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

102755101
PA/MT/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE VINGT SIX MARS
A UZES (Gard), 1 rue Joseph Lacroix, en l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Philippe AVIGNON, Notaire Associé, Membre de la Société par Actions Simplifiée dénommée « NOTAJURIX CONSEIL », titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'UZES (Gard) 1 rue Joseph Lacroix, identifié sous le numéro CRPCEN 30048,

A la requête des personnes ci-après nommées a reçu le présent acte contenant CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL.

"CEDANT"

La Société dénommée **ST ANNE**, Société à responsabilité limitée au capital de 10050 €, dont le siège est à UZES (30700), 7 boulevard Charles Gide, identifiée au SIREN sous le numéro 820122703 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES.

"CESSIONNAIRE"

La Société dénommée **2JL**, Société par actions simplifiée au capital de 1500 €, dont le siège est à UZES (30700), 5 boulevard Charles Gide, identifiée au SIREN sous le numéro 940865520 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de UZES.

BAILLEUR

COSTA [redacted]e Madame Nicole Assunta [redacted] 1986 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître MAILLARD, notaire à UZES (30700), le 18 juillet 1986.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité [redacted].
Résident au sens de la réglementation fiscale.

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Il est ici précisé que :

- le **CEDANT** désignera indifféremment le ou les cédants, sachant qu'en cas de pluralité de cédants il y aura solidarité entre eux ;
- le **CESSIONNAIRE** désignera indifféremment le ou les cessionnaires, sachant qu'en cas de pluralité de cessionnaires, il y aura solidarité entre eux.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée ST ANNE est représentée à l'acte par Monsieur Eric RINCHAND, né le 28 février 1965 à [redacted] demeurant [redacted]

[redacted]

du Jade à UZES (30700), agissant en qualité de Gérant dument habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'associé unique en date du 25 mars 2025.

- La Société dénommée 2JL est représentée à l'acte par Monsieur Jérôme [redacted] demeurant à [redacted] agissant en qualité de Président de la société ayant tout pouvoir en vertu de l'article 20 des statuts, et par Monsieur Julien [redacted] demeurant à [redacted] sant en qualité de Directeur général de la société ayant également pouvoir en vertu des statuts.

- Monsieur Pascal ROUSSEL est présent à l'acte.

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 la société ST ANNE :

- Extrait K bis.
- Certificat en matière de procédure collective.

Concernant la société 2JL :

- Extrait K bis.
- Certificat en matière de procédure collective.

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

SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originairement arrêtées entre le **CEDANT**, et Monsieur Jérôme LAMBERT et Monsieur Julien LAVANDET suivant acte sous seing privé en date à UZES (Gard), du 10 janvier 2025. Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution. Usant de cette dernière, Monsieur Jérôme LAMBERT et Monsieur Julien LAVANDET ont substitué dans tous leurs droits l'**ACQUEREUR** aux présentes.

EXPOSE

Le **CEDANT** est titulaire d'un droit au bail portant sur un fonds de « Restaurant, salon de thé, pizzéria, crêperie, snack», situé à UZES (Gard) 5 Boulevard Charles Gide, pour lequel il est inscrit au Registre du commerce et des Sociétés de NIMES sous le numéro 820 122 703 et à l'INSEE sous le numéro SIREN 820 122 703 00029, code APE 56.10A – Restauration traditionnelle. La copie d'un avis au répertoire SIRENE est ci-annexée.

Annexe n°1

De son côté, le **CESSIONNAIRE** déclare être intéressé par l'acquisition du droit au bail, objet des présentes, en vue d'exercer une activité de « restauration de type table gastronomique, une boutique traiteur, un bar à vin ».

Les parties déclarent que la cession n'emportera pas celle de la clientèle dans la mesure où le **CEDANT** n'exerce plus d'activité dans ce local, qui, par conséquent, a vu disparaître sa clientèle.

En outre, les parties déclarent que la cession n'emporte pas non plus cession de matériel, les locaux étant vide de tout matériel, stock et équipement.

