RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

100656403

CME/MM/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

LE VINGT SIX JUIN

A SANILHAC (DORDOGNE), 53 Route de la Rampinsolle, Notre Dame de Sanilhac, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Laure GLORY, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à responsabilité Limitée « CHLOE MENANTEAU & LAURE GLORY NOTAIRES ASSOCIES », ayant son siège social à SANILHAC (24660), 53 Route de la Rampinsolle, Notre Dame de Sanilhac, identifié sous le numéro CRPCEN 24111,

A reçu le présent acte contenant :

CESSION DE FONDS LIBERAL

PAR :

Madame Pascale Monique **PAOLINO**, monitrice auto école, demeurant à [redacted]

[redacted] le [redacted].

[redacted]er François **JOUAN** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

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

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

La Société dénommée **A-E JFAURE**, Société à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège est à PERIGUEUX (24000), 10 rue de Chanzy, identifiée au SIREN sous le numéro 939 358 099 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERIGUEUX.

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

[redacted]

D'AUTRE PART

CESSIONNAIRE à concurrence la TOTALITE (1/1).

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Pascale PAOLINO est présente à l'acte.

- La Société dénommée A-E JFAURE est représentée à l'acte par Monsieur Julien FAURE, demeurant [redacted] né à [redacted] le [redacted] de ladite société, sa signature emportant décision de l'associé unique.

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 objet des présentes.
- 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 ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Madame Pascale PAOLINO

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

Concernant la société A-E JFAURE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

EXPOSE

A titre liminéraire, il est ici précisé que la présente cession porte sur un fonds libéral et non sur un fonds de commerce, compte tenu des éléments suivants :

Le Code de commerce ne définit pas la commercialité. Les articles L.110-1 et 2 du Code de commerce ci-après littéralement reproduits définissent les actes réputés actes de commerce.

« Article L110-1

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2022

[redacted]

Modifié par Ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 - art. 28

La loi répute actes de commerce :

1° Tout achat de biens meubles pour les revendre, soit en nature, soit après les avoir travaillés et mis en oeuvre ;

2° Tout achat de biens immeubles aux fins de les revendre, à moins que l'acquéreur n'ait agi en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre en bloc ou par locaux ;

3° Toutes opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou parts de sociétés immobilières ;

4° Toute entreprise de location de meubles ;

5° Toute entreprise de manufactures, de commission, de transport par terre ou par eau ;

6° Toute entreprise de fournitures, d'agence, bureaux d'affaires, établissements de ventes à l'encan, de spectacles publics ;

7° Toute opération de change, banque, courtage, activité d'émission et de gestion de monnaie électronique et tout service de paiement ;

8° Toutes les opérations de banques publiques ;

9° Toutes obligations entre négociants, marchands et banquiers ;

10° Entre toutes personnes, les lettres de change ;

11° Entre toutes personnes, les cautionnements de dettes commerciales.

Article L110-2

La loi répute pareillement actes de commerce :

1° Toute entreprise de construction, et tous achats, ventes et reventes de bâtiments pour la navigation intérieure et extérieure ;

2° Toutes expéditions maritimes ;

3° Tout achat et vente d'agrès, apparaux et avitaillements ;

4° Tout affrètement ou nolisement, emprunt ou prêt à la grosse ;

5° Toutes assurances et autres contrats concernant le commerce de mer ;

6° Tous accords et conventions pour salaires et loyers d'équipages ;

7° Tous engagements de gens de mer pour le service de bâtiments de commerce. »

Cette énumération est très disparate, mélangeant les opérations avec les professions. À partir de ces deux articles, c'est la doctrine qui aidée par la jurisprudence a défini les actes de commerce et les actes civils.

L'activité commerciale n'est pas défini par le Code de commerce. Néanmoins, elle peut être définie comme une activité consistant en une série organisée et ordonnée de processus permettant à une personne physique ou morale, appelée commerçant, de créer, reprendre ou développer une affaire, nécessitant de l'achat et vente de biens ou services dans un objectif de génération de revenus et de valeur dans la durée.

