire n'a pas quant à lui cette qualité.

Par suite et à l'effet de dispenser la présente opération de T.V.A, le cessionnaire s'engage expressément à poursuivre l'activité du cédant ainsi qu'à soumettre à la TVA toutes cessions ultérieures des biens d'investissement compris aux présentes et à procéder, le cas échéant, aux régularisations qui auraient été exigibles si le cédant avait continué à utiliser ces biens, dans les conditions prévues aux articles 206 et 207 de l'annexe II du Code général des impôts.

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

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

A ce sujet, le cédant déclare sous sa responsabilité :

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

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de ROMANS SUR ISERE (26), Quai Sainte Claire.

FORMALITES

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

Le notaire effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds de commerce et le cessionnaire lui donne tous pouvoirs exprès en la matière.

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

un support habilité à recevoir des annonces légales du ressort du siège du fonds de commerce.

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

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

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

Guichet Unique Electronique - Registre National des Entreprises OU du commerce et des sociétés - En outre, les parties rempliront dans les délais prévus par les dispositions des articles R.123-1 et suivants du Code de commerce, les formalités de déclarations auprès du Registre National des Entreprises OU du commerce et des sociétés via le Guichet Unique Electronique, entraînant sur l'initiative et sous la responsabilité du responsable du traitement, la publication au B.O.D.A.C.C prescrite par lesdits articles.

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

REMISE DE TITRES

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile :

Le cédant en son siège sus-indiqué.

Le cessionnaire en son siège sus-indiqué.

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

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

La société dénommée "DES RIDES ET VOUS" :
fournisseur@lespetitsfourneaux.com
L'association "LA TRAME" : latrame26@protonmail.com

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

OBLIGATION D'INFORMATION

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

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

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

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

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

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

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

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

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 Électronique 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 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 parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties 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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

DONT ACTE, rédigé sur vingt-neuf pages.

Fait et passé à DIE,
En l'étude du notaire soussigné.
Les jour, mois et an susdits,
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur **VINGT-NEUF** pages, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le notaire soussigné.

Fait à DIE, le 06 SEPTEMBRE 2024

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
DROME

Le 10/09/2024 Dossier 2024 00037399, référence 2604P01 2024 N 01343

Enregistrement : 3030 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Trois mille trente Euros

Montant reçu : Trois mille trente Euros

