



Le 30 JUIN 2026

CESSION FONDS DE COMMERCE

(MESNILS-SUR-ITON) C.S.F - DEKADIS et CAPIDIS

118635101

RC/LD/

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
LE TRENTE JUIN**

A LISIEUX (Calvados), au siège social du Notaire ci-dessous nommé, 18 place François Mitterrand,

Maître Raynald CHANCÉ, Notaire soussigné, associé de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée « CHANCÉ-VARIN & Associés, notaires », titulaire d'un Office Notarial à LISIEUX (Calvados), 18 place François Mitterrand, identifié sous le numéro CRPCEN 14050,

A reçu le présent acte contenant :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

PAR :

La Société dénommée **C.S.F.**, Société par actions simplifiée au capital de 100.347.710,00 €, dont le siège est à MONDEVILLE (14120), ZI Route de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 440283752 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN.

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

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

La Société dénommée **DEKADIS**, Société par actions simplifiée, dont le siège est à MESNILS-SUR-ITON (27240), Route de Verneuil Carrefour Market Damville, identifiée au SIREN sous le numéro 910698059 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVREUX.

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

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

La Société dénommée C.S.F. est représentée à l'acte par représentée à l'acte par Madame Eva LÊ, collaboratrice du Notaire soussigné et domicilié professionnellement au 18 place François Mitterrand à LISIEUX (14100) suivant délégation de pouvoir prise par acte sous seing privé du 17 avril 2026 par Monsieur Edouard de CHAVAGNAC. (**Annexe n°1**)

Monsieur Edouard de CHAVAGNAC ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Julien MUNCH suivant acte sous seing privé en date du 22 décembre 2023.

Dans laquelle procuration Monsieur Julien MUNCH a lui-même agi en qualité de Président de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé suivant décision des associés en date du 22 décembre 2023.

- La Société dénommée DEKADIS est représentée à l'acte par Madame Eugénie LEBRET, collaboratrice du notaire soussigné, agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Matthieu LIEDTS en date du 30 juin 2026 dont une copie est demeurée annexée aux présentes (**Annexe 2**).

Monsieur Matthieu LIEDTS ayant tous pouvoirs en vertu d'une assemblée générale en date du 23 juin 2026 dont une copie du procès-verbal de ladite assemblée est demeurée annexée aux présentes (**Annexe 2bis**).

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la cession de fonds, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

Le **CEDANT** seul :

- Qu'il a la libre disposition du fonds vendu.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencement ou installation compris dans le fonds présentement cédé.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant la société C.S.F.

- Extrait K bis.
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

Concernant la société DEKADIS

- Extrait K bis.
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

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

EXPOSE

I - Enonciation des relations commerciales antérieures et présentes entre le CEDANT et le CESSIONNAIRE

Monsieur Matthieu LIEDTS, professionnel de la distribution alimentaire, exploite par le biais de la société DEKADIS, le fonds de commerce de type supermarché avec Drive et station-service, sis et exploité à MESNILS SUR ITON (27160) DAMVILLE – Route de Verneuil, sous l'enseigne "CARREFOUR MARKET", en vertu d'un contrat de location-gérance consenti par la société C.S.F. le 25 février

2022, avec une prise d'effet au 1er mars 2022. Le contrat de location-gérance demeure annexé aux présentes. **(Annexe n°3)**

Par ailleurs, Monsieur Matthieu LIEDTS, par l'intermédiaire de la société **CAPIDIS**, préside également la société **NUMERODIS**, qui exploite depuis le 1er juillet 2019 le fonds de commerce de type supermarché avec Drive et station-service à NONANCOURT (27320), sous l'enseigne "CARREFOUR MARKET".

Le fonds objet des présentes est exploité sous l'enseigne « **CARREFOUR MARKET** » par la société DEKADIS, en vertu d'un contrat de franchise en date du 1er mars 2022 d'une durée initiale de sept années, conclu avec la société C.S.F. Un contrat d'approvisionnement a également été régularisé entre les parties. Copies de ces contrats demeurent annexés aux présentes. **(Annexe n°4)**

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** ont conclu, entre eux, un protocole d'accord en date du 18 mai 2026 portant engagement de prise de participation d'une société du Groupe Carrefour dans la société **CESSIONNAIRE** et engagement de vendre pour le **CEDANT** et d'acquérir pour le **CESSIONNAIRE** le présent fonds de commerce.

Les parties déclarent que les conditions insérées dans le protocole d'accord ont été réalisées.

II - Convention de cession du fonds

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** sont convenus entre eux de procéder à la date de ce jour à la cession du fonds objet de la location-gérance moyennant le prix principal de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE EUROS (1 277 000,00 EUR). Elles requièrent donc le notaire soussigné d'établir la présente cession de ce fonds.

III - Résiliation du contrat de location-gérance

En considération de la cession du fonds par le **CEDANT** au **CESSIONNAIRE**, les parties résilient purement et simplement le contrat de location-gérance à compter de ce jour, sans indemnité de part ni d'autre.