A contrario, on peut définir une activité civile et admettre qu'elle est une activité qui n'implique pas d'actes commerciaux, mais seulement des actes civils.

Au regard de ce qui précède, il a pu être considéré que l'activité d'auto-école de conduite automobile étant une activité d'enseignement de la conduite, l'activité d'enseignement est une activité civile et non commerciale.

En outre, Madame Pascale JOUAN exerce cette activité d'enseignement elle-même et seule. Elle n'emploie aucun collaborateur à l'effet de dispenser cette enseignement à sa place. Elle exerce donc une activité d'enseignement.

En conséquence de ce qui précède, le fonds vendu porte sur une activité civile d'enseignement, et par conséquent, est qualifié de fonds libéral et non fonds de commerce.

[redacted]

CESSION

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

DESIGNATION DU FONDS

Le fonds libéral de d'AUTO-ECOLE DE CONDUITE AUTOMOBILE sis à PERIGUEUX, 10 Rue de Chanzy, lui appartenant, pour lequel le **CEDANT** est immatriculé au registre national des entreprises et identifié au SIREN sous le numéro 480 358 845.

Une copie de l'avis SIRENE de Madame JOUAN demeurera ci-annexée. ***ANNEXE***

Le fonds comprenant :

- Le nom professionnel, la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le fichier de clients déclaré auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.
- Contrats d'èlèves d'auto-école en cours.
- tous les biens corporels, instruments, matériel, livres et autres documents tant graphiques qu'informatiques servant à l'exploitation dudit fonds, celui-ci étant considéré comme une entreprise et les éléments corporels considérés comme des actifs professionnels, l'ensemble étant expressément vendu avec le fonds ;
- Le mobilier professionnel meublant ou non, acquit pour ledit fonds antérieurement à ce jour, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire descriptif et estimatif est annexé. ***ANNEXE***
- Le présent fonds est vide de toutes marchandises.

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

VEHICULES NECESSAIRES A L'EXPLOITATION

Il est expressément convenu entre les parties que la cession du présent fonds de commerce n'inclut aucun véhicule automobile.

LE **CESSIONNAIRE** déclare avoir, sous sa seule responsabilité, procédé à l'acquisition des véhicules nécessaires à l'exploitation du fonds cédé, préalablement à l'entrée en jouissance.

Le **CEDANT** dégage toute responsabilité à ce titre, le **CESSIONNAIRE** reconnaissant disposer, dès la signature des présentes, des moyens matériels nécessaires à l'exercice de son activité.

NOM PROFESSIONNEL

Le fonds objet des présentes conventions est connu sous le nom de " JAY DE BEAUFORT ".

Le CEDANT déclare avoir un usage continu et paisible de ce nom depuis 2005.

Il déclare en outre que cet usage ne contrevient pas aux règles déontologiques de sa profession.

TRANSFERT DES FICHIERS ET DOCUMENTS CONFIDENTIELS

Le CEDANT remet au CESSIONNAIRE l'ensemble des fichiers et documents confidentiels concernant la clientèle du fonds présentement vendu, sous réserve du respect par ce dernier des règles de confidentialité imposées par sa profession et plus généralement du secret professionnel. Ce transfert a lieu dans l'intérêt exclusif de la clientèle pour assurer la parfaite continuité du service qui lui est dû, avec son accord

[redacted]

exprès ou tacite. Il est ici précisé que cette acceptation sera présumée dans les cas de consultation du praticien successeur par cette même clientèle.

Le CESSIONNAIRE :

- s'interdit toute utilisation mercantile desdits renseignements ainsi que tout éventuel démarchage auprès de cette clientèle.
- et s'engage à transmettre, en cas de demande d'un client, au confrère ainsi désigné, l'intégralité de son dossier.

CLAUSE RELATIVE AUX CONTRATS D'ELEVES EN COURS

Le **CESSIONNAIRE** déclare être parfaitement informé de l'existence de contrats de formation en cours conclus entre le **CEDANT** et divers élèves, dans le cadre de prestations d'apprentissage de la conduite automobile.

