

ACTE DE CESSION D'UN FONDS ARTISANAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La **SOCIÉTÉ A+ SERVICES AUTO**, Société à Responsabilité Limitée au capital social de 22 867,35 €uros, ayant son siège social sis Zone Industrielle Marmajou à MAUBOURGUET (65700), immatriculée le 28 février 1994 au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES sous le numéro 394 138 689, représentée par son gérant Monsieur Thierry ARNAEZ, dûment habilité à l'effet des présentes.

Dénommée ci-après le « **VENDEUR** », d'une part.

ET

La **SOCIÉTÉ GARAGE JOSEPH**, Société à Responsabilité Limitée au capital social de 3 000 €uros, ayant son siège social sis ZI du Marmajou à MAUBOURGUET (65700), immatriculée le 19 mars 2019 au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES sous le numéro 849 122 767, représentée par son gérant Monsieur Nicolas JOSEPH, dûment habilité à l'effet des présentes.

Dénommée ci-après l'« **ACHETEUR** », d'autre part.

Désignées ci-après ensemble les « **PARTIES** ».

ET INTERVENANT AUX PRÉSENTES EN SA QUALITÉ DE BAILLEUR

La **SCI SARAH**, Société Civile Immobilière au capital social de 1 000 €uros, ayant son siège social à AURIEBAT (65700), immatriculée le 9 juin 2006 au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES sous le numéro 490 459 062, représentée par son gérant Monsieur Thierry ARNAEZ, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale en date du **A COMPLÉTER 2019**.

Dénommée ci-après le « **BAILLEUR** ».

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

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

Les **PARTIES** s'engagent à exécuter le présent contrat de bonne foi et avec loyauté conformément à l'article 1104 du Code civil.

Chaque PARTIE renonce au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

La SOCIÉTÉ A+ SERVICES AUTO est une Société à Responsabilité Limitée au capital social de 22 867,35 €uros, ayant son siège social sis Zone Industrielle Marmajou à MAUBOURGUET (65700), immatriculée le 28 février 1994 au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES sous le numéro 394 138 689 (ANNEXE 1 - Copie de l'extrait Kbis de la SOCIÉTÉ A+ SERVICES AUTO).

Elle a pour objet :

« (...) La remise en état de carrosserie de véhicules de toutes natures ; vente accessoires et pièces détachées, mécanique, location de véhicules, ventes de véhicule automobile d'occasion.

Et, plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension ou son développement ».

Initialement, elle exploitait dans l'établissement sis 153, Allées Larbanes à MAUBOURGUET (65700) depuis le 1^{er} avril 1994 l'activité de « *Remise en état de carrosserie de véhicules de toutes natures. Vente accessoires et pièces détachées. Mécanique, pose et vente de pare-brises* » qu'elle avait créé et qu'elle a cessé d'exploiter à cette adresse.

La SOCIÉTÉ A+ SERVICES AUTO exerce aujourd'hui dans l'établissement sis Zone Industrielle Marmajou à MAUBOURGUET (65700) et depuis le 7 avril 2008 l'activité de « *Remise en état de carrosserie de véhicules de toutes natures ; vente d'accessoires et pièces détachées, mécanique, location de véhicules, ventes de véhicule automobile d'occasion* » qu'elle a créée.

À ce titre, elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES depuis le 28 février 1994 sous le numéro 394 138 689 et elle est inscrite au Répertoire SIRENE sous le numéro SIRET 39413868900036.

La branche d'activité de fonds artisanal de la SOCIÉTÉ A+ SERVICES AUTO est exploité sis Zone Industrielle Marmajou à MAUBOURGUET (65700), dans des locaux mis à disposition par la SCI SARAH, Société Civile Immobilière au capital social de 1 000 €uros, ayant son siège social à AURIEBAT (65700), immatriculée le 9 juin 2006 au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES sous le numéro 490 459 062, en vertu d'un bail commercial prenant effet le 2 janvier 2008 pour se terminer le 31 décembre 2017.

La SOCIÉTÉ GARAGE JOSEPH est une Société à Responsabilité Limitée au capital social de 3 000 €uros, ayant son siège social sis ZI du Marmajou à MAUBOURGUET (65700), immatriculée le 19 mars 2019 au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES sous le numéro 849 122 767 (ANNEXE 2 - Copie de l'extrait Kbis de la SOCIÉTÉ GARAGE JOSEPH).

Elle a pour objet :

« (...) *MECANIQUE AUTOMOBILE.*

Toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son développement.

La participation de la Société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance ».

La SOCIÉTÉ GARAGE JOSEPH souhaite acheter la branche d'activité de fonds artisanal de « *mécanique* » exploité sis Zone Industrielle Marmajou à MAUBOURGUET (65700) qui appartient à la SOCIÉTÉ A+ SERVICES AUTO.

Après une période de négociations, au cours de laquelle elle a pu notamment vérifier la consistance et les conditions d'exploitation dudit fonds artisanal, la société GARAGE JOSEPH a présenté une offre d'achat dudit fonds.

Cette proposition a été acceptée par la SOCIÉTÉ A+ SERVICES AUTO.

Le prix de cession a été arrêté entre les PARTIES à la somme de 85 000 €uros.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le VENDEUR vend, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées, à l'ACHETEUR, qui accepte, la branche d'activité de fonds artisanal dont la désignation suit.

ARTICLE 1 : DÉSIGNATION

La présente cession a pour objet l'ensemble des éléments incorporels et corporels dont la désignation suit qui compose la branche d'activité de fonds artisanal de « *mécanique* » appartenant à la SOCIÉTÉ A+ SERVICES AUTO exploité actuellement sis Zone Industrielle Marmajou à MAUBOURGUET (65700).

Ledit fonds artisanal est identifié à l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) sous le numéro d'identité de l'entreprise (SIRET) 39413868900036.

Il est ici précisé que le fonds objet des présentes constitue pour le VENDEUR un établissement principal. Le VENDEUR déclare ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité. En effet, l'établissement sis 153, Allées Larbanes à MAUBOURGUET (65700) est fermé. Le VENDEUR déclare que les formalités de fermeture dudit établissement sont en cours de réalisation.

Ainsi, la branche d'activité de fonds artisanal présentement vendu comprend :

A/ ÉLÉMENTS INCLUS :

1 - Les éléments incorporels suivants

- La clientèle attachée au fonds artisanal cédé.
- L'intégralité du fichier de la clientèle attachée au fonds cédé dont une liste a été communiquée à l'ACHETEUR par le VENDEUR. L'ACHETEUR déclare avoir examiné cette liste et en être parfaitement satisfait.
- La partie du droit au bail en cours pour le temps qui reste à courir à partir du jour ci-après fixé de l'entrée en jouissance portant sur les locaux dans lesquels le fonds artisanal objet des présentes est exploité (ANNEXE 3 - Copie du plan des locaux affectés à l'activité de « *mécanique* »).
- Le bénéfice de tous traités, conventions, marchés passés avec tout tiers relatifs au fonds artisanal cédé.

L'ACHETEUR s'engage, sous réserve de l'accord des co-contractants, à poursuivre l'exécution de toutes les clauses et conditions des contrats dont il reconnaît avoir pris connaissance, un exemplaire lui ayant été remis dès avant les présentes.

À cet effet, l'ACHETEUR s'engage à signer tout avenant de régularisation constatant contractuellement sa substitution au lieu et place du VENDEUR, dans toutes les charges et conditions de ces contrats en respectant ses termes.

Les contrats repris seront remboursés par l'ACHETEUR au VENDEUR au *prorata temporis*. En outre, l'ACHETEUR prendra à sa charge le coût éventuel du transfert.

L'ACHETEUR déclare avoir une parfaite connaissance des clauses et conditions de ces contrats et notamment de leurs conditions de transfert, pour en avoir eu communication préalablement aux présentes et dispense en conséquence le rédacteur d'en faire plus ample mention aux présentes et le décharge de toute responsabilité à cet égard.

Le VENDEUR fera quant à lui son affaire personnelle de tous les autres contrats non expressément mentionnés ci-dessus et/ou non repris par l'ACHETEUR de sorte que ce dernier ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- Le droit au bénéfice des éventuelles autorisations administratives ou légales nécessaires à l'exploitation du fonds artisanal cédé, sous réserve de l'agrément définitif des administrations compétentes.

2 - Les éléments corporels suivants

- Le mobilier, meublant ou non, le matériel, l'outillage et les agencements servant à son exploitation, décrit et estimé, article par article, dans un état qui demeurera annexé en fin des présentes (ANNEXE 4 - Registre des immobilisations arrêté au **A COMPLETER 2019**).

B/ ÉLÉMENTS EXCLUS :

Sont exclus de la présente vente :

- Le droit aux abonnements internet et à la ligne téléphonique du VENDEUR.
- La trésorerie appartenant au VENDEUR au jour de la date d'entrée en jouissance ainsi que les créances, de quelque nature que ce soit, trouvant leur origine antérieurement à la date d'entrée en jouissance.
- Les stocks de marchandises seront repris par l'ACHETEUR pour un prix de **15 000 Euros** Hors taxe lors de la prise en jouissance par l'ACHETEUR du fonds cédé. Cette cession de stocks de marchandises fera l'objet d'une facture de vente. Au jour de la prise en jouissance des stocks, les PARTIES établiront la réalité et la consistance des stocks de marchandises.

C/ SYNTHÈSE :

La branche d'activité de fonds artisanal est cédée telle qu'elle existe dans son universalité en son état actuel, avec tous ses éléments, sans exception ni réserve (et sauf les exclusions ci-dessus).

L'ACHETEUR déclare connaître parfaitement ce fonds pour l'avoir visité plusieurs fois et pour en avoir étudié la rentabilité au moyen des documents comptables qui ont été mis à sa disposition, le tout préalablement et en vue de la signature des présentes.

ARTICLE 2 : LOCAL

A/ SITUATION LOCATIVE

La branche d'activité de fonds artisanal présentement vendue est exploitée sis Zone Industrielle Marmajou à MAUBOURGUET (65700) par le VENDEUR dans des locaux qui lui ont été donnés à bail commercial selon les dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce par acte sous seing privé prenant effet le 2 janvier 2008.

