

7715901

99/58/

**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,  
LE QUINZE MARS**

**A TARBES (Hautes-Pyrénées), 7, Place Jean Jaurès, au siège de  
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Marc CHATEAUNEUF, Notaire soussigné, membre de la Société  
d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée «CCT, notaires associés», titulaire  
d'un Office Notarial dont le siège est à TARBES, 7, Place Jean Jaurès,**

**A reçu le présent acte contenant :**

### **CESSION DE FONDS DE COMMERCE**

#### **PAR :**

La Société dénommée **LE MODERNE**, Société par actions simplifiée au capital de 131084,64 €, dont le siège est à TARBES (65000), place de Verdun, identifiée au SIREN sous le numéro 337877021 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

En liquidation judiciaire aux termes d'un jugement du Tribunal de commerce de TARBES le 19 décembre 2016.

Représenté par Maître Jean-Pierre ABBADIE, agissant aux présentes en qualité de Mandataire-Judiciaire de sa liquidation judiciaire, spécialement autorisé en vertu d'une ordonnance rendue le 6 octobre 2017 par Monsieur Jean-Paul CLARENC, Juge-Commissaire de cette liquidation, fixant la vente du fonds au prix ci-après indiqué aux présentes. Une grosse de cette ordonnance est annexée. Cette ordonnance n'est frappée d'aucune opposition ainsi qu'il résulte du certificat de non-opposition délivré par le Tribunal de commerce de TARBES le 1er décembre 2017, annexé.

Précision étant faite que le Juge-Commissaire a été nommé à cette fonction dans le cadre de la liquidation aux termes d'un Jugement dudit Tribunal de commerce en date du 18 juillet 2016, le jugement nommant également le Mandataire-Judiciaire comparant aux présentes.

Par suite, et conformément aux dispositions de l'article L 641-9 du Code de commerce intéressant les procédures collectives, le failli se trouve dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens.

En conséquence, intervient aux présentes le Mandataire-Judiciaire en qualité de **CEDANT**.

## D'UNE PART

### AU PROFIT DE :

La Société dénommée **LGJA**, Société par actions simplifiée au capital de 10000 €, dont le siège est à TARBES (65000), 19 place de Verdun, identifiée au SIREN sous le numéro 834722316 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

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

## D'AUTRE PART

### PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée LE MODERNE est représentée à l'acte par Monsieur AYGALLENQ, clerk de notaire, demeurant en cette qualité à TARBES, 7 place Jean Jaures en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Maitre ABBADIE, aux termes d'une délégation de pouvoirs ci-annexée. .

- La Société dénommée LGJA est représentée à l'acte par Monsieur jacques ARIES, directeur de la société, demeurant en cette qualité à TARBES, 19 place de Verdun et agissant en vertu des pouvoirs conférés aux termes d'une délibération de ladite société en date du 13 mars 2018.

### DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Les parties déclarent :

- Que les indications portées ci-dessus concernant leur identité et leur capacité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **CESSIONNAIRE** par suite de redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.
- Que le **CEDANT** a pleine autorisation pour contracter dans le cadre des présentes, ainsi qu'il est dit en tête des présentes.

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

- Extrait K bis.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

### DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de RESTAURATION BAR CAFE DISCOTHEQUE EXPLOITATION DE TOUS ETABLISSEMENTS AVEC LICENCE IV sis à TARBES, place de Verdun dénommé LE MODERNE et DISCOTHEQUE NIGHT CLUB PIANO BAR SPECTACLES , sis à TARBES, 1 rue Massey, dénommé RED CLUB pour

lequel le propriétaire failli était immatriculé au registre du commerce et des sociétés de TARBES, sous le numéro 337877021.

Le fonds comprenant :

L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.

Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à TARBES, place de Verdun, où se trouve le fonds, et ci-après énoncé.

