

**L'AN DEUX MILLE VINGT
LE VINGT-DEUX JUILLET**

Maître Sébastien PLÉ, notaire à FORMERIE (60220), 18 rue Dornat,
soussigné,

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

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Cédants

Monsieur Mikael Pierre Gaston COURTOIS, cuisinier traiteur, né à ABBEVILLE (80100), le 21 juin 1972, et Madame Stéphanie Nelly Amédine TETU, conjoint collaborateur, née à ABBEVILLE (80100), le 19 mars 1975,

Demeurant ensemble à MAREUIL CAUBERT (80132), 7 grande rue .

Monsieur et Madame COURTOIS mariés à la Mairie de ABBEVILLE (80100), le 06 octobre 2007, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidant en France.

Le mari seul faisant l'objet d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Beauvais sous le numéro 539 776 542.

Ainsi qu'il en a été justifié par la présentation d'un extrait K délivré le 17 juillet 2020 par le greffe dudit tribunal de commerce, laquelle pièce est demeurée ci-annexée.

Observation est ici faite que c'est à tort et par erreur que Monsieur Mikael COURTOIS a été prénommé Mickael lors de son immatriculation auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Beauvais alors qu'il s'appelle Mikael.

Demeure ci-annexé un extrait de son acte de naissance à titre de justificatif.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE CEDANT"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'UNE PART

2) Cessionnaire

La société dénommée "LE VALENTIN",

Société à responsabilité limitée au capital de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €), dont le siège social est à QUINCAMPOIX FLEUZY (60220), 1 chemin de l'Etang.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BEAUVAIS et identifiée sous le numéro SIREN 882 796 014.

Ladite Société ci-après désignée "LE CESSIONNAIRE"

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le cédant :

- Monsieur Mikael COURTOIS et Madame Stéphanie TETU sont présents.

2) En ce qui concerne le cessionnaire :

- La SARL "LE VALENTIN", est représentée par Monsieur Nicolas HELAN, restaurateur, demeurant à FORMERIE (60220) 8 square Félix Prilleux, et par Madame Fabienne BEUVIN, restauratrice, demeurant à FORMERIE (60220) 8, square Félix Prilleux, ici présents, agissant en qualité de seuls associés de ladite société.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

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

ETAT - CAPACITE

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

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

EXPOSE

La présente vente a été précédée d'un compromis sous seing privé en date à Formerie du 4 mars 2020 consenti par le vendeur au profit de Monsieur Nicolas HELAN et Madame Fabienne BEUVIN,

Cet acte contenait une faculté de substitution. au profit de toute personne morale de leur choix.

Usant de cette faculté, Monsieur Nicolas HELAN et Madame Fabienne BEUVIN ont substitué dans leurs droits la SARL "LE VALENTIN" cessionnaire aux présentes.

La substitution n'a pas été signifiée au vendeur mais ce dernier a déclaré accepter le substitué.

Lesquels sont convenus et ont arrêté ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

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

Le fonds de commerce dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un fonds de commerce de RESTAURATION TRADITIONNELLE, exploité à QUINCAMPOIX FLEUZY (60220), 1 chemin de l'Etang, connu sous le nom de L'ESCAPEDE.

Comprenant :

1°- Les éléments incorporels suivants, savoir :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés.
- L'usage des lieux dans lesquels ledit fonds est exploité ; ces lieux devant faire l'objet d'un nouveau bail par le bailleur au profit du cessionnaire, par acte séparé à intervenir en suite des présentes.
- Le bénéfice de la licence de III catégorie, délivrée par la Mairie de Quincampoix Fleuzy le 16 janvier 2017 avec effet au 9 février 2017 attachée audit fonds.
- Le droit à la ligne téléphonique numéro 02.32.97.30.23.

2°- Et les éléments corporels suivants, savoir :

- Les matériels, mobilier, agencement et installation dudit fonds, décrits et estimés, article par article à la date de ce jour, en un état demeuré joint et annexé aux présentes après avoir été certifié sincère et véritable par les parties et revêtu d'une mention constatant cette annexe.
 - A l'exclusion de toutes marchandises.
- Tel que ce fonds existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

DEBIT DE BOISSONS - AVERTISSEMENT

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

Il est précisé ce qui suit:

- aux termes du premier alinéa de l'article L.3332-1-1 dudit Code : « *Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " ».*

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

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

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

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

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

Enfin, à toutes fins utiles, les articles L.3332-1-1 et L.3332-3 du Code de la

santé publique portant respectivement sur la formation et les formalités applicables aux débits de boissons sont ci-après littéralement reproduits, dispositions sur lesquelles le cessionnaire reconnaît avoir reçu toutes explications utiles du notaire soussigné:

"Article L3332-1-1 :

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

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

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

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

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

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

Cette formation est obligatoire.