L'immeuble sis Zone Industrielle Marmajou à MAUBOURGUET (65700) est cadastré sous les relations suivantes :

<i>Section</i>	<i>N°</i>	<i>Lieu-dit</i>	<i>Surface</i>
D	650	“LASCOUANES”	00 ha 04 a 37 ca
D	651	“LASCOUANES”	00 ha 10 a 81 ca
D	656	“LASCOUANES”	00 ha 09 a 47 ca
D	657	“LASCOUANES”	00 ha 13 a 73 ca
TOTAL			00 ha 38 a 38 ca

Ces locaux appartiennent à la SCI SARAH, Société Civile Immobilière au capital social de 1 000 €uros, ayant son siège social à AURIEBAT (65700), immatriculée le 9 juin 2006 au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES sous le numéro 490 459 062 avec laquelle la SOCIÉTÉ A+ SERVICES AUTO a conclu le bail commercial initial pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 2 janvier 2008, pour se terminer le 31 décembre 2017.

Le bail a été consenti moyennant un loyer annuel de 21 600 €uros hors droits, taxes et charges, payable mensuellement et à terme à échoir, par termes de 1 800 €uros, au domicile du BAILLEUR ou de son représentant.

Ce loyer est soumis à TVA.

Il est ici précisé que le propriétaire de l'immeuble dans lequel le fonds cédé est exploité a proposé à l'ACHETEUR de conclure un bail commercial d'une durée de neuf (9) années postérieurement aux présentes, aux mêmes clauses et conditions que le bail en cours et que cette proposition a été acceptée par l'ACHETEUR.

L'ACHETEUR déclare faire son affaire personnelle de la régularisation ultérieure de ce nouveau bail commercial ainsi que de la signature de celui-ci et de tous les documents annexes, aux charges et conditions qu'il avisera sans recours contre le VENDEUR et/ou le rédacteur du présent acte, les déchargeant de toute responsabilité à cet égard.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA LOI PINEL

Les PARTIES reconnaissent avoir été informées par le rédacteur de l'acte de la teneur de l'article L.145-40-1 du Code de commerce relatif à l'établissement d'un état des lieux, de l'article L.145-16-1 du Code de commerce relatif à l'obligation du BAILLEUR d'informer le garant (le VENDEUR) en cas de cession de droit au bail et de l'article L.145-16-2 du Code de commerce relatif à la limitation de la durée des clauses de garanties en cas de cession de droit au bail, instaurés par la loi « PINEL » du 18 juin 2014 et ci-après intégralement retranscrits :

Article L.145-40-1 du Code de commerce :

« Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le locataire.

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. »

Article L.145-16-1 du Code de commerce :

« Si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du BAILLEUR, ce dernier informe 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 celui-ci. »

Article L.145-16-2 du Code de commerce :

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

Et déchargent le rédacteur de toute responsabilité à ces égards.

Le bail en date du 2 janvier 2008 a été conclu aux conditions particulières suivantes :

« (...) ARTICLE 2 - DESIGNATION

Un ATELIER de 556,06 M²

*Vestiaire employé : 32,60 m²
 Sanitaire client : 5,80 m²
 Bureau/Magasin : 46,80 m²
 Dégagement : 1,88 m²
 Pare-Brise : 65,97m²
 Pneus : 65,18 m²
 Tôlerie/Peinture : 207,20 m²
 Cabine : Labo : 50,73 m²
 Abri Couvert : 70 m²
 Hall d'entrée : 9,90 m²*

Le Preneur déclarant avoir visité et examiné les lieux et les estimant conformes à l'usage qu'il entend en faire.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives commençant à courir le 2 janvier 2008 pour se terminer le 31 Décembre 2016.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un des cas prévus ci-dessus devra donner congé à l'autre partie par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Les locaux, objet du présent bail, seront utilisés par le Preneur à usage d'ATELIER.

Il pourra y exercer les activités de Carrosserie à l'exclusion de toute autre.

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur, dont les activités peuvent entraîner des nuisances sonores, s'oblige expressément à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires à la réduction au plus bas niveau possibles de ces nuisances, et si le voisinage ou les autorités administratives le demandent, à établir des isolations antibruit.

Il s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage toute pollution sur le plan des trépidations, odeurs, émanations, fumées.

Le tout de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

(...).

ARTICLE 8 - SOUS-LOCATION-CESSION

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce.

En cas de cession, le Preneur restera en tout état de cause garant et répondant solidaire de son Cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail. Un original de l'acte de cession de fonds devra être signifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sauf si la cession a été réalisée par acte authentique avec participation et acceptation du Bailleur.

ARTICLE 9 - LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel en principal de 1 800 EUROS, taxes et charges en sus, payable Mensuellement et à terme à échoir et pour la première fois le 2 janvier 2008.

Ce loyer est stipulé payable dans les quinze jours qui suivront la réception de l'avis de quittancement qui sera adressé Mensuellement et en début de mois par le Bailleur ou son représentant. Le Preneur fera les paiements au Bailleure ou à son représentant dûment désigné, à l'adresse qui lui sera communiquée.

En cas de non paiement à son échéance du loyer par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le bailleur percevra les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces pénalités seront calculées à un taux mensuel de 3%, chaque mois commencé étant dû prorata temporis.

ARTICLE 10 - INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.). L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail soit celui du 3^{ème} Trimestre 2007 : 1443.

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

(...).

ARTICLE 11 - CHARGES

Le Preneur s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux et, plus généralement, à assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations l'intégralité des charges dites locatives concernant l'immeuble loué qui ne seraient pas incluses dans l'énumération qui précède.

Il acquittera directement ou remboursera au Bailleure sur simple demande de sa part toutes dépenses afférentes aux locaux loués, notamment celles visées aux "Conditions Générales".

ARTICLE 12 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le Preneur verse ce jour au Bailleure en un chèque dont quittance sous réserve d'encaissement, la somme de 5 400 EUROS correspondant à 3 termes de loyer en principal à titre de dépôt de garantie.

(...) ».

Le 1^{ier} janvier 2013, le VENDEUR et le Bailleure ont conclu un avenant audit bail commercial stipulant :

«(...) A compter du 1^{ier} janvier 2013 la Taxe Foncière sera prise en charge par l'EURL A PLUS SERVICES AUTOS (...) ».

B/ RESTITUTIONS

- **Remboursement du loyer payé d'avance :** il est précisé que le loyer courant jusqu'à la date de prise d'effet du nouveau bail au profit de l'ACHETEUR est à la charge du VENDEUR. En conséquence, si le VENDEUR a effectivement payé au BAILLEUR son loyer d'avance pour le mois en cours lors de la prise d'effet du nouveau bail, le VENDEUR devra réclamer directement au BAILLEUR le remboursement du prorata de loyer payé d'avance pour la période allant de la date de prise d'effet du nouveau bail au profit de l'ACHETEUR jusqu'à la fin du mois.
- **Taxe foncière :** l'avenant au bail conclu par la SOCIÉTÉ A+ SERVICES AUTO prévoit le remboursement par le PRENEUR au profit du BAILLEUR de sa quote-part d'impôt foncier. En conséquence, si le VENDEUR a effectivement payé au BAILLEUR sa quote-part d'impôt foncier pour l'année en cours, il devra réclamer directement au BAILLEUR le remboursement du prorata de la taxe foncière pour la période située entre la date de prise d'effet du nouveau bail au profit de l'ACHETEUR et le 31 décembre 2019.
- **Dépôt de garantie :** L'ACHETEUR versera un dépôt de garantie au BAILLEUR lors de la prise d'effet du bail ; le VENDEUR faisant son affaire personnelle de l'obtention de la restitution dudit dépôt par le BAILLEUR.
- **Charges d'exploitation du fonds :** les PARTIES conviennent d'établir directement entre elles et sous leur entière responsabilité les décomptes, *prorata temporis* au jour de l'entrée en jouissance de l'ACHETEUR de toutes charges d'exploitation relatives au fonds telles que, notamment, primes et cotisations d'assurance, fournitures d'énergie, fourniture d'eau, contrats d'entretien, matières consommables, le tout sans préjudice de ce qui peut être indiqué aux présentes quant à d'autres charges.

C/ HYGIÈNE – SÉCURITÉ

Le VENDEUR déclare que les locaux où est exploité le fonds objet de la présente cession sont conformes à toutes les règles de sécurité actuellement en vigueur contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, et à la législation afférente au droit du travail ; et que leur affectation commerciale est régulière.

Il déclare également que toutes les installations sont régulièrement faites et répondent aux normes de salubrité, hygiène et sécurité actuellement en vigueur.

Le VENDEUR déclare que l'immeuble sus-désigné n'a fait l'objet d'aucune visite de la commission d'hygiène ni de la commission de sécurité. Le VENDEUR déclare que l'immeuble sus-désigné respecte les normes d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité incendie¹.

Le VENDEUR déclare que conformément à la réglementation en vigueur, la société A+ SERVICES AUTOS tient à jour un registre de sécurité pour son établissement sis Zone Industrielle Marmajou à MAUBOURGUET (65700) dont une copie est remis ce jour à l'ACHETEUR. L'ACHETEUR se déclare parfaitement informé qu'il devra ouvrir et tenir à jour un nouveau registre de sécurité relativement à la branche d'activité objet de la présente cession.

1 Établissements concernés :

Les établissements recevant du public (ERP) sont soumis à des obligations en matière de sécurité et de lutte contre l'incendie.

Les ERP sont constitués de tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes extérieures sont admises, en plus du personnel. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, qu'il soit libre, restreint ou sur invitation. Les ERP sont classés en types et en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques.

Dispositifs d'alarme et plans d'évacuation :

Des dispositifs d'alarme, de surveillance et des équipements de secours contre l'incendie doivent être mis en place dans tous les ERP de façon appropriée à leur taille et aux risques encourus : extincteurs (1 pour 200 à 300 m²), éclairage de sécurité, antivols, etc.

Le plan d'évacuation des locaux, accompagné des consignes de sécurité, doit être affiché :

- ✓ à chaque niveau desservi par une cage d'escalier ;
- ✓ dans chaque salle pouvant contenir au moins 5 personnes ;
- ✓ dans les vestiaires et les salles de repos du personnel.

Il doit indiquer :

- ✓ les itinéraires d'évacuation vers l'extérieur ;
- ✓ les barrages (ou robinet de coupure) du gaz, de l'eau et de l'électricité ;
- ✓ l'emplacement des extincteurs et des trappes de désenfumage...

Détecteurs de fumée :

Les locaux professionnels ne sont pas soumis à l'obligation d'être équipés d'un détecteur avertisseur autonome de fumée (Daaf), sauf s'ils ont un usage mixte d'habitation.