Deux licences de GRANDE CATEGORIE (Licence IV)

Le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation du fonds, décrit et estimé article par article dans un état ci-annexé après avoir été certifié sincère et véritable par les parties.

Le fonds de commerce présentement vendu est vide de toutes marchandises en stock.

Tel que le fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec toutes ses aisances et dépendances, ses agencements sans exception ni réserve.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le fonds appartenait à la personne faillie pour l'avoir acquis de :

#### **Pour la discothèque**

Pour l'avoir acquis aux termes d'un acte sous seing privé en date du 28 avril 2015, enregistré au pole enregistrement de TARBES, le 29 avril 2015 bordereau 2015/472 case 1

De la société dénommée TARBES BY NIGHT, sarl dont le siège était à TARBES, 1 rue Massey

Moyennant le prix de 90.000 euros, payé et quittancé dans l'acte, s'appliquant aux éléments incorporels pour 88.000 euros et aux éléments corporels pour 2.000 euros

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

#### **Pour Le Café**

Ledit fonds appartient à la société vendeur suite à la fusion de deux sociétés, savoir :

Société TARCAF, sarl, au capital de 50.000 francs, dont le siège social était à TARBES, place de verdun, rcs tarbes B 722780574

Et la société le moderne, cédant aux présentes

ladite fusion est intervenue dans le cadre d'un projet de fusion absorption suite à acte sous seing privé en date du 31 juillet 1999

Aux termes de cet acte, l'actif immobilisé est évalué 1.501.000 francs, l'actif circulant à 1.816.577 francs et le passif à 1.785.273 francs.

La société AUDIT AQUITAINE, 980 avenue Eloi Ducom 40000 MONT DE MARSAN avait été nommé en qualité de commissaire aux apports

Par délibération, la fusion absorption a été constatée

Toutes les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

### **ENONCIATION DU BAIL**

Les locaux dans lesquels se trouve le fonds objet des présentes font l'objet de deux baux, portant sur les locaux suivants

Dans un ensemble immobilier situé à TARBES (HAUTES-PYRÉNÉES) 65000 1 rue Massey, place de Verdun et 2 avenue Bertrand Barère, entre ces trois voies, dénommé GRAND HOTEL MODERNE DE TARBES :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

| Section | N°  | Lieudit             | Surface       |
|---------|-----|---------------------|---------------|
| AT      | 292 | Rue Massey          | 00ha 09a 30ca |
| AT      | 421 | Rue Bertrand Barère | 00ha 02a 37ca |

**Total surface : 00ha 11a 67ca**

Formant le lot n°1 du lotissement de la SOCIETE GRAND HOTEL MODERNE DE TARBES, approuvé par Monsieur le Préfet des Hautes Pyrénées suivant arrêté en date du 6 novembre 1959 dont une ampliation à laquelle étaient annexés l'un des originaux du cahier des charges et un plan de masse dudit lotissement a été déposée au rang des minutes de Me NAVARRET, notaire à BERNAC DEBAT, suivant acte reçu par lui le 7 novembre 1959, publié au bureau des hypothèques de TARBES, le 17 novembre 1959, volume 2909, numéro 5, rectifié suivant acte reçu par ledit notaire, le 12 décembre 1959, publié au bureau des Hypothèques de TARBES, le 22 décembre 1959, volume 2918 numéro 21

### **Des BIENS :**

#### **Lot numéro CENT SIX (106): Café**

Un ensemble de locaux à usage commercial comprenant: une salle de café, une cuisine, une salle de réunion et un bureau, sis au rez de chaussée du bâtiment sud sur la place de verdun.

Et les 830/10100èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

et les 800/10000èmes des parties communes spéciales au bâtiment sud.