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

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

"Article L3332-3 :

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

1° Ses nom, prénoms, lieu de naissance, profession et domicile ;

2° La situation du débit ;

3° A quel titre elle doit gérer le débit et les nom, prénoms, profession et domicile du propriétaire s'il y a lieu ;

4° La catégorie du débit qu'elle se propose d'ouvrir ;

5° Le permis d'exploitation attestant de sa participation à la formation visée à l'article L.3332-1-1.

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

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

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

Le Notaire a attiré l'attention des parties sur le fait qu'en cas de fausse déclaration relative au casier judiciaire, l'exploitation du fonds pourrait être interdite et la fermeture de l'établissement ordonnée en raison de condamnations pénales.

Une déclaration de mutation a été effectuée le 20 mai 2020 au nom du Cessionnaire à la Mairie de Quincampoix Fleuzy ainsi qu'il résulte du récépissé de déclaration annexé aux présentes.

OBSERVATION

Observation étant ici faite que le fonds cédé constitue pour le cédant un établissement principal pour lequel ce dernier est immatriculé en qualité d'exploitant sous les références indiquées plus haut.

STATUT DU CONJOINT

Le cédant déclare que son conjoint a la qualité de collaborateur et qu'il a fait l'objet à ce titre d'une mention au sens de l'article L.121-4 du Code de commerce.

Le cédant précise que son épouse cessera d'être conjoint collaborateur le jour de la réitération des présente par acte authentique.

ETABLISSEMENT DU DROIT DE PROPRIETE

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

Le fonds est la propriété du cédant pour l'avoir créé le 1er février 2017, et l'exploitation a débuté le 1er février 2017.

ENONCIATION DU BAIL A INTERVENIR

Le Cédant déclare qu'il exploitait le droit au bail des lieux où est exploité le fonds cédé résultait des faits et actes ci-après énoncés.

Suivant acte reçu par Maître Thomas MUSTEL notaire à AUMALE (76390) le 11 janvier 2017, Madame Régine Solange Henriette POIGNIE, gérante de société, veuve en premières noces, non remariée, de Monsieur Alain Jean Michel FLORENTIN, demeurant à QUINCAMPOIX FLEUZY, 47, Chemin du Canada. Née à BOIS GUILBERT (76750) le 18 juillet 1960 et Monsieur Anthony Michel Alain FLORENTIN, animateur, demeurant à QUINCAMPOIX FLEUZY, 18 chemin du Canada. Célibataire majeur, né à GOURNAY EN BRAY (76220) le 27 février 1983 ont donné à bail dérogatoire au statut des baux commerciaux à Monsieur Mickaël COURTOIS, cédant aux présentes, pour une durée de 3 années ayant commencé à courir le 1er février 2017 pour se terminer le 31 janvier 2020, moyennant un loyer

annuel de SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS (7.200,00 euros) TVA incluse au taux de 20 % soit SIX MILLE EUROS (6.000,00 euros) hors taxes, payables d'avance le premier de chaque mois et pour la première fois le 1er février 2017, auquel vient s'ajouter, en sus, une part contributive, à la charge du preneur, dans la fourniture d'eau ; un compteur unique ayant été installé. Le preneur devant rembourser, à première demande du bailleur, sa part contributive dans les charges d'exploitation et d'entretien ainsi que les impôts et taxes établies au nom dudit bailleur ; ledit loyer a été stipulé exigible sans variation pour la première année du 1er février 2017 date d'effet dudit bail au 31 janvier 2018 et à compter du 1er février 2018 le loyer a été stipulé variable automatiquement. Cette variation automatique étant proportionnelle à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques ayant comme base de référence l'indice 100 pour le premier trimestre 2008 (indice de base 3e trimestre 2016 s'élevant à 108,56).

Lequel loyer est actuellement de 600 euros TTC mensuellement.