C'est la raison pour laquelle une cession du droit au bail est envisagée dans le cadre des présentes, à l'exclusion de toute cession de fonds de commerce, ce que les parties soussignées reconnaissent et acceptent expressément.

DESIGNATION DU DROIT AU BAIL

Le **CEDANT** déclare tenir le présent droit bail par suite des actes et faits suivants :

I- Acquisition d'un fonds de commerce en date du 27 mars 2018 par la société ST ANDREE

Le **CEDANT** déclare avoir reçu le présent droit au bail en tant qu'élément incorporels du fonds de commerce acquis à l'origine par la société ST ANDREE et qui appartenait à:

Monsieur Pascal ROUSSEL, exerçant en qualité de commerçant immatriculé au registre du commerce de NIMES sous le numéro 385 229 554,

Et ce aux termes d'un acte sous signature privée en date à UZES (Gard), le 27 mars 2018, dument enregistré au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de NIMES 1 le 28 mars 2028 dossier 2018 19548 références 2018 A 01673.

II- Bail commercial en date du 27 mars 2018

Par suite de l'acte de cession de fonds susvisé, et suivant un acte reçu par Maître Laurence MOLIERE-SAMBRON, notaire à UZES (Gard) en date du 27 mars 2018, Monsieur Pascal **ROUSSEL**, susnommé a consenti un nouveau bail à la société SAINT ANDREE pour une durée de neuf (9) années à compter 27 mars 2018 pour se terminer le 26 mars 2027, moyennant un loyer annuel en principal de DIX HUIT MILLE (18 000 €) hors charges, payable d'avance le 5 de chaque mois par mensualités de MILLE CINQ CENT EUROS (1 500 €) hors charges. Le loyer n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

Etant ici précisé que par suite d'une opération de transmission universelle de patrimoine régularisée en date du 9 avril 2021, la société ST ANDREE a été absorbée par la société ST ANNE, **CEDANTE**, laquelle est devenue preneuse du bail commercial. Ainsi, la location gérance consentie par la société ST ANDREE à la société ST ANNE, ayant pris effet le 1er décembre 2019 pour se terminer le 30 novembre 2020 est devenu sans objet.

La copie du bail commercial est ci-annexée.

Annexe n°2

Le bail porte sur les locaux ci-après décrit :

DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

Sur le territoire de la commune d'UZES (GARD) 30700, 5 boulevard Charles Gide,

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, un local à usage de restaurant comprenant une grande salle, une cuisine, une arrière-cuisine, toilettes avec vestiaire, le tout représentant une superficie d'environ 162,40 mètres carrés.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	858	7B BD CHARLES GIDE	00 ha 02 a 33 ca

Un plan cadastral est ci-annexé.

Annexe n°3

Les locaux donnés à bail font partie d'un ensemble immobilier non soumis au statut de la copropriété à ce jour.

Cette désignation est celle figurant au bail et correspond à l'objet actuel de la location, les locaux concernés n'ayant subi aucune modification depuis leur dation à bail.

Il est précisé que la terrasse extérieure fait l'objet d'une autorisation d'occupation du domaine public délivré par la Mairie de la ville d'UZES.

Le **CESSIONNAIRE** est informé qu'une telle autorisation n'est jamais gratuite, est précaire et révocable, et personnelle.

Cette autorisation ne peut faire partie du bail qu'il soit commercial, dérogatoire ou précaire.

En cas de changement d'activité, l'autorisation est annulée.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été informé bien avant les présentes de la nécessité de formuler auprès de la mairie une nouvelle demande d'autorisation d'occupation du domaine public.

DUREE DU BAIL

Il est rappelé que la durée du bail a été fixée à neuf (9) années qui ont commencé à courir le 27 mars 2018, pour venir à expiration le 26 mars 2027.

LOYER

Le montant du loyer mensuel actuel est de mille huit cent neuf euros et quatre-vingts centimes (1 809,80 €), charges en sus, et que le loyer n'est pas soumis à TVA.

La dernière quittance de loyer est ci-annexée.