#### **Lot numéro CENT SOIXANTE DIX SEPT (177) Discothèque**

Un local au sous sol du bâtiment sud contre la place de Verdun, au dessous de la salle de café, ayant accès sur la rue Massey, par une entrée privée, par un escalier privé et comprenant un escalier intérieur donnant accès à l'étage supérieur

Et les 166/10100èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

#### **Pour le café**

1/ Aux termes d'un acte reçu par Me NAVARRET, notaire à BERNAC DEBAT, le 10 novembre 1972,

Monsieur Paul CASSAGNE, ci-dessus nommé,

A donné à bail à loyer à la société TARCAF divers locaux à usage commercial faisant partie d'un immeuble en copropriété dit RESIDENCE LE MODERNE, sis à TARBES, 1 rue Massey, place de Verdun sans numéro et avenue Bertrand Barère sans numéro.

Ce bail a été conclu pour une durée de neuf années qui ont commencé à courir le 1<sup>er</sup> novembre 1972 et venant à expiration le 31 octobre 1981, moyennant un loyer annuel de 17.400 F, stipulé payable par trimestre terme échu, les 1<sup>er</sup> février, 1<sup>er</sup> mai, 1<sup>er</sup> août et 1<sup>er</sup> novembre de chaque année et révisable à l'expiration de chaque période triennale.

2/ Aux termes d'un acte reçu par Me NAVARRET, sus nommé, le 3 février 1983, il a été procédé entre Monsieur CASSAGNE et la Société TARCAF au renouvellement et à la modification dudit bail.

Le bail a été conclu pour une durée de neuf années à compter du 1<sup>er</sup> novembre 1981 pour se terminer à pareil jour de l'année 1990.

Le bail a eu lieu moyennant un loyer annuel de 42.630,01 francs, payable par trimestre ainsi qu'il est dit ci-dessus, révisable à l'expiration de chaque période triennale.

Le preneur déclare avoir eu connaissance dès avant ce jour des charges et conditions dudit bail et dispense le notaire soussigné de les retranscrire littéralement.

3/ Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le 18 octobre 2004, Monsieur CASSAGNE a renouvelé ledit bail au profit de la société dénommée SARL LE MODERNE

Pour une durée de neuf années à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2002 pour se terminer le 31 octobre 2011.

Précision étant ici faite que la société le MODERNE vient aux droits de la société TARCAF

4/ Aux termes d'un acte reçu par Maître ROUSSEAU, notaire à LA BARTHE DE NESTE le 29 novembre 2011, Monsieur CASSAGNE a renouvelé ledit bail au profit de la société LE MODERNE, pour une durée de neuf années à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2001 pour venir à expiration le 31 octobre 2020

Une copie de ce bail est demeuré ci-joint aux présentes

### Pour la discothèque

Par acte en date du 15 décembre 1992, Monsieur Paul CASSAGNE a loué à la société TARBES BY NIGHT un local dépendant de l'immeuble en copropriété ci-dessus nommé lot 177, le tout pour une durée de neuf ans.

Aux termes d'un avenant en date du 6 mars 2015, Monsieur Paul CASSAGNE et la société TARBES BY NIGHT ont convenu de renouveler le bail commercial pour une durée de neuf années à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015 se terminant le 30 juin 2024

**Précision étant ici faite que le bailleur et le cessionnaire ont convenu de dresser un nouveau bail en suite des présentes portant sur la totalité des locaux.**

### INTERVENTION DU BAILLEUR

Aux présentes, sont à l'instant même intervenues :

Madame Frédérique **JUNKER**, retraitée, demeurant à TARBES (65000) 34 rue Clarac.

Née à SIDI BEL ABBES (ALGERIE), le 10 mai 1943.

Veuve de Monsieur Paul Louis Pierre **CASSAGNE** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Madame Marie-Antoinette Marcelle Emilie **CASSAGNE**, retraitée, demeurant à TARBES (65000) 34 rue clarac.

Née à LANNEMEZAN (65300) le 8 octobre 1953.

Divorcée de Monsieur Eric René **RODRIGUEZ** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de TARBES (65000) le 9 février 2009, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Propriétaire des locaux où est exploité le fonds de commerce présentement vendu.