Destination des lieux : Le bail précise que les locaux faisant l'objet dudit bail devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation de son commerce de RESTAURATION TRADITIONNELLE, à l'exception des restaurations rapides suivantes dont la liste n'est pas exhaustive (kebab, pizzeria, hamburger, sandwicherie, snack, etc...) et également à l'exclusion de tout autre commerce, même temporairement.

Existence actuelle du bail : Le cédant précise qu'il occupe toujours les lieux malgré la survenance du terme du bail dérogatoire.

Le cessionnaire est parfaitement informé des termes dudit bail et notamment de ce qui suit :

« Le bail fini de plein droit, à l'expiration du terme fixé, conformément à l'article 1737 du code civil, sans que le bailleur ait à signifier congé au preneur et ce dernier s'oblige à quitter les lieux loués à l'expiration des présentes sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

Si contre toute attente, le preneur se maintenait dans les lieux, il devrait être considéré comme occupant sans droit ni titre et son expulsion aurait lieu en vertu d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel. »

Dès à présent, le cessionnaire confirme avoir obtenu l'accord du bailleur pour la conclusion d'un nouveau bail à son profit. La régularisation du nouveau bail interviendra à l'issue des présentes.

Il a été fait sous diverses charges et conditions que le cessionnaire déclare bien connaître et notamment sous celles suivantes littéralement rapportées :

"CESSION - SOUS-LOCATION

Cession - Sauf à tenir compte des dispositions du pacte de préférence ci-après stipulé, quelle que soit la forme du contrat la réalisant, à l'exception des cas visés au deuxième alinéa de l'article L.145-16 du Code de commerce ainsi qu'il sera expliqué ci-après, toute cession du bénéfice de ce droit au bail, en tout ou en partie, à un tiers ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément du bailleur.

Cet agrément pourra être donné soit préalablement et par écrit, soit par une

intervention à l'acte de transfert du bénéfice du bail,

Si le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus d'agrément devra être motivé. En tout état de cause, il est ici rappelé qu'une dispense judiciaire permettant de passer outre le refus d'agrément pourra être obtenue.

Si le cessionnaire n'est pas l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus du bailleur sera discrétionnaire.

Sous-location - *Toute sous-location, qu'elle soit totale ou partielle, toute mise à disposition des locaux de quelque manière que ce soit, est interdite.*

Forme de l'acte de cession ou sous-location - *Toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique à recevoir par le notaire du bailleur ou son successeur, auquel le bailleur sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.*

Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif - *Le bailleur, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail.*

En cas de cession ou d'apport à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister soit en un engagement solidaire personnel soit en un cautionnement de chaque associé.

Le bailleur pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation des présentes, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code du commerce.

Solidarité - *En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.*

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

En cas de cession, cet engagement du preneur est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code du commerce.

Dans les autres cas, cet engagement s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et celle de son renouvellement, à l'exclusion des renouvellements ultérieurs, et continuera de pouvoir être invoqué pendant la période de reconduction tacite du bail et, dans le cas de congé ou de résiliation du bail, jusqu'à complète libération des lieux par le locataire en place.

En cas de cession, le bailleur est tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code du commerce.

De façon générale, le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

Impôts divers - Le preneur acquittera ses impôts personnels, • contribution économique territoriale et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et ceux dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

En outre le preneur remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment :

- la taxe de balayage, s'il y a ;*
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,*
- la taxe foncière.*

Conditions particulières - Indépendamment des charges et conditions qui précèdent, le présent bail a encore lieu sous les conditions particulières suivantes que le bailleur s'oblige à exécuter exactement au même titre que celles qui précèdent:

Le preneur devra nettoyer ou faire nettoyer, chaque année, le bac dégraisseur."

Le cédant précise que le bac dégraisseur a été nettoyé le 19 mars 2020 ce dont il a justifié au cessionnaire ainsi qu'il résulte du bordereau d'intervention annexé aux présentes.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DANS LEQUEL LE FONDS EST EXPLOITE

Dans un immeuble situé à QUINCAMPOIX FLEUZY (60220), 1 chemin de l'Etang, .

Un bâtiment construit en aggloméré, couvert en tôles ondulées, divisé en :
Salle de restaurant, bar, cuisine aménagée, salle de plonge, wc
Terrain extérieur
Accès commun et parking commun avec la Société "SARL LE TROPICO".