Cependant, certains assureurs peuvent l'exiger, notamment pour certaines activités professionnelles (restaurant, cabinet libéral accueillant du public...).

Registre :

Les ERP ont l'obligation de tenir un registre de sécurité qui indique notamment :

- ✓ les vérifications techniques ;
- ✓ les formations suivies par le personnel ;
- ✓ les travaux réalisés notamment.

A partir du 22 octobre 2017, les ERP neufs et situés dans un cadre bâti existant auront l'obligation de tenir un registre public d'accessibilité mentionnant les dispositions prises pour permettre à tous, notamment aux personnes handicapées, de bénéficier des prestations de l'ERP.

Contrôle et sanctions :

Le respect des normes de sécurité est contrôlé lors des différentes demandes d'autorisation concernant l'ERP : demande de permis de construire, de travaux d'aménagement, demande d'autorisation d'ouverture de l'établissement.

Dans le cas où les ERP ne sont pas conformes aux obligations de sécurité, leur propriétaire (ou constructeur ou exploitant) s'expose à :

- ✓ une fermeture administrative temporaire ou définitive ordonnée par le maire ou le préfet (après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité),
- ✓ des sanctions pénales (amende jusqu'à 45 000 € et peine d'emprisonnement).

Le contenu du registre public d'accessibilité varie selon la catégorie et le type d'ERP, et selon que l'ERP répond ou non aux normes d'accessibilité.

L'ACHETEUR reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes :

- 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.

L'ACHETEUR déclare :

- avoir pris connaissance de ladite réglementation ;
- avoir visité le fonds dont il s'agit en vue des présentes et connaître de ce fait parfaitement le matériel et les installations s'y trouvant et les prendre en l'état, sans avoir visé les certificats d'hygiène et de sécurité ;
- en conséquence, vouloir faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR, de toutes mises aux normes qui seraient éventuellement nécessaires dans la mesure où les déclarations que ce dernier fait ci-dessous sont exactes ;
- dispenser le rédacteur des présentes de toute responsabilité à ce sujet.

Le VENDEUR déclare de son côté qu'il n'a jamais reçu aucun courrier, aucune injonction ou mise en demeure des services administratifs compétents en matière d'hygiène, de nuisances sonores, de salubrité, de sécurité ainsi que pour tout ce qui concerne l'installation électrique de son établissement, du matériel et de l'outillage.

Des vérifications périodiques des installations électriques et de gaz doivent être effectuées par des organismes accrédités type APAVE ou VERITAS et ces vérifications doivent avoir lieu annuellement (arrêté du 10 octobre 2000 - Article 5).

L'ACHETEUR reconnaît qu'il a été éclairé sur le fait que les défaillances et le manque de surveillance des installations peuvent être une source d'accidents ou de départ d'incendie liés à des échauffements, des surtensions ou à des décharges électriques et que pour prévenir ces dangers, la réglementation impose aux établissements et entreprises employant du personnel et accueillant du public, de procéder à une vérification obligatoire de leurs installations électriques par un organisme accrédité afin d'assurer la protection des travailleurs et autres intervenants externes.

Les PARTIES déclarent ne pas vouloir faire établir de rapport de vérification d'un bureau de contrôle.

Les futurs travaux éventuels de mise en conformité seront réalisés par l'ACHETEUR sans recours contre le VENDEUR ni le rédacteur des présentes.

D/ SITUATION AU REGARD DE L'AMIANTE, DES TERMITES, RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, le local dans lequel la branche d'activité de fonds artisanal objet de la présente cession est exploité ne contient pas d'amiante.

Le VENDEUR déclare également qu'à sa connaissance, le local dans lequel la branche d'activité de fonds artisanal objet de la présente cession est exploité ne contient pas de termites et qu'aucun revêtement contenant du plomb n'a été mis en évidence.

En tout état de cause, la branche d'activité de fonds artisanal objet des présentes est vendu en l'état, sans obligation pour le VENDEUR d'engager des frais de remise aux normes.

E/ ACCESSIBILITÉ HANDICAPÉS

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.).

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 1 500 personnes de 701 à 1 500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1 ^{ère} 2 ^{ème} 3 ^{ème} 4 ^{ème}
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : <ul style="list-style-type: none"> ✓ le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif ✓ les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées 	5 ^{ème}

L'ACHETEUR 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.

L'ACHETEUR reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes de l'obligation de mise à sa charge par l'arrêté du 21 mars 2007, établi dans le cadre de la loi Accessibilité des handicapés du 11 février 2005, imposant un diagnostic d'accessibilité handicapés pour tous les établissements recevant du public (ERP) et l'élaboration d'un cahier des charges avant le 27 septembre 2015 et par suite l'engagement à effectuer les travaux avant le 1^{er} janvier 2018).

L'ACHETEUR, dûment informé, déclare sous réserve des dispositions du bail commercial et des stipulations ci-dessus, faire son affaire personnelle de la mise aux normes des locaux à la réglementation ci-dessus visée sans recours contre le VENDEUR ni le rédacteur des présentes.

F/ PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été prescrit par arrêté préfectoral. L'ACHETEUR déclare s'être personnellement informé auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation du bien objet de la vente à l'intérieur de ce plan de protection. Il reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de ce plan par la lecture qu'il en a faite lui-même et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

G/ DÉCLARATIONS SUR L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES (ERNMNT)

Il est rappelé aux PARTIES les dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement ci-après littéralement retranscrites :

« I.- Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II.- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III.- Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV.- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V.- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI.- Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. - Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime ».

Le VENDEUR déclare que lors de la conclusion du bail commercial entré en vigueur le 1^{er} octobre 2012, le bailleur ne lui a fourni aucun état des risques naturels, miniers et technologiques.

L'ACHETEUR déclare se satisfaire de cette situation et renonce à se prévaloir des dispositions de l'article L125-5, V du Code de l'environnement, renonçant ainsi à poursuivre la résolution du contrat ou à demander en justice une diminution du prix sans recours contre le VENDEUR ni le rédacteur des présentes.

H/ PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Les PARTIES déclarent avoir été préalablement informées par le rédacteur de l'acte 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 rédacteur de l'acte.

L'ACHETEUR devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets pouvant se trouver sur les lieux d'exploitation du fonds.

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

« Au sens du présent chapitre, on entend par :

Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défaît ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ;

Prévention : toutes mesures prises avant qu'une substance, une matière ou un produit ne devienne un déchet, lorsque ces mesures concourent à la réduction d'au moins un des items suivants :

- la quantité de déchets générés, y compris par l'intermédiaire du réemploi ou de la prolongation de la durée d'usage des substances, matières ou produits ;

- les effets nocifs des déchets produits sur l'environnement et la santé humaine ;

- la teneur en substances nocives pour l'environnement et la santé humaine dans les substances, matières ou produits ;

Réemploi : toute opération par laquelle des substances, matières ou produits qui ne sont pas des déchets sont utilisés de nouveau pour un usage identique à celui pour lequel ils avaient été conçus ;

Gestion des déchets : la collecte, le transport, la valorisation et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations ;

Producteur de déchets : toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur initial de déchets) ou toute personne qui effectue des opérations de traitement des déchets conduisant à un changement de la nature ou de la composition de ces déchets (producteur subséquent de déchets) ;

Détenteur de déchets : producteur des déchets ou toute autre personne qui se trouve en possession des déchets ;

Collecte : toute opération de ramassage des déchets en vue de leur transport vers une installation de traitement des déchets ;

Traitement : toute opération de valorisation ou d'élimination, y compris la préparation qui précède la valorisation ou l'élimination ;

Réutilisation : toute opération par laquelle des substances, matières ou produits qui sont devenus des déchets sont utilisés de nouveau ;

Préparation en vue de la réutilisation : toute opération de contrôle, de nettoyage ou de réparation en vue de la valorisation par laquelle des substances, matières ou produits qui sont devenus des déchets sont préparés de manière à être réutilisés sans autre opération de prétraitement ;

Recyclage : toute opération de valorisation par laquelle les déchets, y compris les déchets organiques, sont retraités en substances, matières ou produits aux fins de leur fonction initiale ou à d'autres fins. Les opérations de valorisation énergétique des déchets, celles relatives à la conversion des déchets en combustible et les opérations de remblaiement ne peuvent pas être qualifiées d'opérations de recyclage ;

Valorisation : toute opération dont le résultat principal est que des déchets servent à des fins utiles en substitution à d'autres substances, matières ou produits qui auraient été utilisés à une fin particulière, ou que des déchets soient préparés pour être utilisés à cette fin, y compris par le producteur de déchets ;

Elimination : toute opération qui n'est pas de la valorisation même lorsque ladite opération a comme conséquence secondaire la récupération de substances, matières ou produits ou d'énergie ».

ARTICLE 3 : ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La SOCIÉTÉ A+ SERVICES AUTO est propriétaire de la branche d'activité objet des présentes pour l'avoir créé le 7 avril 2008 lors de sa mise en activité.

ARTICLE 4 : PROPRIÉTÉ - JOUSSANCE - TRANSFERT DES RISQUES

A/ TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

L'ACHETEUR est propriétaire des éléments corporels et incorporels objet des présentes à compter de ce jour, soit le **A COMPLETER 2019**.

B/ PRISE DE JOUSSANCE

L'ACHETEUR détient la jouissance des éléments corporels et incorporels objet des présentes, avec tous droits et prérogatives qui y sont attachés à compter de ce jour soit, le **A COMPLETER 2019**, par la prise de possession réelle et effective, date à partir de laquelle il a pris le titre de successeur du VENDEUR.

C/ TRANSFERT DES RISQUES

Les PARTIES conviennent expressément que les risques ne seront transférés à l'ACHETEUR qu'à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance, à savoir le **A COMPLETER 2019**.

ARTICLE 5 : PRIX

Après négociation entre les PARTIES, la vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **85 000 €uros** se rapportant au prix de cession :

- Des éléments incorporels à concurrence de 60 000 €uros.
- Des éléments corporels à concurrence de 25 000 €uros.

Soit un total de 85 000 €uros.

La ventilation ci-dessus est uniquement faite pour satisfaire aux dispositions des articles L. 141-5, alinéa 3, L 141-19, alinéa 2, et L. 143-13, alinéa 1^{er} du Code de commerce et les PARTIES conviennent d'un commun accord entre elles que cette ventilation ne peut donner lieu à aucune conséquence ou réclamation quant à l'évaluation des éléments pris isolément.