Lequel a déclaré agréer la cession en ce qui concerne le droit au bail cédé et accepter le **CESSIONNAIRE** comme successeur régulier de la personne faillie. Il précise ne pas vouloir mettre en cause le **CESSIONNAIRE** pour des impayés du débiteur cédant.

Une copie exécutoire des présentes lui sera remise gratuitement dans le délai de un mois à compter de ce jour.

Etant ici précisé qu'aux termes de commandement à payer en matière commerciale, signifiés par Maître MIQUEU, huissier de justice, en date du 19 mai 2017, Madame Veuve CASSAGNE a fait commandement de payer les sommes dues par la SAS LE MODERNE aux termes des baux ci-dessus relatés.

Madame Veuve CASSAGNE et Mme RODRIGUEZ CASSAGNE déclarent aux présentes qu'en vertu du présent acte de vente, elles déclarent renoncer à se prévaloir de leurs effets ainsi qu'au paiement des loyers qui ont couru du 1<sup>er</sup> aout 2017 jusqu'à ce jour.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le **CESSIONNAIRE** a la propriété du fonds vendu à compter de ce jour et en a la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce même jour.

Il est précisé que le **CESSIONNAIRE**, dès l'entrée en jouissance, bénéficie de tous les droits et prérogatives attachés à l'exploitation du fonds dont s'agit.

### **PRIX**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour VINGT MILLE EUROS (20.000,00 EUR),
- au matériel pour TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 EUR).

### **PAIEMENT DU PRIX**

Lequel prix est payé comptant, à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial, par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît, en consent quittance et qui déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire même pour sûreté des charges pouvant résulter des présentes.

### **DONT QUITTANCE**

### **REMISE DU PRIX**

Le prix de la présente vente sera remis, conformément aux termes de l'ordonnance du Juge-Commissaire ci-dessus relatée, par le notaire soussigné au Mandataire-Judiciaire, pour être utilisé comme de droit, à charge pour le Mandataire-Judiciaire de le distribuer le prix suivant les règles d'apurement du passif en matière de liquidation judiciaire

### **INSCRIPTIONS**

Le Mandataire-Judiciaire déclare que le fonds est grevé des inscriptions suivantes :

- Type d'inscription : NANTISSEMENT :
  - Date de l'inscription : 22 juin 2015.
  - Nature et montant de la créance garantie : 72.660 €.

- Créancier : SA BANQUE CIC EST, 31 rue Jean Wenger Valentin 67000 STRASBOURG.
- Type d'inscription : NANTISSEMENT JUDICIAIRE :
  - Date de l'inscription : 30 octobre 2014.
  - Nature et montant de la créance garantie : 88693,35 €.
  - Créancier : SAS PYRENEES BOISSONS, rue des bruyères, ZI de Berlanne, 64160 MORLAAS.

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 2 février 2018 annexé.

Le **CESSIONNAIRE** pourra saisir le Juge-Commissaire pour saisir le juge commissaire en radiation des inscriptions en application des dispositions de l'article R 642-38.

Etant ici précisé que par courrier en date du 6 novembre 2017 puis 23 novembre 2017, la SAS PYRENEES BOISSONS a renoncé à faire surenchère et a dispensé l'acquéreur de procéder aux formalités de purge

Egalement par courrier en date du 2 novembre 2017, la société CIC EST a renoncé à faire surenchère et a dispensé l'acquéreur de procéder aux formalités de purge

#### **CHIFFRE D'AFFAIRES - RESULTATS - COMPTABILITE**

Le Mandataire-Judiciaire déclare sur le chiffre d'affaires et les résultats commerciaux :

- qu'il a été dans l'impossibilité de communiquer aux personnes intéressées, pour formuler des offres d'acquisition dudit fonds, le montant du chiffre d'affaires et du résultat réalisés par le débiteur dans ladite exploitation ;
- qu'il est dans l'impossibilité de satisfaire aux dispositions de l'article L 141-1 du Code de commerce ;
- que la personne faillie ne lui a pas remis sa comptabilité et que les chiffres d'affaires exacts ne lui ont pas été communiqués, non plus que les résultats exacts. Par suite, les parties déclarent n'avoir pu viser les livres de comptabilité. Il est de même ici impossible de satisfaire aux dispositions de l'article L 141-2 du Code de commerce.