Il est convenu que ces contrats, ainsi que les sommes restant dues par les élèves au titre des prestations non encore exécutées, font partie intégrante de la présente cession de fonds.

Le **CEDANT** a établi, et le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes, un état détaillé des contrats d'élèves en cours, précisant pour chacun :

- l'identité de l'élève,
- la nature et le montant du forfait ou de la prestation souscrite,
- le solde restant à consommer en heures de conduite ou d'apprentissage,
- le montant des sommes perçues et le solde restant à encaisser.

Cet état est annexé aux présentes et accepté par les deux parties comme composant du fonds cédé.

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à honorer l'ensemble des prestations contractuellement dues aux élèves, aux conditions initialement prévues, dans un souci de continuité pédagogique et commerciale.

Il appartiendra au **CEDANT** de procéder à la régularisation comptable et fiscale de ces encaissements dans ses comptes, dans le respect de la législation applicable.

AUTO-ECOLE – AUTORISATION D'EXERCICE

Le nouvel exploitant, l'associé unique de la société A-E JFAURE, CESSIONNAIRE, déclare avoir obtenu du préfet du département l'agrément pour l'exercice de l'activité d'enseignement de la conduite des véhicules à moteur et de la sécurité routière le 3 juin 2025. Il déclare parfaitement savoir que :

- L'agrément préfectoral est délivré pour une durée de cinq années, renouvelable, la demande devant être effectuée deux mois avant l'expiration.
- L'établissement doit posséder des moyens matériels tels que :
  - un local comprenant un mobilier adapté à l'enseignement, aménagé de façon à permettre l'enseignement théorique : au moins une salle d'accueil et une dalle de formation d'une superficie minimale de 25 m², répondant à des normes de sécurité ainsi qu'à des normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite,
  - des véhicules aménagés conformément à la réglementation.
- Le personnel enseignant doit être titulaire d'une autorisation d'enseigner.

Une copie de cet agrément est annexée. ***ANNEXE***

Demeure en outre ci-annexé, l'arrêté préfectoral de cessation de Madame Pascale JOUAN. ***ANNEXE***

[redacted]

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Le **CEDANT** déclare que le fonds objet des présentes constitue un établissement principal et atteste ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds appartient au **CEDANT** pour l'avoir créé au cours de l'année 2005. Le début d'exploitation a eu lieu le 1er février 2005.

BAIL DES LOCAUX

Situation des locaux et absence de cession de bail

Le fonds de commerce cédé est exploité dans des locaux ci-après désignés, conformément aux dispositions de l'article L.141-5 du Code de commerce.

Il est précisé que le bail commercial dont bénéficiait le **CEDANT** a été résilié d'un commun accord avec le bailleur, préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il résulte de l'attestation du gestionnaire locatif faisant état de la sortie des lieux de l'ancien preneur, Madame Pascale JOUAN, CEDANTE aux présentes, qui declare confirmer la résiliation pure et simple de son bail avec le bailleur, par suite de son départ des lieux ***ANNEXE***

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir régularisé un nouveau bail commercial directement avec le propriétaire des locaux, indépendamment de la présente cession, et ce avant l'entrée en jouissance du fonds suivant acte sous seing privé en date du 6 mai 2025.

En conséquence, les parties conviennent que, bien que le fonds soit attaché à ces locaux, il n'y a pas lieu de faire intervenir le bailleur aux présentes, aucune transmission du droit au bail n'étant intervenue dans le cadre de la présente cession.

Les locaux dans lesquels est exploité le fonds ont fait l'objet d'un bail commercial sous seing privé en date du 6 mai 2025, pour une durée de NEUF (9) années commençant à courir le 16 mai 2025 pour se terminer le 15 mai 2034.

Ledit bail ayant éé conclu directement entre le BAILLEUR et le CESSIONNAIRE, aucun droit au bail n'est transmis avec ledit fonds objet des présentes.