ARTICLE 6 : DÉCHARGE

Les PARTIES reconnaissent et déclarent avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ; donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

ARTICLE 7 : MODALITÉS DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix de cession, à savoir la somme de 85 000 €uros, est payé comptant par l'ACHETEUR au VENDEUR par la remise d'un chèque de banque d'un montant de 85 000 €uros établi à l'ordre de la CARPA entre les mains de Maître Richard HÉLOIRE, Avocat au Barreau de TARBES exerçant son activité au Centre d'Affaires sis 19, Avenue de Bagnères à TOURNAY, (65190), séquestre expressément désigné par les PARTIES (ANNEXE 5 - Copie du chèque de banque d'un montant de 85 000 €uros à l'ordre de la CARPA)

Le VENDEUR reconnaît avoir reçu ce jour de l'ACHETEUR la somme de 85 000 €uros ce dont il lui consent bonne et valable quittance.

ARTICLE 8 : SÉQUESTRE DU PRIX DE CESSION

Pendant la période d'indisponibilité légale du prix, les PARTIES constituent Maître Richard HÉLOIRE, Avocat au Barreau de TARBES exerçant son activité au Centre d'Affaires sis 19, Avenue de Bagnères à TOURNAY, (65190), en qualité de séquestre amiable.

De convention expresse entre les PARTIES et pour garantir l'ACHETEUR du rapport des mainlevées et certificats de radiation de tous priviléges ou empêchements, la somme de **85 000 €uros** est affectée à titre de gage et nantissement au profit de l'ACHETEUR qui accepte.

En tout état de cause, le prix ne pourra être versé au VENDEUR que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition de solidarité fiscale et sur justificatif par le VENDEUR de la mainlevée des oppositions de l'administration fiscale qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi et du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité.

Le tout de manière à ce que l'ACHETEUR ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef de l'administration fiscale et ne subisse aucun trouble dans son exploitation. Tous pouvoirs nécessaires sont, dès maintenant, donnés au séquestre à cet effet.

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

Le séquestre est autorisé à remettre au VENDEUR, hors la présence et sans le concours de l'ACHETEUR, soit l'intégralité de la somme qu'il détient s'il n'existe aucune opposition de l'administration fiscale, soit ce qui resterait disponible après paiement de l'administration fiscale.

Pour la réception des oppositions et pour la correspondance, domicile est élu au domicile du séquestre, Maître Richard HÉLOIRE, Avocat au Barreau de TARBES exerçant son activité au Centre d'Affaires sis 19, Avenue de Bagnères à TOURNAY, (65190).

ARTICLE 9 : DÉCLARATION D'ORIGINE DES FONDS ENGAGÉS POUR LE PAIEMENT DU VENDEUR PAR L'ACHETEUR

L'ACHETEUR déclare effectuer le paiement de l'intégralité du prix de cession avec des fonds qui proviennent de fonds propres et d'un financement bancaire.

L'ACHETEUR reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L. 561-1 à L. 574-4 du Code monétaire et financier.

Ainsi, en application de ces dispositions et notamment des articles L. 561-5-1 et L. 561-16-1 du Code monétaire et financier, l'ACHETEUR déclare que :

- Les fonds engagés pour procéder au paiement de la présente cession de fonds artisanal ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme.
- Les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou financement du terrorisme.

ARTICLE 10 : ÉTAT DES INSCRIPTIONS

L'état des inscriptions annexé aux présentes (ANNEXE 6 - Copie de l'état des inscriptions - Priviléges - Nantissements) indique que la branche d'activité de fonds artisanal est grevée des inscriptions suivantes :

Opérations de crédit-bail en matière mobilière :

- ***Inscription du 21/10/2014 Numéro 692.***
- ***Au profit de : NATIXIS LEASE - 4, Place de la Coupole 94676 CHARENTON LE PONT CEDEX***
- ***Désignation : VF7XDRHKHAZ005101 CITROEN JUMPY COMBI.***

- ***Inscription du 28/06/2016 Numéro 423.***
- ***Au profit de : COMPAGNIE GENERALE DE LOCATION D'EQUIPEMENTS – 69, Avenue de Flandre 59700 MARCQ-EN-BAROEUL***
- ***Désignation : Marque : OPEL - N° de série : WOL1F701EGV641329 - N° immatriculation : ED - 656 - AW - Puissance fiscale : 5.***

Le VENDEUR déclare que les biens faisant l'objet des contrats de crédit-bail visés ci-dessus ne sont pas affectés à l'activité de « *mécanique* » objet de la présente cession et que lesdits contrats ne sont pas transférés à l'ACHETEUR.

Aucune sûreté ne garantit le remboursement d'une créance en principal et intérêts supérieure au prix du fonds objet de la présente cession.

Si une inscription était malgré tout révélée, le VENDEUR s'engage à en apporter quittance et mainlevée dans les plus brefs délais et à en supporter en outre tous les frais relatifs à la radiation des priviléges.

ARTICLE 11 : URBANISME - VOIRIE

Le VENDEUR a produit à l'ACHETEUR des documents d'urbanisme ne révélant (ANNEXE 7 - Copie du certificat d'urbanisme d'information) :

- ✓ aucune sujexion ou aucun projet d'urbanisme susceptible de diminuer sensiblement, actuellement ou ultérieurement et d'une façon directe ou indirecte la valeur du fonds artisanal ;
- ✓ aucune disposition ou aucun projet d'urbanisme susceptible de gêner l'exploitation du fonds artisanal.

ARTICLE 12 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN COMMUNAL

Par courrier/courriel du **A COMPLETER 2019**, la commune de MAUBOURGUET (65700), a indiqué que son Conseil Municipal n'a pas institué de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat ni de droit de préemption urbain sur les fonds de commerce.

L'aliénation du fonds peut donc être réalisée au prix indiqué dans la déclaration préalable (ANNEXE 8 - Copie du **courrier/courriel** de la commune de MAUBOURGUET du **A COMPLETER 2019**).

ARTICLE 13 : INTERVENTION DU BAILLEUR

L'article 8 intitulé « *SOUS-LOCATION-CESSION* » du bail qui unit le VENDEUR au propriétaire des murs, la SCI SARAH, Société Civile Immobilière au capital social de 1 000 Euros, ayant son siège social à AURIEBAT (65700), immatriculée le 9 juin 2006 au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES sous le numéro 490 459 062, prévoit que :

« Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce.

En cas de cession, le Preneur restera en tout état de cause garant et répondant solidaire de son Cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail. Un original de l'acte de cession de fonds devra être signifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sauf si la cession a été réalisée par acte authentique avec participation et acceptation du Bailleur ».

Le BAILLEUR intervient à la réalisation de la présente cession.

Ainsi, le BAILLEUR :

- **Approuve** la cession d'une partie du droit au bail contenue dans la cession de la branche d'activité de fonds artisanal entre les sociétés A+ SERVICES AUTOS et GARAGE JOSEPH et se la tenir pour signifiée et accepte la société GARAGE JOSEPH comme nouveau locataire aux lieu et place de la société A+ SERVICES AUTOS pour une partie des locaux affectée à l'activité de « mécanique », à savoir :
 - Un local à usage d'atelier d'environ **A COMPLETER** m².
- **Reconnait** expressément avoir été appelé au rendez-vous de signature de l'acte sous-seing privé afin d'intervenir audit acte de cession dudit fonds de commerce par lettre recommandée avec avis de réception.
- **Dispense** que la cession soit réalisée par acte authentique et qu'elle puisse être réalisée par acte sous seing privé.
- **Déclare** que la désignation des lieux reportée dans le projet d'acte de cession dudit fonds correspond à la réalité matérielle des lieux et qu'aucun travaux n'ont été réalisés dans les locaux sans l'autorisation du BAILLEUR.
- **Déclare** qu'aucune sous location ou droit d'occupation n'a été consentie en contrariété des clauses et conditions de bail.
- **Déclare** n'avoir reçu, à ce jour, aucune notification du Ministère Public l'informant d'une condamnation pénale prononcée à l'encontre de la société A+ SERVICES AUTOS.
- **Déclare** qu'aucun sinistre concernant les risques naturels ou technologiques n'est intervenu sur l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce cédé.
- **Dispense**, par suite, le rédacteur de l'acte de cession du fonds d'en faire signification prévue à l'article 1324 et à l'article 1690 du Code Civil, voulant considérer la cession du fonds sis Zone Industrielle Marmajou à MAUBOURGUET (65700) au profit de la société GARAGE JOSEPH comme bien et valablement signifiée.
- **Déclare** n'avoir pas notifié, ni à la société A+ SERVICES AUTOS, ni à l'un de ses éventuels prédecesseurs, une mise en demeure fondée sur les causes visées à l'article L. 145-17 du Code de commerce et rédigée dans les termes et dans la forme prévus par ce texte.
- **Accepte** d'étendre la destination du bail à l'activité de « mécanique ».
- **Accepte** que le montant annuel du loyer qui devra être payé par la société GARAGE JOSEPH à compter du **A COMPLETER** 2019 soit de **A COMPLETER** €uros hors droits, taxes et charges, payable mensuellement et à terme à échoir, par termes de **A COMPLETER** €uros, au domicile du BAILLEUR ou de son représentant et qu'il soit soumis à TVA.
- **Accepte** que le montant annuel de la provision pour charges soit de **A COMPLETER** €uros.
- **Accepte** que le montant annuel du loyer qui devra être payé par la société A+ SERVICES AUTOS à compter du **A COMPLETER** 2019 soit de **A COMPLETER** 2019 hors droits, taxes et charges, payable mensuellement et à terme à échoir, par termes de **A COMPLETER** €uros, au domicile du BAILLEUR ou de son représentant et qu'il soit soumis à TVA.