Etant ici précisé qu'aux termes du bail, il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

"Il est ici précisé que le preneur devra laisser le passage sur le bien loué pour permettre aux bailleurs d'accéder au surplus de leur propriété par le portail en bois existant, en tout temps et à toute heure, à pied ou avec tous véhicules. Cet accès devra pouvoir être exercé sans aucune entrave."

Plan - L'immeuble dans lequel est exploité le fonds présentement vendu figure en teinte jaune sur le plan annexé aux présentes.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le cessionnaire aura la propriété du fonds cédé à compter de ce jour et il en a eu rétroactivement la jouissance depuis le 1er juin 2020, par la prise de possession réelle et effective.

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

Le cédant s'oblige à assurer au cessionnaire une jouissance paisible et utile du fonds au sens de l'article 1625 du Code civil et s'abstient à ce titre de tout acte ou fait susceptible de troubler la possession du fonds vendu.

PRIX

La présente cession est conclue moyennant le prix de DIX-HUIT MILLE EUROS (18.000,00 €), s'appliquant, savoir :

- Aux éléments incorporels pour QUATORZE MILLE CENT CINQUANTE EUROS (14.150,00 €).
- Aux matériels, mobiliers, agencements pour TROIS MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (3.850,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

Ce paiement a eu lieu comptant pour sa totalité, soit la somme de DIX-HUIT MILLE EUROS (18.000,00 €), ce que le cédant reconnaît.

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

Etant précisé que ce paiement provient dans son intégralité d'un prêt SSP consenti par LA CAISSE D'EPARGNE HAUTS DE FRANCE, ainsi qu'il sera dit ci-après.

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

DONT QUITTANCE

PRET

Le cessionnaire déclare qu'il a contracté un emprunt pour lui permettre de parvenir au paiement du prix :

Ce prêt a consenti par LA CAISSE D'EPARGNE HAUTS DE FRANCE, Centre Pro de Beauvais, agence de GRANDVILLIERS.

D'un montant de VINGT-HUIT MILLE EUROS (28.000,00 €) remboursable en 84 mois (hors période de préfinancement-anticipation d'une durée de 16 mois, au taux d'intérêts de 2,4900 % l'an résulte d'un acte sous seing privé en date du 15 juillet 2020.

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné :

- des dispositions des articles L 141-12 et suivants du Code de commerce permettant, sous certaines conditions de forme et de délai, aux créanciers du cédant de faire opposition au paiement du prix entre les mains du cédant ;
- de l'article 1684 1. du Code général des impôts, lequel, combiné avec les

articles 1663 2. et 201 du même code, permet à l'administration fiscale de rendre le cessionnaire solidairement responsable avec le cédant du paiement de l'impôt sur le revenu dû par celui-ci et ce pendant un délai qui lui est propre.

En conséquence, la somme de DIX-HUIT MILLE EUROS (18.000,00 €) payée comptant, dont il a été parlé plus haut sous le titre "Paiement du prix", a été à l'instant même remise par le cédant, du consentement du cessionnaire, entre les mains de :

Madame Maryline CEZILLY, clerc de notaire, domiciliée pour les présentes en l'étude du notaire soussigné,

Laquelle reconnaît le présent montant et consent à en demeurer chargé, à titre de séquestre dépositaire, dans les conditions suivantes :

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

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

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

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

S'il survient des oppositions sur le prix ou s'il existe des créanciers sur le fonds, le séquestre pourra employer la somme détenue par lui au paiement des sommes dues et à celui de tous frais et accessoires. Tous pouvoirs nécessaires lui sont dès maintenant donnés à cet effet. Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des Dépôts et Consignations, les sommes et valeurs se trouvant entre ses mains, comme tiers nanti conformément à l'article 2076 du Code civil, à la charge de la radiation des inscriptions et oppositions qui auront été révélées par l'accomplissement des formalités légales.

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

Le cédant se réserve le droit de demander par voie de référé conformément à l'article L.141-15 du Code de commerce, l'autorisation de toucher du séquestre une partie des sommes séquestrées, en affectant le surplus à la garantie de toute somme due pour telle opposition ou telle inscription qui existera.

Le séquestre sera déchargé de cette mission à l'expiration des délais d'opposition :

- soit par la remise au cédant de toutes les sommes séquestrées entre ses mains, ou du reliquat qui subsistera après règlement des créances privilégiées et des créanciers ayant formé opposition ;

- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat, dépôt ordonné à la requête de la partie la plus diligente ou du séquestre par M. le Président du tribunal de commerce compétent statuant en référé :

- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat à la Caisse des dépôts et consignations ;
- soit par le dépôt de toutes sommes séquestrées ou de leur reliquat entre les mains d'un séquestre répartiteur.