Annexe n°4

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

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

DEPOT DE GARANTIE

Le **CEDANT** déclare qu'il n'a pas été versé un dépôt de garantie au BAILLEUR.

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de restaurant, salon de thé, pizzeria, crêperie, snack, à l'exclusion de toute autre temporairement.

Le **CESSIONNAIRE déclare qu'à l'issue de la réalisation des présentes, ils souhaitent exercer l'activité de restauration de type table gastronomique, une boutique traiteur, un bar à vin. Le BAILLEUR** a d'ores et déjà donné son accord sur lesdites activités aux termes du compromis des présentes en date du 10 janvier 2025.

Le bail fait mention en son article « CONDITIONS PARTICULIERES » que les murs des locaux peuvent présenter des traces d'humidité par capillarité.

Le **CESSIONNAIRE** en prend acte et déclare en faire leur affaire personnelle.

CESSION – CLAUSE DE GARANTIE SOLIDAIRE

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

« Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou 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.

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 L631-17 du code de commerce (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. »

Le **BAILLEUR** a déclaré avoir pris acte, lors de la signature du compromis des présentes en date du 10 janvier 2025, que dès lors qu'un nouveau bail commercial au profit du **CESSIONNAIRE**, qui sera régularisé concomitamment aux présentes, le **CEDANT** sera déchargé de manière pure et simple de son obligation de solidarité de paiement du loyer et charges, envers le **CESSIONNAIRE**, pendant la durée de trois années à compter du jour de la cession définitive du présent droit au bail.

Le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire soussigné de relater plus amplement le bail, ayant une copie du bail à sa disposition depuis le début de ses négociations avec le **CEDANT**.

Le **CESSIONNAIRE** déclare également que conformément aux stipulations du compromis de cession des présentes, un nouveau bail sera régularisé avec le **BAILLEUR** concomitamment aux présentes, pour une durée de 9 années prenant effet ce jour.

CECI EXPOSE, il est passé à la **CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL** faisant l'objet du présent acte.

CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le **CEDANT**, cède, sans autre garantie que celle de l'existence du bail cédé,

Au **CESSIONNAIRE** qui accepte,

Tous les droits pour le temps qui en reste à courir, au bail commercial qui lui a été consenti aux termes de l'acte énoncé dans l'exposé qui précède, subrogeant le **CESSIONNAIRE** dans tous les droits et obligations résultant de ce bail.

Conformément à ce qui est stipulé en exposé, la présente cession exclut toute cession de clientèle et ne peut en aucun cas s'analyser en une cession de fonds.

ENTREE EN JOUISSANCE

L'entrée en jouissance est fixée d'un commun accord au jour de la signature des présentes.

PRIX

La présente cession a lieu moyennant le prix de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **CEDANT**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

COMPTE ENTRE LES PARTIES

Le **CEDANT** reconnaît que le **CESSIONNAIRE** lui a versé, en la comptabilité de l'Office Notarial, la somme de TROIS CENT CINQUANTE EUROS ET VINGT-HUIT CENTIMES (350,28 EUR), montant du remboursement du prorata de loyer dû par le **CESSIONNAIRE** du jour de son entrée en jouissance à la fin du mois en cours.

DONT QUITTANCE

CONDITIONS DE LA CESSION

La présente cession est faite sous les conditions suivantes que le **CESSIONNAIRE** s'oblige à exécuter, savoir :

1° - Exécution des clauses et conditions du bail

Il exécutera, aux lieu et place du **CEDANT**, toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement lui incombait aux termes du bail, de manière qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché, directement ou indirectement à ce sujet ; s'il en était autrement, le **CESSIONNAIRE** serait passible de tous dommages-intérêts au profit du **CEDANT** pour le préjudice, les frais, pertes de temps et autres inconvénients qui en résulteraient pour lui.

Le **CESSIONNAIRE** paiera exactement aux lieu et place du **CEDANT**, à compter de son entrée en jouissance, et jusqu'à la fin du bail, les loyer, charges et accessoires.