- **Accepte** qu'en conséquence du présent acte de cession, une somme de **A COMPLETER** €uros lui sera versée par la société GARAGE JOSEPH à titre de dépôt de garantie pour les locaux nouvellement loués à ladite société GARAGE JOSEPH.
- **Accepte** que le montant de la taxe foncière est toujours stipulé à la charge du PRENEUR.
- **Déclare** qu'il n'existe aucun litige avec le Preneur qui soit de nature à entraîner la résiliation du bail ou compromettre son renouvellement.
- **Déclare** qu'aucune demande en révision du loyer n'a été faite depuis la prise d'effet de sa dernière fixation.
- **Déclare** qu'il n'est dû aucun arriéré du loyer ou charges.
- **Déclare** qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés et qu'il n'existe aucun différend de caractère locatif.
- **Déclare** qu'aucune contravention aux charges du bail n'a été commise tant par le Preneur actuel que par ses prédecesseurs, susceptible de permettre au BAILLEUR de refuser le renouvellement de bail sans payer d'indemnité d'éviction ou de réclamer le déplafonnement du loyer.
- **Se réserve** le cas échéant, tous droits et actions contre la société A+ SERVICES AUTOS pour le paiement des loyers et accessoires et pour l'exécution des charges et conditions de bail.
- **Se tient** à la disposition de la société A+ SERVICES AUTOS pour faire établir, éventuellement par voie d'huissier et en présence de la société GARAGE JOSEPH, dans le cadre des dispositions de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, un état des lieux de sortie de la société A+ SERVICES AUTOS et un état des lieux d'entrée de la société GARAGE JOSEPH.

ARTICLE 14 : DROIT D'INFORMATION DES SALARIÉS

La vente d'un fonds artisanal n'est pas concernée par le dispositif d'information préalable du salarié conformément à l'article 22 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996, la loi ne visant que les fonds de commerce.

Par conséquent, la présente cession peut intervenir avant l'expiration du délai de deux mois introduit par l'article 20 de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014.

ARTICLE 15 : CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente aura lieu sous les charges et conditions ordinaires de droit et de faits en pareille matière et en outre, sous les conditions particulières ci-après stipulées, que les PARTIES s'obligent expressément à exécuter et accomplir, à savoir :

A/ CONCERNANT L'ACHETEUR :

1 - État :

L'ACHETEUR s'engage à prendre les éléments du fonds artisanal vendus, notamment les éléments corporels, dans l'état où ils se trouveront le Jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix pour quelque cause que ce soit, sauf les garanties légales énoncées par les articles 1641 et suivants du Code civil.

2 - Réglementations applicables à l'activité exercée dans le fonds cédé :

L'ACHETEUR s'engage à respecter scrupuleusement les prescriptions législatives et réglementaires qui régissent les activités exploitées dans la branche d'activité de fonds artisanal cédé.

À ce sujet, l'ACHETEUR reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation en vigueur relative à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité notamment, à ses frais, risques et périls, sans aucun recours contre quiconque et quelles qu'en soient les conséquences.

3 - Impôts et taxes :

L'ACHETEUR s'engage à acquitter à compter du jour ci-dessus prévu pour l'entrée en jouissance et au besoin par prorata, les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels les éléments du fonds artisanal présentement vendus peuvent ou pourront être assujettis, le tout de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

De convention expresse entre les PARTIES, l'ACHETEUR remboursera au VENDEUR le prorata de la contribution économique territoriale établie par l'administration fiscale au nom de ce dernier et au titre de l'exercice en cours, pour le temps qui restera à courir du Jour de l'entrée en jouissance ci-dessus convenu au **31 décembre 2019**.

4 - Abonnements :

L'ACHETEUR s'engage à faire son affaire personnelle et exécuter tous traités et abonnements pouvant exister pour le service de l'eau, de l'électricité, du gaz ou autres et faire opérer à ses frais la mutation à son nom à compter du jour ci-dessus prévu pour l'entrée en jouissance.

L'ACHETEUR n'aura pas à payer au VENDEUR le prorata des charges payées d'avance relatives à ces abonnements à compter du 1^{er} janvier de l'année de prise en jouissance du fonds jusqu'au jour de la cession.

5 - Assurances :

L'ACHETEUR s'engage à faire son affaire personnelle de la continuation ou la résiliation de tous les contrats d'assurances en cours se rapportant aux éléments vendus.

Étant précisé que lesdits contrats d'assurance continuent de plein droit au profit de l'ACHETEUR, en l'absence de demande de résiliation de sa part, conformément à l'article L. 121-10 du Code des assurances.

6 - Contrats en cours :

L'ACHETEUR s'engage à reprendre et exécuter les contrats liés et nécessaires à l'exploitation du fonds artisanal cédé.

L'ACHETEUR s'engage à faire son affaire personnelle de leur poursuite, exécution ou résiliation, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

À ce propos, l'ACHETEUR déclare avoir parfaite connaissance des termes de ces contrats dont il a pris connaissance par la lecture personnelle qu'il en a faite préalablement et en vue de la signature des présentes.

Le VENDEUR déclare faire son affaire personnelle et à ses frais de la résiliation de tous les autres contrats liés à l'exploitation de l'activité présentement cédée.

7 - Contrats de travail :

Les PARTIES constatent que la branche d'activité de fonds artisanal présentement cédé constitue une entité économique autonome au sens des dispositions de l'article L. 1224-1 du Code du travail.

L'ACHETEUR déclare devoir reprendre en application de l'article L1224-1 du Code du Travail, le personnel attaché au fonds artisanal, à savoir :

NOM ET PRÉNOM	EMPLOI	DATE D'ENTRÉE	TYPE DE CONTRAT
Kévin SALAUN	Mécanicien - Electricien	25/09/2017	CDI

L'ACHETEUR déclare reconnaître le personnel sus désigné et savoir, pour chacun d'eux : date d'embauche, son affectation et son horaire de travail ; en outre, il reconnaît avoir consulté en vue des présentes, le registre du personnel, ainsi que les doubles fiches de paie où figurent les coefficients, les salaires, les primes, les anciennetés, et la nature des emplois (Déterminés et Indéterminés).

À cet égard, le personnel conservera tous les éléments du contrat de travail, tels que la qualification, le coefficient, la rémunération, l'ancienneté et les primes.

Le VENDEUR devra conformément à la jurisprudence actuelle de la Chambre sociale de la Cour de Cassation s'engager à solder toutes les cotisations et charges sociales afférentes aux salaires versés jusqu'à la prise de possession de l'ACHETEUR et devra à cet effet établir dans les soixante jours de l'acte définitif la déclaration DADS accompagnée du versement régularisateur (ART. R 243 - 7 et R 243-14 du Code de Sécurité Sociale).

Si l'ACHETEUR décide de modifier le lieu d'exploitation du fonds artisanal présentement cédé, celui-ci s'engage à en informer les salariés concernés et à recueillir leur accord si le nouveau lieu de travail se situe dans un secteur géographique différent et qu'il s'agit d'une modification du contrat de travail.

De convention expresse entre les PARTIES, le VENDEUR remboursera à l'ACHETEUR au plus tard dans les 2 mois des présentes :

- Le prorata de droits à congés payés afférents à la période au cours de laquelle le personnel était employé par le VENDEUR (c'est-à-dire depuis le point de départ du calcul de ces droits jusqu'au jour précédent celui de l'entrée en jouissance), à défaut de prise de congés effectifs des salariés au titre de ces droits.
- Le prorata d'éventuelles primes afférentes à la période au cours de laquelle le personnel était employé par le VENDEUR.
- Toute somme due au personnel et impayée au jour de l'entrée en jouissance, et qui serait réclamée par l'un des salariés.

L'ACHETEUR devra payer la totalité des droits acquis à congés payés au personnel.

En cas de rupture du contrat de travail d'un employé à l'initiative de l'ACHETEUR, ce-dernier devra payer les indemnités d'ancienneté qui pourraient être dues à cet employé qu'il licencierait après la prise de possession, ainsi que les autres sommes pouvant lui être dues en application de la législation, de la réglementation et des conventions en vigueur. Les PARTIES conviennent expressément que l'ACHETEUR ne pourra pas se retourner contre le VENDEUR sur ce fondement.

Tout passif né des contrats de travail déclaré ou non déclaré mais existant à la date de réalisation de la cession (qu'il soit alors ou non exigible) qui se révélerait ultérieurement mais dont l'origine serait antérieure à la date de réalisation de la cession sera de convention expresse à la charge du VENDEUR. Les PARTIES conviennent expressément que l'ACHETEUR pourra se retourner contre le VENDEUR sur ce fondement.

L'ACHETEUR déclare avoir pris connaissance de la convention collective relative au fonds artisanal cédé.

B/ CONCERNANT LE VENDEUR :

1 - Garantie des vices cachés :

Le VENDEUR garantit dans les termes des articles 1641 et suivants du Code civil, l'exactitude des énonciations qu'il a faites aux présentes concernant l'origine de propriété et les chiffres d'affaires, grevant le fonds vendu.

Le VENDEUR déclare que le matériel et les équipements figurant sur l'inventaire en annexe (ANNEXE 4 - Registre des immobilisations arrêté au **A COMPLETER 2019**) sont en état normal de fonctionnement. Il n'est pas responsable des vices ou défauts apparents concernant le matériel, agencements ou installations, n'étant tenu que des vices cachés, conformément à l'article 1641 et suivants du code Civil.

Le VENDEUR est tenu de la garantie des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acquéreur ne l'aurait pas acquise, ou en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus ; l'article 1642 précisant « *le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même* ».

Au moment de la remise des clefs, l'ACHETEUR fera son affaire personnelle avec le VENDEUR de la vérification du matériel remis, suivant inventaire établi à cet effet (ANNEXE 4 - Registre des immobilisations arrêté au **A COMPLETER 2019**). Au cas où un matériel inclus dans ledit inventaire, viendrait à disparaître ou à être hors d'usage, le VENDEUR devra le remplacer par un matériel similaire sauf à s'accorder avec l'ACHETEUR sur un autre dédommagement qui, à défaut pourra être déterminé par un expert.

2 - Garantie contractuelle d'éviction - Clause de non-concurrence :

Le VENDEUR s'engage à ne plus se rétablir ou s'intéresser, directement ou indirectement comme simple associé ou salarié ou par l'intermédiaire d'un membre de sa famille, dans un fonds artisanal de nature similaire à celui présentement cédé en tout ou partie, pendant une durée de **5 années** à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance, et **sur l'ensemble du département des HAUTES-PYRÉNÉES**, à peine de tous dommages et intérêts envers l'ACHETEUR et tous autres ACHETEURS successifs, et de fermeture judiciaire de l'établissement ouvert par le VENDEUR en violation de son engagement contractuel de non-concurrence.

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé qu'à l'expiration de la durée de la garantie contractuelle d'éviction aussi dénommée clause de non concurrence, le VENDEUR devra également s'interdire au titre de la garantie légale d'éviction, de tout acte personnel dans le seul but de détourner tout ou partie de la clientèle présentement cédée à l'ACHETEUR. Le VENDEUR subroge en outre l'ACHETEUR dans le bénéfice des clauses de non-concurrence souscrites par les éventuels précédents propriétaires du fonds présentement vendu, susnommés dans l'origine de propriété ; l'ACHETEUR faisant son affaire personnelle de l'exécution de ces engagements.