Il est tout même rappelé les principales caractéristiques dudit bail :

DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

[redacted]

Ledit local comprend une pièce principale/bureau à usage commercial avec une entrée et vitrine donnant sur la rue, une pièce et local sanitaire avec point d'eau et W.C. indépendants. Compteur EDF, Compteur divisionnaire d'eau.

Un extrait de plan cadastral demeurera ci-annexé. ***ANNEXE***

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux loués sont exclusivement destinés aux activités d'exploitation d'une auto école, l'enseignement et la conduite de tous véhicules à moteur, préparation à tous permis. Sous-location interdite.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L.145-47 à L.145-55 du Code de Commerce.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire à l'exercice de ses activités dans les locaux.

Le preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les locaux

[redacted]

LOYER

Le montant du loyer annuel sera de QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS (4 200,00 EUR), et l'échéance payable mensuellement d'avance, pour TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 EUR) hors taxes. Etant ici précisé que le bail n'est pas soumis à TVA.

En sus de chaque loyer, le preneur réglera au bailleur, une somme de CINQUANTE EUROS (50,00 €), à titre de provision sur les charges, impôts et redevances.

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

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

Une copie dudit bail demeurera ci-annexée. ***ANNEXE***

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 et a la faculté de prendre le titre de successeur du **CEDANT** dans ses relations avec les tiers.

PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de HUIT MILLE EUROS (8 000,00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour SEPT MILLE DEUX CENT QUARANTE-CINQ EUROS (7 245,00 EUR),
- au matériel pour SEPT CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (755,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

Lequel prix 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, en consent quittance et déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire même pour sûreté des charges pouvant résulter des présentes.

DONT QUITTANCE

De convention expresse entre les parties, le prix de cession est séquestré ainsi qu'il sera dit ci-après aux fins de respect du délai légal d'opposition des créanciers du **CEDANT** à la remise du prix.

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le **CESSIONNAIRE** remet la totalité du prix versé avec l'accord du **CEDANT** à Madame Jennifer PERRIERE, collaboratrice professionnellement domiciliée à [redacted] présente et intervenante qui, connaissance prise des présentes, accepte le rôle de séquestre qui lui est conférée par les parties et par suite restera dépositaire des fonds.

En tout état de cause, le prix ne pourra être versé au **CEDANT** que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration du délai de solidarité fiscale et pendant la période de purge des inscriptions.

[redacted]

Le séquestre restera dépositaire jusqu'à l'accomplissement des missions suivantes :

- Jusqu'à la délivrance par le greffe du tribunal de de commerce compétent d'un état ne révélant aucune inscription, de quelque nature qu'elles soient, sur le fonds cédé, état certifié à la date du seizième jour suivant les présentes. Dans la mesure où l'état délivré au seizième jour sus-indiqué révélerait une ou plusieurs inscriptions quelconques, par la production du certificat de radiation desdites inscriptions.

- Jusqu'à l'expiration de la durée de la solidarité du **CESSIONNAIRE** avec le **CEDANT**, sur le prix de cession du fonds, en matière de paiement de l'impôt sur le revenu afférent aux résultats réalisés par le **CEDANT** pendant l'exercice en cours jusqu'à ce jour dont la plus-value, et également sur l'impôt sur le revenu afférent aux résultats réalisés lors de l'exercice précédent dans la mesure où ces résultats n'auraient pas été déclarés par le **CEDANT** dès avant les présentes.

- Du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité ainsi que la production d'un justificatif de paiement de ces dettes.

- Du paiement des créanciers inscrits et saisissants.

Le **CESSIONNAIRE** n'est responsable qu'à concurrence du prix de cession. Il ne peut être mis en cause que pendant un délai de trois mois commençant à courir au jour de la déclaration prévue au 1 de l'article 202 du Code général des impôts.