Les parties feront leur affaire personnelle entre elles du remboursement du prorata de la redevance de location-gérance.

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte de cession objet des présentes.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

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

DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce d'alimentation générale de type supermarché avec Drive et station-service sis à DAMVILLE, Route de Verneuil à MESNILS-SUR-ITON (27160), appartenant au **CEDANT**, connu sous le nom commercial "CARREFOUR MARKET", et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, sous le numéro 440283752, le fonds comprenant :

Les éléments incorporels suivants :

La clientèle et l'achalandage y attachés.

Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à DAMVILLE, Route de Verneuil à MESNILS-SUR-ITON (27160), où le fonds est exploité. La licence de vente de boisson à emporter dont une copie demeure annexée. **(Annexe n°5)**

Le droit à la ligne téléphonique, sous réserve de l'accord du prestataire.

Les éléments corporels suivants :

Le matériel, les agencements, les objets mobiliers, les ustensiles et l'outillage servant à l'exploitation du fonds.

Le tout décrit et estimé article par article dans un état ci-annexé (**Annexe n°5bis**) après avoir été certifié sincère et véritable par les parties.

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

Etant ici précisé que ledit fonds est actuellement exploité sous l'enseigne « CARREFOUR MARKET » par le **CESSIONNAIRE** en sa qualité de locataire-gérant et qu'un nouveau contrat de franchise sera régularisé directement entre le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** concomitamment aux présentes.

Les parties précisent que sont formellement exclus des présentes l'enseigne, le nom commercial, tous les sigles, slogans, affiches, écriteaux, emballages distinctifs propres à la marque « CARREFOUR MARKET » et plus généralement tous les signes distinctifs propres au groupe CARREFOUR.

STOCK DE MARCHANDISES

Le **CESSIONNAIRE**, en sa qualité d'exploitant dudit fonds au titre de la location-gérance ainsi qu'il a été indiqué en l'exposé qui précède, est propriétaire de son stock, après complet paiement des marchandises auprès du fournisseur. La présente cession de fonds de commerce ne comprend donc aucune marchandise.

ETABLISSEMENT SECONDAIRE

Il est ici précisé que le fonds objet des présentes constitue pour le **CEDANT** un établissement secondaire permanent ayant une immatriculation et une activité distinctes, son autonomie patrimoniale, une comptabilité distincte et sa clientèle propre.

Le **CEDANT** déclare que tous les éléments identifiés aux présentes, les chiffres d'affaires et résultats indiqués ci-après sont ceux propres à cet établissement secondaire, ainsi que les livres de comptabilité visés, et tout ce qui concerne le personnel.

Il est, en outre, précisé :

- qu'aucun élément touchant à l'établissement principal n'est pris en compte dans la détermination du chiffre d'affaires et du résultat de cet établissement,
- que les contrats traités avec les tiers le sont par cet établissement secondaire et non par l'établissement principal, et qu'il n'y a aucune activité de sous-traitance vis-à-vis de l'établissement principal.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **CEDANT** est devenu propriétaire du fonds de commerce présentement cédé pour l'avoir reçu à la suite de l'apport partiel d'actif qui lui a été consenti par la société **CM Supermarchés Nord-Ouest (CMSNO)** le 30 avril 2002, à effet rétroactif du 1er janvier 2002.

ENONCIATION DU BAIL

Le **CEDANT** déclare qu'il exploite le présent fonds de commerce en vertu d'un bail commercial ci-après plus amplement énoncé :

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date du 4 août 2023, la société EPARGNE FONCIERE, Société Civile de placement immobilier au capital de

211.895.973 euros dont le siège est situé à PARIS (75006) – 128, boulevard Raspail, immatriculée sous le numéro 305 302 689 RCS PARIS, a donné à bail commercial à la société C.S.F., pour une durée de douze (12) années entières et consécutives à compter du 1er janvier 2022 pour se terminer le 31 décembre 2033.

Une copie dudit bail est ci-après annexée (**Annexe 6**).

DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

Il résulte des conditions particulières du bail ce qui suit littéralement rapporté :

« 31.2. - Description des Locaux Loués »

Les Locaux Loués désignés aux termes des présentes les « Locaux Loués » se composent de l'ensemble des surfaces de l'Ensemble Immobilier à la seule exception de celles (surfaces de vente, réserves et locaux privatifs accessoires) occupées ou destinées à être occupées par des tiers, telles qu'elles figurent sur les plans de l'Annexe 1.2.