3 - Livres de comptabilité :

Le VENDEUR s'engage à mettre à la disposition de l'ACHETEUR pendant un délai de trois ans à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance, les livres de comptabilité relatifs à l'exploitation du fonds cédé qu'il a tenu durant les trois exercices comptables précédent celui de la vente.

4 - Documents administratifs et comptables :

Le VENDEUR s'engage à mettre à la disposition de l'ACHETEUR pendant un délai de trois ans à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance, les documents administratifs et comptables relatifs à l'exploitation du fonds cédé qu'il a tenu durant les trois exercices comptables précédent celui de la vente.

L'ACHETEUR a visé le document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice et le mois précédent celui de la vente.

5 - Contrats de travail :

Le VENDEUR déclare que les conditions de travail applicables aux salariés dont une liste avec les qualifications, rémunérations et avantages divers, a été remis par le VENDEUR et examiné avec satisfaction par l'ACHETEUR, résultent des dispositions légales en vigueur, des contrats de travail et de la convention collective applicable.

Il déclare qu'il n'existe aucune convention de portée générale ou particulière dérogeant aux dispositions de la convention collective applicable aux salariés qui n'aurait pas été portée à la connaissance de l'ACHETEUR.

Les régimes de retraite et de prévoyance auxquels les salariés sont affiliés sont ceux communiqués à l'ACHETEUR.

6 - Mise au courant :

Le VENDEUR s'engage envers l'ACHETEUR à le mettre au courant de toutes ses affaires commerciales et le présenter personnellement comme son successeur à ses fournisseurs ainsi qu'à ses clients habituels.

À cet effet, le VENDEUR remettra à l'ACHETEUR tous documents qu'il estimera utiles.

ARTICLE 16 : DÉCLARATIONS COMPTABLES

Le VENDEUR énonce sous sa seule et entière responsabilité, pour se conformer aux dispositions des articles L 141-1, 3^e et L 141-1, 4^e du Code de commerce, que les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation de la branche d'activité de fonds artisanal de « mécanique » cédée ont été les suivants :

A/ CHIFFRE D'AFFAIRES :

- Du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016 : 178 112 €uros.
- Du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017 : 158 607 €uros.
- Du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018 (estimation) : 173 675 €uros.

B/ RÉSULTATS D'EXPLOITATION :

- Du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016 : A COMPLETER €uros.
- Du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017 : A COMPLETER €uros.
- Du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018 : A COMPLETER €uros.

L'ACHETEUR déclare s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités de la branche d'activité de fonds artisanal de « mécanique » cédée.

Le VENDEUR indique qu'une comptabilité conforme aux normes comptables en vigueur est tenue par la société A+ SERVICES AUTOS.

L'ACHETEUR déclare dispenser expressément le VENDEUR et le rédacteur des présentes de l'énonciation précise et exacte des chiffres d'affaires entre le 1^{er} janvier 2019 et la date des présentes ainsi que du résultat d'exploitation de l'exercice en cours, déclarant se contenter des renseignements qui précèdent et ainsi renoncer dès à présent à toutes réclamations de ce chef.

L'ACHETEUR déclare en effet que ces éléments ne constituent pas un élément essentiel de son consentement.

L'ACHETEUR déclare avoir eu connaissance de ces éléments lors de la négociation des présentes, et être parfaitement éclairé sur le type et les caractéristiques de la clientèle du fonds ainsi que sur les méthodes artisanales appliquées par le VENDEUR.

ARTICLE 17 : DÉCLARATIONS FISCALES

A/ PLUS-VALUE RÉALISÉE PAR LE VENDEUR :

Si la présente cession génère une plus-value, celle-ci sera imposée ou exonérée selon les dispositions en vigueur au jour de la cession.

Cette plus-value s'élèvera à la différence entre le prix de vente et la valeur comptable nette des éléments d'actif correspondants au jour de la cession.

Le VENDEUR reconnaît avoir été avisé par le rédacteur des présentes de l'obligation de déclarer à l'administration fiscale, la plus-value éventuelle qu'il aura réalisée à l'occasion de la présente cession.

Le VENDEUR déclare qu'il fera son affaire personnelle de l'établissement et du dépôt de cette déclaration à l'administration fiscale et décharge le rédacteur de cette mission.

Cette imposition sur la plus-value sera due par le VENDEUR, ce dernier réalisant personnellement la plus-value sur la branche d'activité de fonds artisanal lui appartenant.

Le VENDEUR déclare opter d'ores et déjà pour le régime d'exonération de plus-values prévu à l'article 238 quindecies du Code Général des Impôts reproduit intégralement ci-après :

« I.- Les plus-values soumises au régime des articles 39 duodecies à 39 quindecies et réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole à l'occasion de la transmission d'une entreprise individuelle ou d'une branche complète d'activité autres que celles mentionnées au V sont exonérées pour :

1° La totalité de leur montant lorsque la valeur des éléments transmis servant d'assiette aux droits d'enregistrement mentionnés aux articles 719,720 ou 724 ou des éléments similaires utilisés dans le cadre d'une exploitation agricole est inférieure ou égale à 300 000 € ;

2° Une partie de leur montant lorsque la valeur des éléments transmis servant d'assiette aux droits d'enregistrement mentionnés aux articles 719,720 ou 724 ou des éléments similaires utilisés dans le cadre d'une exploitation agricole est supérieure à 300 000 € et inférieure à 500 000 €.

Pour l'application du 2°, le montant exonéré des plus-values est déterminé en leur appliquant un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre le montant de 500 000 € et la valeur des éléments transmis et, au dénominateur, le montant de 200 000 €.

II.- L'exonération prévue au I est subordonnée aux conditions suivantes :

1 L'activité doit avoir été exercée pendant au moins cinq ans ;

2 La personne à l'origine de la transmission est :

a) Une entreprise dont les résultats sont soumis à l'impôt sur le revenu ou un contribuable qui exerce son activité professionnelle dans le cadre d'une société dont les bénéfices sont, en application des articles 8 et 8 ter, soumis en son nom à l'impôt sur le revenu ;

b) Un organisme sans but lucratif ;

c) Une collectivité territoriale, un établissement public de coopération intercommunale ou l'un de leurs établissements publics ;

d) Une société soumise à l'impôt sur les sociétés qui répond cumulativement aux conditions suivantes :

1° elle emploie moins de deux cent cinquante salariés et soit a réalisé un chiffre d'affaires annuel inférieur à 50 millions d'euros au cours de l'exercice, soit a un total de bilan inférieur à 43 millions d'euros ;

2° son capital ou ses droits de vote ne sont pas détenus à hauteur de 25 % ou plus par une entreprise ou par plusieurs entreprises ne répondant pas aux conditions du précédent alinéa de manière continue au cours de l'exercice. Pour la détermination de ce pourcentage, les participations de sociétés de capital-risque, des fonds communs de placement à risques, des fonds professionnels spécialisés relevant de l'article L. 214-37 du code monétaire et financier dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, des fonds professionnels de capital investissement, des sociétés de libre partenariat, des sociétés de développement régional, des sociétés financières d'innovation et des sociétés unipersonnelles d'investissement à risque ne sont pas prises en compte à la condition qu'il n'existe pas de lien de dépendance au sens du 12 de l'article 39 entre la société en cause et ces dernières sociétés ou ces fonds. Cette condition s'apprécie de manière continue au cours de l'exercice ;

3 En cas de transmission à titre onéreux, le cédant ou, s'il s'agit d'une société, l'un de ses associés qui détient directement ou indirectement au moins 50 % des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux ou y exerce la direction effective n'exerce pas, en droit ou en fait, la direction effective de l'entreprise cessionnaire ou ne détient pas, directement ou indirectement, plus de 50 % des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de cette entreprise.

III.- Est assimilée à une branche complète d'activité l'intégralité des droits ou parts détenus par un contribuable qui exerce son activité professionnelle dans le cadre d'une société dont les bénéfices sont, en application des articles 8 et 8 ter, soumis en son nom à l'impôt sur le revenu et qui sont considérés comme des éléments d'actif affectés à l'exercice de la profession au sens du I de l'article 151 nonies.

Lorsqu'il est satisfait aux conditions prévues aux 1 à 3 du II, les plus-values réalisées à l'occasion de la transmission de droits ou parts mentionnés au premier alinéa du présent III sont exonérées pour :

1° La totalité de leur montant lorsque la valeur vénale des droits ou parts transmis est inférieure ou égale à 300 000 € ;

2° Une partie de leur montant lorsque la valeur vénale des droits ou parts transmis est supérieure à 300 000 € et inférieure à 500 000 €.

Pour l'application du 2°, le montant exonéré des plus-values est déterminé en leur appliquant un taux égal au rapport entre, au numérateur, la différence entre le montant de 500 000 € et la valeur des titres transmis et, au dénominateur, le montant de 200 000 €.

Pour la détermination des seuils mentionnés aux 1° et 2°, il est tenu compte de la transmission de l'intégralité des droits ou parts définis au premier alinéa ainsi que des transmissions réalisées au cours des cinq années précédentes.

Par dérogation au V, les dispositions du présent III s'appliquent aux plus-values réalisées sur les droits ou parts de sociétés dont l'actif est principalement constitué de biens immobiliers bâtis ou non bâtis affectés par la société à sa propre exploitation ou de droits ou parts de sociétés dont l'actif est principalement constitué des mêmes biens, droits ou parts.

En cas de transmission à titre onéreux de droits ou de parts ouvrant droit à l'exonération prévue au deuxième alinéa, le cédant ne doit pas détenir directement ou indirectement de droits de vote ou de droits dans les bénéfices sociaux de l'entreprise cessionnaire.

IV.- L'exonération prévue aux I et III est remise en cause si le cédant relève de l'une des situations mentionnées au 3 du II et au dernier alinéa du III à un moment quelconque au cours des trois années qui suivent la réalisation de l'opération ayant bénéficié du régime prévu au présent article.

V.- Sont imposées dans les conditions de droit commun les plus-values réalisées à l'occasion de la transmission de l'entreprise individuelle ou de la branche complète d'activité portant sur :

1° Des biens immobiliers bâtis ou non bâtis ;

2° Des droits ou parts de sociétés dont l'actif est principalement constitué de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits ou parts de sociétés dont l'actif est principalement constitué des mêmes biens, droits ou parts.