Lorsque les conditions sus-indiquées seront remplies et le délai de solidarité expiré, le séquestre pourra valablement effectuer le versement de la somme disponible auprès du **CEDANT**, tous pouvoirs lui étant dès à présent donnés par les parties à cet effet.

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 ou saisies antérieures. 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. Il en sera de même en cas de réception d'une saisie administrative à tiers détenteur.

ORIGINE DES FONDS

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de fonds empruntés auprès du CREDIT LYONNAIS (LCL), selon prêt ous seing privé, prêt MT Express de 15.000,00 €.

CHARGES ET CONDITIONS

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

A la charge du cessionnaire :

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, si elle est due, et la cotisation foncière des entreprises et autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est et pourra être assujetti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe locale sur la publicité extérieure, si elle est due, et la cotisation foncière des entreprises et plus

[redacted]

généralement toute somme à lui payée sur charges, au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

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 contre le risque d'éviction

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

Enonciations - Garantie

Le **CEDANT** s'oblige à garantir 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.

Dettes

Les dettes du **CEDANT** ne sont pas transmises au **CESSIONNAIRE**, sauf clause expresse contraire figurant aux présentes.

Mise au courant

Le **CEDANT** s'engage à mettre 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.

Le CESSIONNAIRE reconnait que le CEDANT l'a accompagné durant ces dernières semaines pour procéder à la transmission de façon fluide.

Interdiction de se rétablir et d'établir

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

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

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

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



Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans le Département de la Dordogne (24) et ce pendant trois (3) ans.

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

Les parties déclarent à ce sujet :

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

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

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

Commandes - marchés et contrats

Le **CEDANT** ne transmet au **CESSIONNAIRE** aucune commande et marché, contrat de réservation, contrat d'exclusivité, contrat de publicité, ou contrat de fourniture, qu'il a passés.

Seuls sont transmis les contrats d'élèves en cours faisant partie des éléments du fonds.

Hygiène et sécurité

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité. 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 règlementation 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 de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement.	5ème

[redacted]

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.	

Le **CEDANT** déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public, catégorie 5. L'autorisation administrative en la matière est annexée.

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.

Le CEDANT déclare avoir obtenu une dispense d'application de cette réglementation en 2015. Le CESSIONNAIRE reconnait être informé que le fonds de commerce objet des présentes, n'a fait l'objet d'aucun contrôle concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Le CESSIONNAIRE fera son affaire personnelle des règles et de tout travaux d'accessibilité qui pourraient être nécessaire à la mise en conformité dudit fonds à la loi n°2005-102 du 11 février 2005, sus-visée.

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.

[redacted]

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.»

CONSULTATION DE BASES DE DONEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

La consultation de la base GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols.

Une copie des recherches est annexée. ***ANNEXE***

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Les locaux dans lesquels est exploité le fonds entrent dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante.

Le **CEDANT** déclare que le bailleur lui a remis le diagnostic "amiante".

Ce diagnostic ne révèle pas la présence d'amiante.

Une copie de ce diagnostic est annexée. ***ANNEXE***

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le Cabinet EXPERTIMMO Diagnostics, situé à [redacted] le 12 février 2025, et est annexé. ***ANNEXE***

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

- les caractéristiques du bien 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 du diagnostic sont les suivantes :

Consommation énergétique : 10 kWhEP/m².an (A)

Emission de gaz à effet de serre (GES) : 0 kgéqCO2/m².an (A)

[redacted]

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etat des nuisances sonores aériennes

Un état des nuisances sonores aériennes demeure ci-annexé. Le bien objet du bail commercial n'est pas situé dans le périmètre d'un plan d'exposition aux bruits.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé. ***ANNEXE***

[redacted]

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone d'aléa MOYEN
Une copie de la cartographie est annexée.

INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

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

Enonciation des pièces obtenues

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 024 322 25 00021, le 24 janvier 2024. ***ANNEXE***

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

« Article 3 Nature des contraintes et servitudes d'utilité publique

[redacted]

Le terrain est grevé des contraintes et servitudes suivantes :
- Site patrimonial remarquable de Périgueux : AC4 – Site Patrimonial Remarquable (05/07/2024) ;
- Zone bleue : PM1 – Prévention du Risques des Mouvements de Terrain (zonage réglementaire) (10/07/2024) ;
- DPU simple de la CAGP – Zone U et AU du PLUi : Droit de Préemption Urbain ;
- Moyen : Argiles – Aléas retrait et gonflements (12/07/2024) ;
- Ville antique et médiévale de Périgueux et ses faubourgs : Zones de présomption de prescription archéologique (05/07/2024) ;
- Zonage d'Assainissement Collectif ; »

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

Les parties :

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

Absence d'alignement et de péril
Il résulte du certificat d'urbanisme sus-visé par l'autorité compétente, savoir :
« Article 4 Alignement.
Le terrain n'est pas grevé d'un plan d'alignement.
Article 5 Péril.
Le terrain est concerné par un arrêté de péril ordinaire ou imminent.
Péril ordinaire NON
Péril imminent NON »

SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES – REGLEMENTATION

L'immeuble se trouve dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable.
L'article L 632-1 du Code du patrimoine dispose que :
"Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis. Sont également soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Pendant la phase de mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures

[redacted]

du bâti. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable."

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 en raison de la localisation du fonds ainsi qu'il résulte du document ci-annexé et du type de cession, le fonds n'étant ni commercial, ni artisanal. ***ANNEXE***

PERSONNEL DU FONDS

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

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 NECESSAIRES A L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE

SUR LES INSCRIPTIONS

Le **CEDANT** déclare 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 9 avril 2025 annexé. ***ANNEXE***

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 dans un délai d'un mois à compter des présentes.

[redacted]

SUR LES [redacted] D'AFFAIRES ET LES RESULTATS D'EXPLOITATION DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Le **CEDANT** déclare :

- que le montant du chiffre d'affaires hors taxe de chacun des trois derniers exercices s'est élevé à :

- Exercice 2021, de quarante-neuf mille cent vingt-huit euros et trente et un centimes (49 128,31 eur),
- Exercice 2022, de quarante-quatre mille cent cinquante-quatre euros et trente et un centimes (44 154,31 eur),
- Exercice 2023, de trente-huit mille deux cent quarante-deux euros et quatre-vingt-trois centimes (38 242,83 eur).
- Exercice 2024 de trente-deux mille huit cent soixante-sept euros et cinquante-neuf centimes (32.867,59 eur).
- Et pour la partie d'exercice accomplie du 01/01/2025 au 31/05/2025 : treize mille sept cent cinquante-neuf euros (13 759,00 eur),
- que pour les périodes correspondantes, les résultats d'exploitation réalisés ont été les suivants :
- Exercice 2021, de vingt-six mille cinq cent cinquante-cinq euros et soixante-trois centimes (26 555,63 eur),
- Exercice 2022, de huit mille six cent soixante-cinq euros et un centime (8 665,01 eur),
- Exercice 2023, de quatorze mille cinquante-quatre euros et trente-huit centimes (14 054,38 eur),
- Exercice 2024 de six mille trois cent trente-et-un euros et vingt-et-un centimes (6.331,21 eur).
- Et pour la partie d'exercice accomplie à ce jour : INDETERMINEE.

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

- que le cabinet comptable du **CEDANT** est le Cabinet ACS, situé à [redacted]. Ce cabinet a fourni les [redacted] et résultats sus-indiqués aux termes d'une attestation en date du 23 juin 2025 annexée. ***ANNEXE***

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 17 heures à 19 heures et du lundi au samedi sur prise de rendez-vous pour les horaires de conduite.

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 COMPTABILITE

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 [redacted] 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.

[redacted]

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.

BON ETAT DE FONCTIONNEMENT

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la nécessité de bien vérifier, avant le jour de régularisation des présentes, le bon état de fonctionnement de tout le matériel et des installations compris dans la cession.