CHARGES ET CONDITIONS DE LA CESSION

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

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

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

Correspondance - A compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, la correspondance commerciale reçue au nom du cédant restera la propriété du cessionnaire.

Assurances - S'il y a lieu, le cessionnaire fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes assurances relatives aux murs et au fonds contractées par le cédant auprès de toutes compagnies.

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

Absence de contrat - Le cédant déclare qu'il n'est lié par aucun contrat de franchise, de distribution exclusive, de crédit-bail, de publicité, ni de fourniture, afin que le cessionnaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet à l'exception de la mise à disposition de matériels ci-après visée :

Mise à disposition au profit du Cédant par la Société BONO, 2 chemin du Pont de la Chapelle 76350 OISSEL

- 3 PERFECT DRAFT

- ENSEIGNES

A ce titre, le cédant prend à sa charge exclusive les frais de résiliation éventuels ou les remboursements à échoir de ce contrat et de tout autre contrat non déclaré aux présentes, sans aucun recours contre le cessionnaire.

Interdiction de concurrence - Le cédant s'interdit expressément la faculté de

créer ou de faire valoir, directement ou indirectement, sous forme individuelle ou sociale, aucun fonds ayant une activité similaire en tout ou en partie à celui du fonds cédé, comme aussi d'être associé, salarié ou intéressé, même à simple titre de commanditaire, dans une activité de cette nature, pendant une durée de 5 années, à compter de la signature des présentes, et dans un rayon de 30 kilomètres à vol d'oiseau du lieu d'exploitation du fonds cédé, à peine de tous dommages et intérêts envers le cessionnaire ou ses ayants cause, sans préjudice du droit qu'ils auraient de faire cesser cette contravention.

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

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

Mise au courant - Le cessionnaire reconnaît avoir été mis au courant par le cédant, dès avant ce jour, de toutes ses affaires et reconnaît avoir été présenté, par ce dernier, comme son successeur à sa clientèle et ses fournisseurs. Ainsi, le cédant a satisfait à son obligation de mise au courant, ce que reconnaît le cessionnaire.

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

A ce sujet, il est ici précisé que les honoraires de la présente cession s'élevant à MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES (1.500,00 € H.T) sont régis par les dispositions de l'article L.444-1 du Code de commerce et de l'article annexe 4-9 - I 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

Interruption de la collaboration du conjoint - En conséquence de l'option du conjoint du cédant pour le statut de conjoint collaborateur, le cédant déclare décharger le cessionnaire de toutes obligations, contributions, cotisations, etc qui seraient dues en raison de ce statut.

Personnel - Le cédant déclare que le fonds présentement cédé est exploité par lui seul, sans l'assistance de personnel.

En conséquence, le cessionnaire ne pourra être tenu d'aucune obligation d'employeur à cet égard.

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

En outre, le cessionnaire renonce à toutes conditions suspensives à ce sujet prévues dans l'avant-contrat sus-énoncé fait à Formerie le 4 mars 2020.

URBANISME - DROITS DE PREEMPTION - RISQUES NATURELS

URBANISME

Un certificat d'urbanisme précisant la situation de l'immeuble dans lequel le

fonds est exploité au regard des règles d'urbanisme ou de voirie, a été obtenu le 23 mars 2020 de la Mairie de Quincampoix Fleuzy sous le numéro CUa 060 521 20 B0001, lequel certifie ce qui suit :

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

- Le terrain est situé dans une commune dotée d'une carte communale susvisée.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

Art. L. 111-1-4, art. R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

- Le terrain est situé dans la zone inondable de la carte communale sus-visée.

- Le terrain est situé dans la zone A : existence d'une activité économique.

Article 3

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement : Taux en % = 2,00

Article 4

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2°c) et L.332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération

- Participations pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2ème-d, L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme).

- Taxe de raccordement au réseau collectif pour logements existants, futurs et hors individuels 13/01/2011

- 14/05/2019 raccordement pour logements collectifs.

Ce document contient notamment les renseignements suivants :

- les règles d'urbanisme applicables au terrain,

- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...),

- la liste des taxes et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...).

A ce sujet, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire du

caractère informatif du certificat d'urbanisme, et font leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions de celui-ci.