VI.- Pour l'application des dispositions prévues aux III et V, les droits afférents à un contrat de crédit-bail conclu dans les conditions prévues au 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier sont assimilés à des éléments de l'actif.

Pour l'application des dispositions prévues au III, les biens mentionnés au I du A de l'article 1594-0 G ne sont pas considérés comme affectés à l'exploitation de l'activité.

VII.- La transmission d'une activité qui fait l'objet d'un contrat de location-gérance ou d'un contrat comparable peut bénéficier du régime défini au I si les conditions suivantes sont simultanément satisfaites :

1° L'activité est exercée depuis au moins cinq ans au moment de la mise en location ;

2° La transmission est réalisée au profit du locataire.

Pour l'appréciation des seuils mentionnés aux 1^o et 2^o du I, il est tenu compte de la valeur des éléments de l'activité donnée en location servant d'assiette aux droits d'enregistrement mentionnés aux articles 719,720 ou 724 ou de la valeur des éléments similaires utilisés dans le cadre d'une exploitation agricole mise en location.

VIII.- L'option pour le bénéfice du régime défini au présent article est exclusive de celui des régimes prévus au I de l'article 41, au I ter de l'article 93 quater, aux articles 151 septies, 151 octies et 151 octies A, au II de l'article 151 nonies et aux articles 210 A à 210 C et 210 E.

IX.- Les dispositions du présent article s'appliquent aux transmissions réalisées à compter du 1er janvier 2006 ».

B/ ENREGISTREMENT :

L'acquisition du fonds artisanal objet des présentes est réalisée dans une zone de revitalisation rurale mentionnée à l'article 1465 A du Code Général des Impôts, à savoir la commune de MAUBOURGUET (65700).

L'ACHETEUR demande par conséquent l'application du régime de faveur institué par l'article 722 bis du Code général des impôts, relatif aux fonds situés en zone de revitalisation rurale mentionnée à l'article 1465 A du Code Général des Impôts.

À cet effet, l'ACHETEUR prend l'engagement de maintenir l'exploitation du bien acquis pendant une période minimale de cinq ans à compter de ce jour.

Il déclare avoir été informé par le rédacteur des présentes que si cet engagement n'était pas respecté, il sera tenu d'acquitter à première réquisition, le complément d'imposition dont il avait été dispensé.

L'ACHETEUR s'acquittera donc des droits suivant le tarif applicable à ce jour qui s'élèvent à la somme de **A COMPLETER Euros**.

Ces droits d'enregistrement seront intégralement payés par l'ACHETEUR sans que ce dernier puisse en répercuter tout ou partie sur le prix de vente.

L'enregistrement du présent acte de cession de cession se fera au SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE ET DE L'ENREGISTREMENT DE TARBES 1 - Centre des Finances publiques - 1 boulevard du Maréchal Juin - 65023 TARBES CEDEX 9, à la charge de l'ACHETEUR.

C/ TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE :

La présente cession de biens mobiliers d'investissements étant effectuée dans le cadre de la transmission d'une universalité de biens et étant effectuée entre deux assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au titre de l'universalité transmise, VENDEUR et ACHETEUR sont dispensés de taxation à la TVA à ce titre en application de l'article 257 bis du Code général des impôts.

Afin d'assurer l'applicabilité de cette dispense de taxation, l'ACHETEUR déclare être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée et reprendre immédiatement l'exploitation du fonds acheté.

Dans le cas contraire, il s'engage expressément à rembourser au VENDEUR la taxe sur la valeur ajoutée relative à la mutation des biens mobiliers d'investissements cédés qui lui serait le cas échéant réclamée, le prix de la présente mutation étant réputé net VENDEUR.

ARTICLE 18 : DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

Le VENDEUR garantit expressément l'exactitude des déclarations ci-dessus et le respect de ses engagements.

A/ LE VENDEUR DÉCLARE ET CERTIFIE CE QUI SUIT :

- Que rien dans la situation du fonds n'est de nature à empêcher sa libre transmission.
- Avoir la propriété pleine et entière des éléments corporels et incorporels objet des présentes et être en mesure de les céder librement.
- Que les éléments corporels et incorporels objets des présentes ne font l'objet d'aucune autre mutation de propriété ou d'apport en société.
- Que la branche d'activité de fonds artisanal présentement cédé, n'a fait jusqu'à ce jour l'objet d'aucune promesse de vente émanant du VENDEUR.

- Le VENDEUR déclare que, comme indiqué sur l'état d'endettement (inscriptions de priviléges et de nantissements) délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de CHAUMONT (ANNEXE 6 - Copie de l'état d'endettement - inscriptions de priviléges et de nantissements sur les éléments de l'activité), la branche d'activité de fonds artisanal cédé n'est grevée d'aucune inscription à l'exception des inscriptions suivantes :

Opérations de crédit-bail en matière mobilière :

- ***Inscription du 21/10/2014 Numéro 692.***
- ***Au profit de : NATIXIS LEASE - 4, Place de la Coupole 94676 CHARENTON LE PONT CEDEX***
- ***Désignation : VF7XDRHKHAZ005101 CITROEN JUMPY COMBI.***

- ***Inscription du 28/06/2016 Numéro 423.***
- ***Au profit de : COMPAGNIE GENERALE DE LOCATION D'EQUIPEMENTS – 69, Avenue de Flandre 59700 MARCQ-EN-BAROEUL***
- ***Désignation : Marque : OPEL - N° de série : WOL1F701EGV641329 - N° immatriculation : ED - 656 - AW - Puissance fiscale : 5.***

Le VENDEUR déclare que les biens faisant l'objet des contrats de crédit-bail visés ci-dessus ne sont pas affectés à l'activité de « mécanique » objet de la présente cession et que lesdits contrats ne sont pas transférés à l'ACHETEUR.

Aucune sûreté ne garantit le remboursement d'une créance en principal et intérêts supérieure au prix du fonds objet de la présente cession.

Si une inscription était malgré tout révélée, le VENDEUR s'engage à en apporter quittance et mainlevée dans les plus brefs délais et à en supporter en outre tous les frais relatifs à la radiation des priviléges.

- Que les biens cédés fonctionnent dans leurs conditions normales d'utilisation.
- Qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune réclamation, revendication, litige ou action en cours ou imminent, et qu'il n'a été informé d'aucune action susceptible d'être intentée concernant la propriété ou l'exploitation des éléments et qu'il n'existe aucun litige actuellement l'opposant à l'un de ses salariés ou à l'un de ses anciens salariés, ni aucune procédure de licenciement en cours.
- Qu'il a la pleine capacité civile pour contracter et ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre sa capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de ses biens.
- Qu'il a son établissement principal en France et possède la qualité de résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger actuellement en vigueur.

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiements et qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure collective comme indiqué sur le certificat en matière de procédures collectives délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce (ANNEXE 9 - Copie du certificat de Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce en matière de procédures collectives).
- Qu'il n'a jamais reçu quelque signification que ce soit l'avisant que l'ensemble immobilier loué dans lequel le fonds est exploité serait frappé d'expropriation ou d'alignement.
- Qu'il n'a reçu de la part du BAILLEUR aucun congé ou aucune mise en demeure quelconque tendant à obtenir ou non la résiliation du bail et qu'il s'est toujours conformé à la destination du bail commercial et qu'il n'a été effectué aucune modification des lieux loués sans l'autorisation du BAILLEUR, et qu'il est parfaitement à jour du paiement des loyers et charges et qu'il n'est par conséquent du aucun arriéré de loyers ou charges.
- Qu'aucune sous location n'a été consentie.
- Qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le BAILLEUR, avec lequel il n'existe aucun différend.
- Que le fonds objet des présentes n'a pas été confié en location gérance en infraction des clauses ou des dispositions légales.
- Qu'aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise par le VENDEUR susceptible de permettre au BAILLEUR de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction.
- Que toutes les conformités requises pour l'exploitation du fonds artisanal, en matière d'hygiène, sécurité, mises aux normes, sont réunies.
- Qu'il n'existe pas de procédure prudhommale ou autres procédures judiciaires en cours et qu'il n'a pas procédé à des licenciements économiques depuis moins d'une année.
- Que les chiffres d'affaires indiqués hors taxes ci-dessus énoncés se rapportent uniquement à l'exploitation de la branche d'activité cédée et qu'ils ne se rapportent pas à l'exploitation d'un ou plusieurs autres fonds, ni à une ou plusieurs activités accessoires à l'activité principale du fonds cédé, que l'ACHETEUR n'aurait pas reprises dans la présente cession.
- Qu'il satisfait à la réglementation sur les activités exploitées dans la branche d'activité de fonds artisanal cédé et aux éventuelles injonctions administratives éventuellement reçues.
- Que le fonds a toujours été exploité de façon normale afin de le maintenir en activité.

- Qu'il n'est dans aucun des cas prévus par les lois et règlements pouvant entraîner la fermeture totale ou partielle du fonds objet des présentes ; le VENDEUR s'engage à révéler à l'ACHETEUR toute circonstance et tout fait important survenus à ce jour pendant l'exploitation du fonds cédé.
- Qu'aucun des éléments composant le fonds cédé n'a été prêté ou loué au VENDEUR, déposé par un tiers à titre onéreux ou gratuit ni ne fait l'objet d'une clause de réserve de propriété.
- Qu'il n'existe pas de contrat de crédit-bail ou de leasing en cours relativement à la branche d'activité cédée.
- Qu'à sa connaissance, les locaux dans lesquels le fonds est exploité ne sont pas situés dans une zone de rénovation urbaine ou dans un secteur de restauration immobilière et ne font l'objet d'aucune disposition d'urbanisme ou autre pouvant diminuer leur valeur pour l'ACHETEUR ; notamment, ils ne sont pas visés par des opérations de voirie par rapport à l'alignement et ne sont pas situés dans un îlot insalubre, ne sont pas frappés d'un arrêté de péril et d'expropriation, ne sont pas situés dans une ZAD ou ZAC.
- Qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude, aucun plan ou projet d'urbanisme, ni aucun projet commercial, susceptible de porter atteinte à la libre exploitation du fonds vendu dans les lieux sus désignés.
- Qu'il s'est toujours conformé à la réglementation et aux injonctions administratives concernant la branche d'activité de fonds artisanal cédé.
- Que l'établissement n'a pas fait ni ne fait actuellement l'objet d'une procédure de fermeture administrative.