Le **CESSIONNAIRE** paiera de la même façon toutes augmentations qui pourraient intervenir par la suite, notamment par suite de révision du loyer.

Le **CEDANT** déclare :

- qu'il est actuellement à jour du paiement de ses loyers et des charges lui incombant,

- qu'il a jusqu'à ce jour exécuté scrupuleusement les obligations lui incombant envers le **BAILLEUR**, et qu'il n'est pas à sa connaissance que ce dernier soit en mesure d'exercer à son encontre un quelconque recours.

Il est convenu entre les parties que le paiement de toute somme due pour des causes antérieures à la présente cession ne pourrait incomber qu'au **CEDANT**, à l'encontre duquel le **CESSIONNAIRE** pourrait donc exercer un recours s'il était amené à payer pour son compte.

2° - Etat des lieux

Les parties sont informées des dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel *« s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire »*.

3° - Contrats d'abonnements – Impôts et taxes

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle des contrats souscrits par le **CEDANT** relativement aux locaux, objet de la présente cession, pour toutes assurances et tous services. Il s'engage à maintenir assurés les locaux.

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts, taxes et notamment, la taxe locale sur la publicité extérieure ainsi que la contribution économique territoriale si elle est due. De la même manière, il acquittera les autres charges de toute nature auxquelles le présent droit au bail vendu est, et pourra être assujetti. Il remboursera au **CEDANT** tout impôt et taxe au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

4° - Frais et honoraires

Les parties conviennent de prendre en charge les honoraires de leur Conseil respectifs.

Le **CESSIONNAIRE** paiera tous les frais, droits des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au **BAILLEUR**, ainsi que le coût de la signification à lui faire en vertu de l'article 1690 du Code civil s'il n'intervient pas aux présentes.

5° - Restitution des lieux - Fin de bail

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle en fin de bail de la remise des lieux au **BAILLEUR** dans l'état où ce dernier sera en droit de les exiger en vertu des stipulations du bail, et de l'état des lieux.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT DU BIEN LOUE ET A LA SANTE PUBLIQUE

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 et des décrets subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peines de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le respect de cette réglementation appartient au propriétaire de l'immeuble loué par bail de manière à n'apporter aucune nuisance au **CESSIONNAIRE**, sauf celle éventuelle des travaux de désamiantage pouvant être mis à la charge dudit propriétaire que le **CESSIONNAIRE** devra supporter sans indemnité.

TERMITES

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble ;

- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

  A cet effet le **CEDANT** déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent avoir été préalablement informées par le notaire des dispositions relatives à la protection de l'environnement et sur les obligations résultant de la réglementation existant en la matière.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle sans aucun recours contre le notaire.

Rapport de l'organisme certificateur

Le **CEDANT** déclare qu'un rapport de vérification des installations électriques a été établi le 11 octobre 2024 par la société SOCOTEC est annexée, après lecture faite aux parties par le notaire soussigné, lesquelles déclarent en avoir eu connaissance dès avant ce jour.

Annexe n°5

Le **CEDANT** déclare également avoir fait établir par la société SOCOTEC EQUIPEMENT un certificat Q18, ci-annexé.

Annexe n°6

Installations de gaz

Le **CEDANT** déclare qu'un rapport de vérification des installations de gaz a été établi le 11 octobre 2024 par la société SOCOTEC. Ledit rapport est ci-annexé.

Annexe n°7

AMIANTE

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné les a pleinement informées des obligations imposées par le Code de la santé publique. Ces obligations concernent les propriétaires de locaux dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. Dans ce cas, le propriétaire doit constituer un dossier technique amiante lors de la conclusion du bail, incluant un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante qui doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique.

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. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le **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 qu'un dossier ADAP a été déposé auprès de la Mairie d'UZES et approuvé en date du 26 mai 2016 par le Préfet du Gard.

Le dossier est ci-annexé.

Annexe n°8

ABSENCE DE PERSONNEL

Le **CEDANT** déclare qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation des locaux objet du droit au bail dont il s'agit.

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.