Sont également demeurés ci-annexés, après que le cessionnaire en ait pris connaissance et apposé sa signature :

- Un certificat d'alignement délivré par la Mairie de Quincampoix Fleuzy le 23 mars 2020, duquel il résulte ce qui suit :

Article 1 - Alignement

L'alignement de la voie sus mentionnée au droit de la propriété du bénéficiaire est défini par la limite de fait du domaine public indiqué sur plan fourni.

Article 2 - Responsabilité

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 3 - Formalités d'urbanisme

Le présent arrêté ne dispense pas le bénéficiaire de procéder, si nécessaire, aux formalités d'urbanisme prévues par le code de l'urbanisme notamment dans ses articles L421-1 et suivants.

Si des travaux en limite de voie sont envisagés à la suite de la délivrance de cet arrêté, le bénéficiaire devra présenter une demande spécifique à cette fin.

Article 4 - Validité et renouvellement de l'arrêté

Le présent arrêté devra être utilisé dans le délai d'un an à compter du jour de sa délivrance, dans le cas où aucune modification des lieux n'interviendrait sur cette période. A défaut, une nouvelle demande devra être effectuée.

- Un certificat de situation délivré par la Mairie de Quincampoix Fleuzy le 23 mars 2020.

DROIT DE PREEMPTION

Le fonds cédé n'étant pas situé dans une commune ayant instauré un droit de préemption à l'intérieur d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, conformément à l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme, ou ne se trouvant pas à l'intérieur de ce périmètre, conformément au courrier annexé aux présentes, la présente mutation n'est donc pas soumise à ce droit de préemption.

ENVIRONNEMENT - SANTE PUBLIQUE

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant, lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, la production d'un constat de risque d'exposition au plomb, ledit immeuble n'étant pas à usage d'habitation.

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

Toutefois, le cédant déclare ne pas être en mesure de fournir l'état prévu aux articles L.1334-13 et R.1334-29-7 3° du Code de la santé publique, précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

Etant ici précisé que le bail sus-énoncé rapportait ce qui suit :

"Le propriétaire bailleur avait alors fait réaliser un rapport de repérage de l'amiante dans des composants avant travaux (réhabilitation d'un bâtiment agricole en pizzeria).

La conclusion de ce rapport, demeuré ci-annexé, dont le preneur déclare avoir pris connaissance et vouloir faire son affaire personnelle, est la suivante :

« Suite à notre visite, nous confirmons la présence d'amiante dans les matériaux suivants : Toiture plaque fibro-ciment. »

Il est ici précisé que cet état avait été établi le 5 février 2004, par la société SOCOTEC, Agence de ROUEN, 1.14 rue Louis Blériot, B.P. 726, 76237 BOIS GUILLAUME CEDEX, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, le preneur reconnaît avoir été informé que ledit diagnostic n'a pas été mis à jour conformément à la réglementation issue du décret n°2011-629 du 3 juin 2011 et des arrêtés du 12 décembre 2012. Le preneur en fait son affaire personnelle sans recours contre le bailleur".

Termites - Les parties déclarent qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'elles n'ont pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Etat de l'installation intérieure de gaz - L'immeuble n'étant pas un immeuble à usage d'habitation, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

Etat de l'installation intérieure d'électricité - L'immeuble n'étant pas un immeuble à usage d'habitation, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Diagnostic de performance énergétique - Les parties déclarent, qu'à leur connaissance, aucun diagnostic de performance énergétique, tel que défini à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, n'a encore été établi à ce jour.

Les parties, parfaitement informées qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, ce diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative, déclarent vouloir faire leur affaire personnelle de cette situation, déchargeant le notaire de toute responsabilité à ce sujet.

Immeuble recevant du public - Le notaire a informé les parties du contenu des articles R.123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation selon lesquels les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux

ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques. Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, y compris les salariés (sauf pour la 5e catégorie).

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

Zone d'exposition au bruit - A toutes fins utiles, il est ici précisé que les dispositions de l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme réglementent strictement les possibilités de construction et de rénovation des immeubles situés dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit. A titre indicatif, les zones de bruit sont définies de la façon suivante :

Zonage	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Intensité	Bruit fort	Bruit fort	Bruit moyen	Bruit faible

Dans les zones A, B et C, les constructions à usage d'habitation sont, à de rares exceptions près, interdites et la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension sont admises à la condition de ne pas accroître la capacité d'accueil des bâtiments existants.