B/ L'ACHETEUR DÉCLARE :

- Qu'il a la pleine capacité civile pour contracter et ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre sa capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de ses biens.
- Qu'il a son domicile ou siège social en France et possède la qualité de résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger actuellement en vigueur ; que la Société ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution.
- Que lui ou son mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer la fonction de commerçant ou de dirigeant.
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiements et qu'il n'est pas et n'a jamais fait l'objet d'une procédure collective.

- Que tous les renseignements utiles lui ont été donnés en ce qui concerne les conditions d'exploitation du fonds artisanal objet des présentes et qu'il connaît la réglementation et la législation en vigueur concernant l'exploitation du fonds artisanal objet des présentes.
- Qu'il est parfaitement au courant de la réglementation professionnelle relative à l'exploitation cédée et remplit toutes les conditions, notamment de diplôme et de nationalité, qui sont exigées par celles-ci.
- Qu'il n'a pris aucun engagement l'empêchant d'acquérir une des activités exploitées dans la branche d'activité de fonds artisanal cédé.
- Qu'il n'a jamais fait l'objet d'une quelconque condamnation l'empêchant d'exercer une profession commerciale ou artisanale.
- Qu'il n'a pris aucun engagement de non-concurrence l'empêchant d'acquérir la branche d'activité de fonds artisanal objet des présentes.

ARTICLE 19 : INTÉGRALITÉ DU CONTRAT

Le présent contrat et ses annexes constituent l'entier et le seul contrat entre les PARTIES quant à l'objet défini ci-dessus.

En conséquence, les PARTIES ne seront pas engagées par les déclarations, clauses ou engagements se rapportant à celui-ci, et qui n'auront pas été incorporés dans le présent contrat et ses annexes.

Aucun changement, aucune modification, extension ou renonciation à ce contrat ou à l'une quelconque des clauses susvisées, n'engagera l'une ou l'autre des PARTIES, en l'absence d'un écrit signé entre elles.

ARTICLE 20 : INVALIDITÉ PARTIELLE

Dans l'hypothèse où l'une quelconque des stipulations du présent contrat serait illégale, nulle, non valable ou inapplicable au regard d'une règle de droit ou d'une loi en vigueur, elle serait réputée non-écrite mais n'entraînerait pas la nullité du contrat.

Les PARTIES s'engagent à négocier de bonne foi, prenant en compte l'esprit du contrat, toute autre disposition qui pourrait être substituée à une telle stipulation considérée comme illégale, nulle, non valable ou inapplicable.

ARTICLE 21 : FORMALITÉS

La cession envisagée est assujettie aux formalités particulières liées aux cessions de fonds artisanal.

Dans un délai de quinze (15) jours suivant le jour de la cession, l'acte de cession sera enregistré au Centre des impôts compétent, à savoir au SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE ET DE L'ENREGISTREMENT DE TARBES 1 - Centre des Finances publiques - 1 boulevard du Maréchal Juin - 65023 TARBES CEDEX 9, à la charge et sous la responsabilité de l'ACHETEUR.

Conformément aux articles 201 et 1684 du Code Général des Impôts, le VENDEUR devra aviser l'administration fiscale de la cession, lui faire connaître les noms, prénoms et adresse de l'ACHETEUR et lui adresser la déclaration de son bénéfice réel accompagnée d'un résumé de son compte de résultat. Le VENDEUR décharge expressément le rédacteur des présentes de cette mission.

La présente cession sera en outre notifiée via le Centre de Formalités des Entreprises de la Chambre consulaire compétente à l'Union de Recouvrement des cotisations de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales (U.R.S.S.A.F.).

Le VENDEUR s'oblige à transmettre à l'U.R.S.S.A.F. la Déclaration Annuelle des Données Sociales (DADS) de chaque salarié qu'il emploie accompagnée du versement régularisateur. Il décharge expressément le rédacteur des présentes de cette mission.

Le VENDEUR devra procéder aux formalités déclaratives relatives à l'activité cédée qui était exploitée sis Zone Industrielle Marmajou à MAUBOURGUET (65700).

L'ACHETEUR devra procéder aux formalités déclaratives relatives à sa mise en activité.

ARTICLE 22 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile :

- ✓ Pour le VENDEUR : sis Zone Industrielle Marmajou à MAUBOURGUET (65700).
- ✓ Pour l'ACHETEUR : à son siège social.

Spécialement pour la réception des oppositions et la correspondance, élection de domicile est faite **chez Maître Richard HÉLOIRE, Avocat au Barreau de TARBES exerçant son activité au Centre d'Affaires sis 19, Avenue de Bagnères à TOURNAY, (65190)**.

ARTICLE 23 : NÉGOCIATION

Les PARTIES déclarent que la présente vente a été négociée sans aucun intermédiaire.

ARTICLE 24 : GARANTIE SUR LES BIENS

Le VENDEUR s'engage à remettre à l'ACHETEUR l'ensemble des documents contractuels se rapportant aux matériels cédés, comprenant notamment les garanties constructeurs pour les matériels récemment installés.

ARTICLE 25 : CONVENTION UNIQUE

La présente convention, en ce compris ses annexes, constitue un tout indivisible, lequel annule et remplace toute convention antérieure entre les PARTIES, verbale ou écrite, en ce qui concerne le même objet.

ARTICLE 26 : MODIFICATIONS

Toute modification du présent contrat devra être constatée par un écrit signé par les deux PARTIES.

ARTICLE 27 : FRAIS ET HONORAIRES

Le VENDEUR supportera les honoraires du rédacteur.

Les coûts suivants seront intégralement supportés par l'ACHETEUR sans que ce dernier puisse en répercuter tout ou partie sur le prix de cession :

- Les droits d'enregistrement,
- Les frais de la Chambre Consulaire compétente.
- Les frais du Greffe du Tribunal de Commerce.

ARTICLE 28 : CLAUSE D'ARRANGEMENT AMIABLE

Préalablement à tout recours au juge arbitral ou étatique, Les PARTIES s'obligent à négocier dans un esprit de loyauté et de bonne foi un accord amiable en cas de survenance de tout conflit relatif au présent contrat, y compris portant sur sa validité.

La PARTIE souhaitant mettre en œuvre le processus de négociation devra en informer l'autre PARTIE par lettre recommandée avec avis de réception en indiquant les éléments du conflit.

Si au terme d'un délai d'un mois, les PARTIES ne parvenaient pas à s'entendre, le différend sera soumis à la juridiction compétente désignée ci-après.

Le cours de la prescription sera suspendu à compter de la mise en œuvre de la clause soit la date de réception de l'acte d'information envoyé par lettre recommandée avec avis de réception.

La suspension du cours de la prescription prendra fin à la date de la signature du procès-verbal de conciliation ou de non-conciliation. En cas de refus de l'une des PARTIES de signer ledit procès-verbal, l'autre PARTIE peut prendre acte de ce refus en l'informant qu'à défaut de réaction de sa part dans un délai de 7 jours, la saisine du juge compétent sera possible.

Durant tout le processus de négociation et jusqu'à son issue, les PARTIES s'interdisent d'exercer toute action en justice l'une contre l'autre et pour le conflit objet de la négociation.

Par exception, les PARTIES sont autorisées à saisir la juridiction des références ou à solliciter le prononcé d'une ordonnance sur requête. Une éventuelle action devant la juridiction des références ou la mise en œuvre d'une procédure sur requête n'entraîne de la part des PARTIES aucune renonciation à la clause d'arrangement amiable, sauf volonté contraire expresse.

ARTICLE 29 : AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que la présente convention exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur de l'acte des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 30 : RÉDACTEUR UNIQUE - INFORMATION DES PARTIES

Conformément à l'article 7 du décret du 12 juillet 2005, les soussignés sont convenus de choisir Maître Denis GUILLEN, Avocat au Barreau de TOULOUSE exerçant son activité au 18, Rue des Martyrs de la Libération à TOULOUSE (31400), comme rédacteur commun des accords susvisés après avoir pris connaissance de l'article dont la teneur suit :

« L'avocat ne peut être ni le conseil ni le représentant ou le défenseur de plus d'un client dans une même affaire s'il y a conflit entre les intérêts de ses clients ou, sauf accord des parties, s'il existe un risque sérieux d'un tel conflit.

Sauf accord écrit des parties, il s'abstient de s'occuper des affaires de tous les clients concernés lorsque surgit un conflit d'intérêt, lorsque le secret professionnel risque d'être violé ou lorsque son indépendance risque de ne plus être entière. »

ARTICLE 31 : RELIURE

En accord entre les PARTIES soussignées, 5 exemplaires des présentes ont été reliés par le procédé ASSEMBLACT R.C empêchant toute substitution ou addition de page et sont seulement signés à la première et à la dernière page de l'acte.

ARTICLE 32 : LISTE DES ANNEXES

- ✓ ANNEXE 1 - Copie de l'extrait Kbis de la SOCIÉTÉ A+ SERVICES AUTO.
- ✓ ANNEXE 2 - Copie de l'extrait Kbis de la SOCIÉTÉ GARAGE JOSEPH.
- ✓ ANNEXE 3 - Copie du plan des locaux affectés à l'activité de « mécanique ».
- ✓ ANNEXE 4 - Registre des immobilisations arrêté au **A COMPLETER** 2019.
- ✓ ANNEXE 5 - Copie du chèque de banque d'un montant de 85 000 €uros à l'ordre de la CARPA.
- ✓ ANNEXE 6 - Copie de l'état des inscriptions - Privilèges - Nantissemens.
- ✓ ANNEXE 7 - Copie du certificat d'urbanisme d'information.
- ✓ ANNEXE 8 - Copie du **courrier/courriel** de la commune de MAUBOURGUET du **A COMPLETER** 2019.
- ✓ ANNEXE 9 - Copie du certificat de Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce en matière de procédures collectives.

Fait en 5 exemplaires originaux.

Le VENDEUR : À _____, le ___ / ___ / 2019.

La SOCIÉTÉ A+ SERVICES AUTO

Représentée par son Gérant, Monsieur Thierry ARNAEZ

L'ACHETEUR : À _____, le ___ / ___ / 2019.

La société GARAGE JOSEPH

Représentée par son Gérant, Monsieur Nicolas JOSEPH

Le BAILLEUR : À _____, le ___ / ___ / 2019.

La SCI SARAH

Représentée par son Gérant, Monsieur Thierry ARNAEZ