Le **CEDANT** déclare de son côté qu'à sa connaissance, aucun matériel ou installation quelconque ne présente des difficultés de fonctionnement.

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 dans le mois de sa date.

Le notaire effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds ainsi que celles concernant l'immatriculation et la radiation des parties au greffe du tribunal de commerce ou, le cas échéant, au greffe du tribunal des activités économiques, par l'intermédiaire du guichet unique.

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, en application de l'article 719 du Code général des impôts, s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION							8 000,00 EUR
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
0	0	0,0	0,6	0,0	0,4	0,0	0,0
0	0,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0

[redacted]

0	2,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
TOTAL	0		0		0		25,00 € (Minimum de perception)

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 :

Le **CEDANT** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications en matière de déclarations et de calculs des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodecies à 39 quindecies Code général des impôts et qu'il dépend du centre des finances publiques de PERIGUEUX.

Les dispositions contenues à l'article 151 septies A I, II et IV, 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 réalisée à l'occasion de son départ à la retraite.

La cession doit porter sur tous les éléments attachés et affectés à l'activité professionnelle du **CEDANT**, éléments inscrits au bilan de l'entreprise, ainsi que tous les contrats attachés à l'entreprise et transférables au nouvel exploitant.

Afin de bénéficier de l'exonération pour départ à la retraite, il faut que :

- l'entreprise individuelle cédée doit répondre cumulativement aux conditions suivantes :
  - employer moins de 250 salariés à temps plein pendant une année de travail,
  - soit avoir réalisé un chiffre d'affaires hors taxe inférieur à 50 millions d'euros lors du dernier exercice comptable de douze mois clôturé, soit avoir un total de bilan inférieur à 43 millions d'euros, total s'entendant de la somme de la valeur nette comptable de tous les éléments figurant à l'actif du bilan.
- l'activité du **CEDANT** ait été exercée pendant au moins 5 ans au jour de la cession :
  - Si l'activité a fait l'objet d'un contrat de location-gérance ou d'un contrat comparable, l'activité a dû être d'une part exercée au moins 5 ans avant l'établissement du contrat et d'autre part la cession doit être réalisée au profit du locataire. Cependant, lorsque l'activité cédée fait l'objet d'un contrat de location-gérance ou d'un contrat comparable, un élargissement des possibilités de cession, à toute personne sous réserve que la cession porte sur l'intégralité des éléments concourant à l'exploitation de l'activité, et dans le respect des stipulations du contrat.
  - Le délai de cinq ans n'a pas à s'appliquer si le **CEDANT** est une personne faisant l'objet d'une mesure de protection légale ou une personne hospitalisée en raison de troubles mentaux, ou si le **CEDANT** est héritier ou légataire d'un commerçant ou artisan décédé ou bénéficiaire d'un partage d'ascendant en ce qui concerne le fonds recueilli.
- le **CEDANT** ne contrôle pas l'entreprise cessionnaire, c'est-à-dire qu'il ne détienne pas directement ou indirectement plus de 50 % des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de cette entreprise ;
- le **CEDANT** cesse toute fonction dans l'entreprise individuelle cédée ;

[redacted]

- le **CEDANT** fait valoir ses droits à la retraite dans les 24 mois consécutifs suivant ou précédant la date de la cession. Si le **CEDANT** a fait valoir ses droits à la retraite entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, et que ce départ à la retraite précède la cession, le délai de deux ans est porté à trois ans.

Si le **CEDANT** ne fait pas valoir ses droits à la retraite dans le délai requis, l'exonération est remise en cause au titre de l'année au cours de laquelle intervient le terme de ce délai.

Les conditions sont précisées au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous les références : BOI-BIC-PVMV-40-20-20-20, BOI-BIC-PVMV-40-20-20-30, BOI-BIC-PVMV-40-20-20-40.

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

NEGOCIATION

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

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

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://www.mediation.notaires.fr.

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.

ELECTION DE DOMICILE

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

TITRES

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

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

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.