Enfin, dans la zone D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique réglementaires.

Le cessionnaire déclare être parfaitement informé de ces dispositions et vouloir en faire son affaire personnelle.

Plan de prévention des risques - A titre d'information complémentaire, le cédant déclare que le fonds objet des présentes est situé dans une zone :

- non couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- non couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat (zone 1).
- à non potentiel radon définie par voie réglementaire (catégorie 1).

Au surplus et bien que la production d'un tel état ne soit pas légalement requise dans le cadre de la cession d'un fonds de commerce ou artisanal, le cédant a produit un état des risques conforme aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement. Cet état, établi le 17 juillet 2020 au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Un rapport "Géorisques" en date du 17 juillet 2020 est également annexé aux présentes.

Déclarations sur l'exploitation - Le cédant indique :

- qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain.
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de

marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement. Par ailleurs le document d'information communal sur les risques majeurs n'en fait pas état (Code env., art. R. 125-11);

- que le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières;
- que l'immeuble n'a pas été le siège d'une exploitation classée, ce qu'a confirmé l'interrogation de la Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE), les recherches effectuées à la commune du lieu de situation de l'immeuble, et l'interrogation des bases informatiques BASOL et BASIAS.

DECLARATIONS - INTERVENTIONS

DECLARATIONS

Pour la période du 01/02/2017 au 30/11/2017 : SOIXANTE-CINQ MILLE NEUF CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET QUARANTE CENTIMES (65.959,40 €).

Pour la période du 01/12/2017 au 30/11/2018 : SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SIX CENT DIX-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-CINQ CENTIMES (78.617,85 €).

Pour la période du 01/12/2018 au 30/11/2019 : SOIXANTE-HUIT MILLE TROIS EUROS ET QUARANTE-SIX CENTIMES (68.003,46 €)

Pour la période du 01/12/2019 à ce jour : non communiqué.

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

Pour la période du 01/02/2017 au 30/11/2017 : ONZE MILLE CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET SOIXANTE-TROIS CENTIMES (11.151,63 €).

Pour la période du 01/12/2017 au 30/11/2018 : ONZE MILLE TRENTE-QUATRE EUROS ET SOIXANTE-DIX-SEPT CENTIMES (11.034,77 €).

Pour la période du 01/12/2018 au 30/11/2019 : QUATRE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET QUARANTE-SEPT CENTIMES (4.453,47 €).

Pour la période du 01/12/2019 à ce jour : non communiqué.

Il est ici précisé que les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation mentionnés ci-dessus émanent du cabinet : CER France à POIX DE PICARDIE (80). suivant mail du 12 mars 2020 annexé aux présentes.

Visa - Les parties déclarent avoir signé le document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente, conformément aux dispositions de l'article L.141-2 du Code de commerce.

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

Sur les horaires d'ouverture - Pour parfaire l'information du cessionnaire, il est ici précisé par le vendeur que le fonds est actuellement ouvert selon les modalités ci-après :

Durant l'année, le fonds est ouvert six jours par semaine midi et soir sauf pendant la période de septembre à mi mars où l'ouverture n'a lieu que le midi exception faite du vendredi et du samedi où l'ouverture est midi et soir.

Sur les privilèges et nantissements - Le fonds cédé n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement.

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

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

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

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

Qu'il n'a jamais cessé pendant plus de CINQ ANS d'exploiter le débit de boissons auquel est attachée la licence cédée avec le fonds et qu'il n'a jamais encouru la déchéance de ladite licence.

De son côté, le cessionnaire déclare :

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

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

Sur le "permis d'exploitation" d'un débit de boissons - Le cessionnaire déclare avoir obtenu le permis d'exploitation visé à l'article L.3332-1-1 du Code de la santé publique ainsi qu'il résulte du document annexé aux présentes.

FISCALITE - FORMALITES - CLOTURE

FISCALITE

Base d'imposition – Il est ici rappelé que le prix de la présente mutation s'élève à la somme de DIX-HUIT MILLE EUROS (18.000,00 €).

La base d'imposition ressort donc à la somme de DIX-HUIT MILLE EUROS (18.000,00 €).

Assiette des droits - L'impôt de mutation a pour assiette : DIX-HUIT MILLE EUROS (18.000,00 €).