Le **CESSIONNAIRE** déclare, en outre, avoir été parfaitement informé dès avant la signature de l'offre qu'il a formulée en application de la loi de sauvegarde des entreprises du 26 juillet 2005, tant par le liquidateur que par les intermédiaires pouvant être intervenus le cas échéant dans la négociation, des problèmes ci-dessus exprimés.

Et, il atteste avoir formulé son offre en toute connaissance de cause, sur la seule considération de l'intérêt qu'il portait, et de la valeur attribuée par lui audit fonds, dans l'absence des renseignements comptables qui n'ont pas été déterminants dans son consentement.

A titre d'information, les éléments communiqués au CEDANT, sont les suivants :

Chiffres d'affaires 1<sup>er</sup> avril 2014 au 31 octobre 2014 : 64.240 €, avec perte de 46.265 €

Du 1<sup>er</sup> novembre 2014 au 31 octobre 2015 : 492.080 euros avec perte de 35.613 €

#### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente cession est faite sous les charges et conditions suivantes :

**Etat des lieux - impôts et charges**

Le **CESSIONNAIRE** prendra le fonds avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant dans l'état où le tout se trouve actuellement.

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts et taxes et, notamment, la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale si elle est due, et autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est et pourra être assujéti.

**Droit de terrasse - information**

Si le **CEDANT** bénéficie dans le cadre de l'exploitation du fonds d'un droit de terrasse sur le domaine public, celui-ci est annulé de plein droit par le cession, par suite le **CESSIONNAIRE** devra alors faire son affaire personnelle de l'obtention d'une nouvelle autorisation.

**Bail**

Il exécutera, à compter de la même date, les charges et conditions du bail ci-dessus visé, et paiera les loyers à leur échéance.

**Abonnements**

Il fera son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements souscrits, notamment, s'ils existent, pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone.

**Assurance-incendie**

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance contre les risques d'incendie couvrant le fonds.

**Hygiène et sécurité**

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité.

Le Mandataire-Judiciaire déclare :

- qu'il a été dans l'impossibilité de communiquer aux personnes intéressées, pour formuler des offres d'acquisition dudit fonds, les rapports des différences commissions d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité ;
- que la personne faillie ne lui a pas remis ses documents.

Le **CESSIONNAIRE** déclare, en outre, avoir été parfaitement informé dès avant la signature de l'offre qu'il a formulée en application de la loi du 25 Janvier 1985, tant par le liquidateur que par les intermédiaires pouvant être intervenus le cas échéant dans la négociation, des problèmes ci-dessus exprimés.

Et, il atteste avoir formulé son offre en toute connaissance de cause, sur la seule considération de l'intérêt qu'il portait, et de la valeur attribuée par lui audit fonds, l'absence de ces rapports n'ayant pas été déterminants dans son consentement.

**ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION**

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).



L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

| Seuil d'accueil de l'ERP   | Catégorie                    |
|--|------------------------------|
| Plus de 1500 personnes<br>de 701 à 1500 personnes<br>de 301 à 700 personnes<br>Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)  | 1ère<br>2ème<br>3ème<br>4ème |
| Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH).<br>Dans cette catégorie :<br>- le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif,<br>- les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées. | 5ème                         |

Le bailleur déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public.