URBANISME

Enonciation des pièces obtenues

Une attestation extraite du site du Syndicat Intercommunal d'Information Géographique (SIIG) est demeurée ci-annexée.

[redacted]

Le CESSIONNAIRE est également informé par le notaire soussigné que les locaux objet du présent bail se situe dans un secteur faisant l'objet d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

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

La cession ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, l'organe délibérant n'ayant pas adopté de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément à la procédure prévue à l'article R 214-1 dudit Code.

Un courriel en date du 14 janvier 2025 est en ce sens ci-annexé.

Annexe n°11

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques en date du 5 décembre 2024 est annexé.

Annexe n°12

Le cessionnaire déclare que ledit état lui a été remis le 10 janvier 2025.

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 bailleur 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.

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera enregistré dans le mois de sa date, au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire rédacteur.

DROITS DE MUTATION

La cession de droit au bail commercial donne ouverture aux mêmes droits de mutation à titre onéreux que la vente du fonds de commerce conformément à l'article 725 du Code général des impôts.

Les droits exigibles sont donc ceux qui résultent du barème progressif de l'article 719 du Code général des impôts. S'y ajoutent les taxes additionnelles communale et départementale édictées par les articles 1584, 1595 ou 1595 *bis* dudit Code.

PRIX DE CESSION					80 000,00 EUR		
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
57 000	2,0	1 140	0,6	342	0,4	228	1 710
0	0,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
0	2,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
TOTAL	1 140		342		228		1 710

Cette somme devra être payée lors de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **CEDANT** reconnait avoir été informé de l'obligation qui lui est faite de déclarer auprès de l'administration fiscale compétente les plus-values pouvant résulter de la présente cession, à défaut de pouvoir bénéficier d'une exonération.

DECLARATIONS

Le **CEDANT** déclare ce qui suit :

- qu'il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens,
- qu'il n'a jamais été ni n'est actuellement en état de procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire,
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement,
- qu'il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire,
- qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente cession,
- que les documents qu'il a produit au **CESSIONNAIRE** constituent l'intégralité du cadre juridique du bail et qu'en particulier il n'existe pas d'avenant ni de courrier valant avenant,
- qu'il n'y a pas de litige entre lui et le **BAILLEUR** sur l'exécution du bail, l'état des biens et entre lui et des tiers concernant l'utilisation et la jouissance des locaux,

[redacted]

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

Par ailleurs, le **CEDANT** déclare être à jour dans le paiement de ses loyers, qu'aucune procédure n'a été introduite ou n'est, à sa connaissance, susceptible d'être introduite à ce jour par le **BAILLEUR** à son encontre.

Le **CESSIONNAIRE** atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,

- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens,

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

ENGAGEMENT DIRECT DU CESSIONNAIRE

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à effectuer en temps utile toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le **CEDANT** ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations qui viennent d'être mises à sa charge ci-dessus, la présente clause valant, comme l'exigent les conditions du bail qui vient d'être cédé, engagement direct par le **CESSIONNAIRE** vis-à-vis du **BAILLEUR**.

INSCRIPTION – ENGAGEMENT DU CEDANT

Le **CEDANT** déclare :

Que le droit au bail est grevé des inscriptions suivantes :

Inscription du 9 avril 2018 numéro 188

Nantissement sur le fonds de commerce suivant acte sous seing privé en date du 27 mars 2018 prise au profit de la société Lyonnaise ayant élu domicile en son agence sise à UZES (Gard), [redacted]

Montant de la créance : CENT TRENTE-HUIT MILLE EUROS (138.000,00 eur).

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le greffe du tribunal de commerce en date du 5 mars 2025 annexé.

Annexe n°13

Chaque titulaire d'inscription a été interrogé par le notaire soussigné à l'effet de connaître le montant exigible de sa créance, en capital, intérêts et accessoires.

Ces réponses sont annexées.

Annexe n°14

Il atteste qu'il n'existe pas d'autre inscription en cours et s'engage dès à présent à rapporter, dans les meilleurs délais, mainlevée de toutes les inscriptions révélées de son chef.