Taxes additionnelles au profit des départements et communes - Les droits de mutation perçus au profit des départements et communes ont pour assiette : DIX-HUIT MILLE EUROS (18.000,00 €).

CALCUL DES DROITS DE MUTATION

Exonération - L'assiette des droits ne dépassant pas VINGT-TROIS MILLE

EUROS (23.000 €), il est fait application de l'exonération de taxe prévue au profit de l'Etat et des taxes additionnelles au profit des départements et communes.

TOTAL DES DROITS DE MUTATION	00,00
-------------------------------------	-------

Biens et marchandises - Cession entre deux assujettis redevables de la T.V.A
- Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, la présente opération s'analyse comme la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens dans laquelle le cessionnaire est réputé continuer la personne du cédant en poursuivant l'exploitation de l'universalité transmise. En outre, elle est réalisée entre deux assujettis redevables de la T.V.A.

Par suite, la présente cession est dispensée de la T.V.A.

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

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

A ce sujet, le vendeur déclare sous sa responsabilité :

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

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de BEAUVAIS, Rue du Docteur Gérard.

FORMALITES

Publicité - Les parties feront, en conformité des dispositions de l'article L.141-12 du Code de commerce, publier la présente cession sous forme d'extrait dans un journal ou sur un support habilité à recevoir des annonces légales du ressort du siège du fonds de commerce.

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

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

Le nouvel état relatif aux inscriptions pouvant grever le fonds, sera requis à compter du seizième jour des présentes.

Centre de Formalités des Entreprises - Registre du commerce et des sociétés - En outre, les parties rempliront dans les délais prévus par les dispositions des articles R.123-1 et suivants du Code de commerce, les formalités de déclarations au Centre de Formalités des Entreprises et au registre du commerce et des sociétés entraînant sur l'initiative et sous la responsabilité du greffier, la publication au B.O.D.A.C.C prescrite par lesdits articles.

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

Notification aux bailleurs - Aucune notification des présentes ne sera faite aux bailleurs, un nouveau bail étant consenti au cessionnaire par ces deniers à la suite des présentes.

REMISE DE TITRES

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile en l'étude du Notaire soussigné.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

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

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence défini à l'article 1er du décret n° 2020-395 du 3 avril 2020 autorisant l'acte notarié à distance pendant la période d'urgence sanitaire, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

PURGE DU PACTE DE PREFERENCE

Le vendeur ou le cédant déclare avoir consenti, antérieurement aux présentes, un pacte de préférence au bénéfice de Madame Régine FLORENTIN et Monsieur Anthony FLORENTIN, aux termes du bail dérogatoire régularisé par Maître Thomas MUSTEL notaire à AUMALE sus-énoncé.

En conséquence, une notification de la cession envisagée a été adressée par le notaire soussigné au travers d'une lettre recommandée avec accusé de réception en date du 5 mars 2020, distribuée le 11 mars 2020, à chacun des bénéficiaires de ce pacte de préférence, reprenant les charges et conditions de ladite cession.

Le notaire rappelle que faute de réponse dans le délai de 15 jours, partant du jour de la réception de ladite notification, les bénéficiaires sont déchus de ce droit.

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

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

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de

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

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

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

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

A toutes fins utiles, les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

OBLIGATION D'INFORMATION

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

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

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

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

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

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

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

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

CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Les parties déclarent être parfaitement informées du contenu des dispositions

de l'article 1112-2 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, selon lequel : « *Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun.* »

PROJET D'ACTE

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

FORCE PROBANTE

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux

personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

DONT ACTE sur support électronique

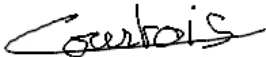
Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique sécurisée conforme aux exigences réglementaires.

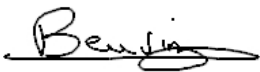
Fait et passé à FORMERIE,
En l'étude du Notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Madame Maryline CEZILLY a signé à l'office le 22 juillet 2020	
---	--

Monsieur Mikael COURTOIS a signé à l'office le 22 juillet 2020	
--	--

Madame Stéphanie TETU a signé à l'office le 22 juillet 2020	
---	--

Madame Fabienne BEUVIN représentant LE VALENTIN a signé à l'office le 22 juillet 2020	
---	--

Monsieur Nicolas HELAN représentant LE VALENTIN a signé à l'office le 22 juillet 2020	
---	--

et le notaire Me PLE Sébastien a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT LE VINGT-DEUX JUILLET	
---	--