Sont demeurés ci-joints

- Procès verbal de l'assemblée générale de copropriété en date du 11 juillet 2016
- Le procès verbal du 24 novembre 2016 de la sous commission départementale d'accessibilité : « prescription . dérogation pour le handicap moteur .traitement des escaliers art 7 de l'arrêté du 8 décembre 2014 .la plateforme qui descend au sous sol (boîte de nuit actuelle) devra recevoir l'accord de la commission de sécurité »
- un rapport d'expertise de Mme Maryse DUPONT
- un rapport d'accessibilité des personnes handicapées – état des lieux et actions à mener, en date du 23 novembre 2016

Le **CESSIONNAIRE** déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

*Le CESSIONNAIRE déclare prendre le bien en l'état, sans recours contre le CEDANT, voulant faire son affaire personnelle de tous travaux nécessaires à la mise en conformité des locaux.*

**Précision étant ici faite que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil, ne peuvent plus en aucun cas être mises à la charge du PRENEUR (ainsi que la loi PINEL du 18/06/2014 et son décret d'application du 03/11/2016 le prévoient).**

Le **CESSIONNAIRE** déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.

- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

### **REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE**

Les locaux commerciaux dans lesquels se trouve le fonds de commerce ci-dessus désigné entrent dans le champ d'application du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 et des textes subséquents relatifs à la réglementation sur l'amiante.

Le bailleur a remis le diagnostic visé audit décret.

Une copie de ce diagnostic est demeurée annexée.

### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et est annexé.

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

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que le CESSIONNAIRE ne peut se prévaloir à l'encontre du CEDANT des informations contenues dans ce diagnostic.

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

### **ETAT DES RISQUES**

L'état des risques en date de ce jour et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.

- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatives sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné

toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

#### **DISPENSE D'URBANISME**

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble dans lequel est exploité le fonds objet des présentes à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le **CEDANT** ou le notaire.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le **CEDANT** de son devoir de délivrer au **CESSIONNAIRE** une information complète.

#### **DISPENSE DU DROIT DE PREEMPTION**

La présente cession ne donne pas ouverture à un quelconque droit de préemption légal comme concernant un bien compris dans un plan de cession arrêté en application des dispositions de l'article L 642-5 du Code de commerce.

#### **LICENCE - DEBIT DE BOISSONS**

Préalablement à ce qui suit, il est exposé que l'article 504 du Code général des impôts impose aux débits de boissons la rédaction d'un bail par acte authentique. En outre, le propriétaire des locaux est présumé être propriétaires des boissons qui y sont entreposées et en supporte donc la responsabilité en cas de recel de boissons frauduleux ou de boissons non déclarées ou interdites, seul le bail commercial authentique permettant d'écarter sa responsabilité.

Tout manquement peut engendrer l'application des sanctions fiscales définies à l'article 1791 du Code général des impôts.

Le **CEDANT** déclare :

- que la licence du débit de boissons est de libre disposition entre ses mains,
- qu'il s'est toujours conformé aux dispositions réglementaires et aux injonctions administratives ayant trait au commerce de débit de boissons,
- qu'il n'a jamais fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive et qu'il n'a pas été ni n'est actuellement sous le coup de poursuites ou condamnations, injonctions ou procès-verbaux émanant des autorités administratives ou judiciaire et pouvant entraîner la fermeture temporaire ou définitive du fonds présentement cédé,
- qu'il n'a jamais cessé pendant plus de trois ans d'exploiter le débit de boissons auquel est attachée la licence cédée avec le fonds, et qu'il n'a jamais encouru la déchéance de ladite licence.

De son côté, le **CESSIONNAIRE** déclare ne pas se trouver dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi pour l'exploitation d'une telle licence tels que prévus par l'article L 3336-2 du Code de la santé publique.

Le **CESSIONNAIRE** doit, quinze jours au moins avant l'ouverture du débit de boissons, effectuer cette déclaration à la Mairie du lieu où se trouve le débit de boissons. Il déclare ne pas avoir à ce jour effectué cette formalité et en faire son affaire personnelle.