DECHARGE D'OBLIGATION DE GARDE DE L'AVANT-CONTRAT AUTORISATION DE DESTRUCTION

Une copie de l'avant-contrat sous signature privée conclu par les parties en vue de la réalisation de la présente vente, et de ses annexes, est annexée.

Les parties déchargent par les présentes l'office notarial de la garde et de la possession de l'original de cet avant-contrat, et autorisent le notaire soussigné à procéder à sa destruction.

TRANSFERT DES FICHIERS ET DOCUMENTS CONFIDENTIELS

Le **CEDANT** remet au **CESSIONNAIRE** l'ensemble des fichiers et documents confidentiels concernant la clientèle du fonds. Chacun connaît l'obligation de confidentialité liée à ces fichiers et documents, leur transfert ayant lieu dans l'intérêt exclusif de la clientèle afin d'assurer une parfaite continuité du service qui lui est dû.

RECLAMATIONS ULTERIEURES ENVERS LE CEDANT

CONTENU

Le **CEDANT** entend garantir le **CESSIONNAIRE** contre tous faits antérieurs à la date de la cession pouvant mettre en cause la réputation du fonds, et revendiqués dès après ce jour.

A cet effet, le **CEDANT** déclare :

- qu'il n'a aucune action en responsabilité professionnelle en cours, qu'elles résulteraient d'erreurs ou de faits délictueux ;
- qu'il s'est toujours conformé strictement aux règles de la profession et a respecté la déontologie de celle-ci ;
- qu'il a toujours respecté la législation fiscale et sociale ; qu'il est présentement à jour de toutes obligations pécuniaires quelconques découlant de son application en lien avec son activité et qu'il n'existe aucun contentieux quelconque, actuel ou prévisible.

[redacted]

Le **CEDANT** devra prendre à sa charge les frais attachés à toute mise en cause prouvée consécutive d'une défaillance professionnelle ou administrative de sa part, il en supportera seul les conséquences dommageables.

La présente garantie se transmettra à tout sous-acquéreur dans la mesure où la cession intervient dans le délai de mise en œuvre de celle-ci.

Dans la mesure où il y a pluralité de cédants, il y aura solidarité entre eux.

MISE EN ŒUVRE

Pour la mise en œuvre de la garantie, les parties conviennent que le **CEDANT** sera tenu informé de toutes plaintes, de toutes réclamations fiscales ou autres, de toute action contentieuse, de tout fait et événement générateurs de cette garantie. Il devra être avisé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les dix jours de la date à laquelle le **CESSIONNAIRE** en aura connaissance. Le **CEDANT** pourra désigner, s'il le désire, un mandataire chargé de suivre la discussion avec l'instance professionnelle, l'assureur, avec l'administration ou le demandeur, et ce à l'effet de préserver ses droits.

Le **CESSIONNAIRE** tiendra à la disposition du **CEDANT** ou de son mandataire les documents pouvant se trouvant dans ses locaux et nécessaires à l'élaboration de son dossier

DUREE

Une année à compter de ce jour.

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 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 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

[redacted]

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 personnes 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [redacted].

Si les 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 en-tête 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.

[redacted]

Mme JOUAN Pascale a signé à SANILHAC le 26 juin 2025	[redacted]
M. FAURE Julien représentant de la société dénommée A-E JFAURE a signé à SANILHAC le 26 juin 2025	[redacted]
M. PEURIERE Jennifer a signé à SANILHAC le 26 juin 2025	[redacted]
et le notaire Me GLORY LAURE a signé à SANILHAC L'AN DEUX MILLE VINGT CIN LE VINGT SIX JUIN	[redacted]

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
PERIGUEUX
Le 30/06/2025 Dossier 2025 00028324, référence 2404P01 2025 N 01045
Enregistrement : 25 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

[redacted]

La soussignée,

Maître **Laure GLORY** Notaire associée à SANILHAC (Dordogne), CERTIFIE la présente copie établie sur **VINGT-CINQ** pages, réalisée par reprographie et certifiée comme étant la reproduction exacte de l'original.