Un autre état sera demandé par le notaire soussigné dans un délai d'un mois des présentes.

DISPENSE DE CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire d'affecter tout ou partie du prix spécialement à titre de gage et nantissement.

CLAUSE DE NON EXCLUSIVITE

Le **CEDANT** se réserve le droit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du preneur. Il se réserve également le droit de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du **CESSIONNAIRE**.

Cette clause est un des éléments impulsifs et déterminants qui a conduit les parties à convenir de la cession du bail.

INTERVENTION DU BAILLEUR

Aux présentes et à l'instant même intervient :

COSTA [redacted] e Madame Nicole Assunta [redacted] 1986 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître MAILLARD, notaire à [redacted] le 18 juillet 1986.

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

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

à l'effet de déclarer :

- être propriétaire des locaux, donnés en location au **CEDANT** au titre du bail,
- agréer la cession et accepter le **CESSIONNAIRE** en qualité de successeur du **CEDANT** dans son droit au bail, sous réserve de la signature d'un nouveau bail commercial au profit du **CESSIONNAIRE** concomitamment aux présentes à recevoir par Maître Jessica ARGOUIN, notaire à UZES (Gard),
- agrée l'activité envisagée par le **CESSIONNAIRE**, savoir : « restauration de type table gastronomique, une boutique traiteur, un bar à vin» sous réserve de la signature d'un nouveau bail commercial au profit du **CESSIONNAIRE** concomitamment à la signature des présentes, le projet dudit bail étant ci-annexé.

Annexe n°16

- déclarer n'avoir à ce jour, à l'encontre du **CEDANT**, aucune instance relative à l'application des conditions du présent bail,
- qu'il n'est redevable d'aucune indemnité pour travaux effectués.

En outre, le Bailleur déclare, en ce qui concerne la situation du **CEDANT** :

- qu'il est à jour de ses loyers et qu'il n'est pas débiteur de charges ou accessoires ,
- qu'aucune action en résiliation de bail ou tendant à obtenir la mise en jeu de la clause résolutoire de plein droit, ou à refuser le renouvellement du bail, n'a été introduite à ce jour, à son encontre,
- que le **CEDANT** n'a commis à ce jour aucune contravention aux clauses et conditions du bail susceptible de lui permettre de résilier le bail,
- qu'il ne lui doit aucune indemnité pour travaux effectués.

Le BAILLEUR prend également acte que, dès lors qu'un nouveau bail commercial au profit du CESSIONNAIRE, qui sera régularisé concomitamment aux présentes aux termes d'un acte à recevoir par Me Jessica ARGOUIN, notaire à UZES (Gard), le CEDANT sera déchargé de manière pure et simple de son

obligation de solidarité de paiement du loyer et charges, envers le CESSIONNAIRE.

Afin de lui être opposable, la réalisation des présentes devra être portée à sa connaissance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Une copie exécutoire par extrait de la cession sera remise au bailleur aux frais du **CESSIONNAIRE**.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que la présente cession a été négociée par CENTURY 21 sis à [redacted] et que le montant de ses honoraires qui s'élèvent à la somme de NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (9 600,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée incluse restera à la charge du CESSIONNAIRE.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le **CESSIONNAIRE** de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

En cas de cotitularité du bail, chacun doit être immatriculé au registre national des entreprises, même si le fonds est exploité par un seul des titulaires, dans cette dernière hypothèse le ou les titulaires non exploitants devront être immatriculés en qualité de copropriétaires non exploitants, le titulaire exploitant devra être immatriculé en qualité de copropriétaire exploitant.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social.

Élection attributive de juridiction est faite auprès du tribunal de commerce de NIMES.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

FORMALITES

L'acte est soumis à la formalité de l'enregistrement.

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 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.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix ci-dessus indiqué.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central 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.

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.

SUIVENT LES SIGNATURES
Copie Authentique sur 16 pages
Sans renvoi, ni mot nul.

POUR COPIE AUTHENTIQUE
Collationnée et certifiée conforme à la minute