#### **PERSONNEL DU FONDS**

Il n'existe pas de personnel.

### **ENREGISTREMENT - FORMALITES**

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

Le notaire effectuera les formalités concernant les parties au greffe du Tribunal de commerce relativement au fonds objet des présentes.

Les présentes intervenant dans le cadre de l'article L 642-5 du Code de commerce, les dispositions relatives à la publication dans un journal d'annonces légales ainsi qu'au BODACC n'ont pas vocation à s'appliquer, ainsi que le prévoit l'article L 141-12 du Code de commerce.

### **DROITS DE MUTATION**

Le régime fiscal de la présente mutation s'établit comme suit :

| PRIX DE CESSION |                  |        |                     |        | 50000,00 EUR   |        |       |
|-----------------|------------------|--------|---------------------|--------|----------------|--------|-------|
| ASSIETTE        | Droit budgétaire |        | Taxe départementale |        | Taxe Communale |        | TOTAL |
|                 | %                | Valeur | %                   | Valeur | %              | Valeur |       |
| 27000           | 2,0              | 540    | 0,6                 | 162    | 0,4            | 108    | 810   |
| 0               | 0,6              | 0,0    | 1,4                 | 0,0    | 1,0            | 0,0    | 0,0   |
| 0               | 2,6              | 0,0    | 1,4                 | 0,0    | 1,0            | 0,0    | 0,0   |
| TOTAL           | 540              |        | 162                 |        | 108            |        | 810   |

### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

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

### **T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS**

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, les présentes s'analysant en la transmission d'une universalité de biens entre deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée sont dispensées de ladite taxe.

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** sont avertis qu'ils doivent mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de la taxe sur la valeur ajoutée au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

### **TITRES**

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

### **FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le **CESSIONNAIRE** qui s'oblige à leur paiement.

### **DOMICILE**

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

Toutefois, pour ce qui concerne les oppositions, domicile est élu au siège du Mandataire-Judiciaire.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les

feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.


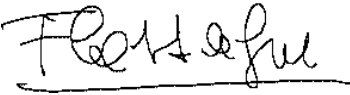

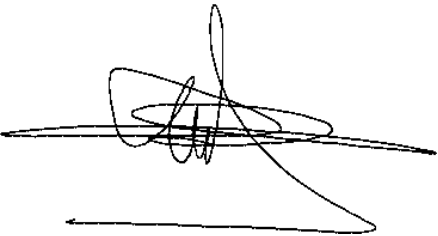
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

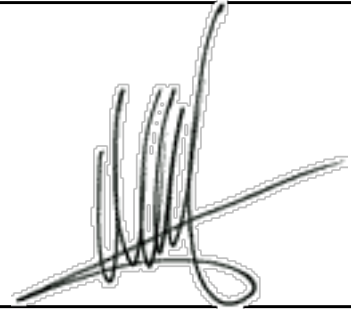
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

|   |   |
|---|---|
| <p><b>M. ARIES Jacques représentant de la société dénommée LGJA a signé</b></p> <p>à TARBES<br/>le 15 mars 2018</p>             |    |
| <p><b>Mme CASSAGNE Frédérique a signé</b></p> <p>à TARBES<br/>le 15 mars 2018</p>   |   |
| <p><b>Mme RODRIGUEZ Marie-Antoinette a signé</b></p> <p>à TARBES<br/>le 15 mars 2018</p>  |  |
| <p><b>M. AYGALENQ Christophe représentant de la société dénommée LE MODERNE a signé</b></p> <p>à TARBES<br/>le 15 mars 2018</p> |   |

**et le notaire Me CHATEAUNEUF MARC a  
signé**

à L'OFFICE  
L'AN DEUX MILLE DIX HUIT  
LE QUINZE MARS

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal stroke at the bottom, enclosed in a rectangular box.