Statut : pleine propriété

Superficie des Locaux Loués est la suivante :

Surface totale des Locaux Loués : 2.303 mètres carrés

Surface totale de vente : 1.461 mètres carrés

Présence d'une station-service : OUI

Présence d'une station de lavage : NON

Nombre de place de stationnement : 94 places de stationnement

Adresse de quittance : Zone Industrielle Route de Paris - 14120 Mondeville

Les Parties précisent qu'elles entendent par surfaces « GLA » la superficie hors œuvre nette de l'ensemble de l'espace de vente ainsi que des réserves et dépendances comprise entre l'axe des murs séparatifs avec les parties privatives et le nu extérieur des murs séparatifs avec les parties communes ou l'extérieur de bâtiment dans la limite de 25 cm d'épaisseur, augmentée des superficies d'emprise des trémies et gaines privatives et sans déduction des murs, poteaux et cloisons intérieures. »

DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Il figure dans le bail la destination suivante :

« Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, à usage de surfaces commerciales pour :

- (i) à titre principal, l'exercice de l'activité de supermarché à prédominance alimentaire et*
- (ii) à titre accessoire, dans une limite maximum de 10% de la surface bâtie des Locaux Loués et/ou de 40% des surfaces non bâties, toutes autres activités ou services que le Groupe Carrefour a développé à ce jour ou viendrait à créer sous réserve qu'ils soient autorisés par la législation applicable ;*

Le tout dans le respect de la réglementation d'urbanisme et des prescriptions des autorisations administratives existant pour les Locaux Loués et notamment de

l'autorisation d'exploitation commerciale y relative, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Pendant toute la durée du Bail et ses renouvellements, le Preneur sera tenu de conserver aux Locaux Loués la destination contractuelle convenue à l'exclusion de toute autre de quelque nature qu'elle soit.

Le Preneur s'engage à maintenir Lesdits Locaux Loués en état permanent d'ouverture au public, d'exploitation effective et normale selon la destination convenue, sous réserve des fermetures exceptionnelles et temporaires nécessaires en cas d'inventaire ou de travaux, à peine de résiliation du présent Bail dans les conditions prévues à l'article 23 du Bail, sans préjudice de toute autre indemnité due au Bailleur du fait d'un préjudice lié à la perte de l'autorisation d'exploitation commerciale. »

LOYER

Le montant actuel du loyer annuel est de **DEUX CENT TRENTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS ET QUATRE-VINGT-SEIZE CENTIMES (235.373,96 EUR) HORS TAXES**, payable trimestriellement et d'avance.

Le loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20%.

Ce loyer est révisable, de plein droit chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, sur la base de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Plusieurs charges, impôts, taxes et redevances sont refacturées au preneur, notamment des charges spéciales ainsi qu'une quote-part de charges communes générales dues par le bailleur. Un inventaire des charges impôts et taxes issu du bail commercial est annexé aux présentes. **(Annexe n°7)** Le **CEDANT** déclare qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges.

Dépôt de garantie : Le bail précise que : *« dès lors que le Preneur appartient au Groupe Carrefour, il ne versera aucun dépôt de garantie ni ne remettra de garantie d'une quelconque nature. »*

CESSION, SOUS-LOCATION

Les clauses du bail relatives à la cession et à la sous-location sont ci-après littéralement rapportées :

« ARTICLE 19 – CESSION

Toute cession du présent Bail seul ou à l'acquéreur du fonds de commerce ou de l'entreprise du Preneur est interdite sans l'agrément préalable du Bailleur qui devra être informé de l'intention de céder le droit au Bail ou le fonds par courrier recommandé avec accusé de réception contenant l'identité du candidat cessionnaire et l'ensemble des éléments sur sa solvabilité.

Le Bailleur devra répondre au Preneur dans un délai maximum de quarante-cinq (45) jours calendaires à partir de la notification du Preneur de son intention de céder [...].

A défaut de réponse du Bailleur dans le délai susvisé, le Preneur sera réputé avoir reçu le consentement du Bailleur.

Le Bailleur ne pourra pas refuser son agrément dans les cas suivants :

(i) en cas de cession du droit au Bail ou du fonds de commerce à toute société du Groupe Carrefour ;

(ii) en cas de cession du droit au Bail ou du fonds de commerce ou à un tiers titulaire d'un contrat de distribution (dont franchise) conclu avec une entité du Groupe Carrefour, si le cessionnaire remplit les deux conditions cumulatives suivantes : taux d'endettement [...] inférieur à 66% et loyer annuel [...] inférieur à 3,5% [...] du chiffre d'affaires hors taxes du cessionnaire ;

[...]

ARTICLE 20 – SOUS-LOCATION, LOCATION GERANCE, DOMICILIATION

Toute sous-location totale ou partielle est interdite, le Preneur devant exploiter son activité dans les Locaux Loués personnellement. [...]

Néanmoins, les Parties conviennent que le Preneur pourra librement – et sans à avoir à requérir l'accord préalable du Bailleur – consentir une sous-location des Locaux Loués dans les hypothèses suivantes :

(i) sous-location totale ou partielle à toute société du Groupe Carrefour. [...]

(iv) sous-location, à tout tiers, d'une partie des Locaux Loués n'excédant pas 20 % de la surface bâtie des Locaux Loués et 40% des surfaces non bâties des Locaux Loués.»

Le **CEDANT** déclare avoir obtenu l'agrément préalable du bailleur et a fourni une copie du courrier qui figure **annexée** aux présentes (**Annexe n°8**) et dont les conditions sont ci-après littéralement rappelées :

« Ainsi, et au plus tard au jour de l'acte de cession définitif, les conditions ci-dessous devront être intégralement respectées à défaut de quoi notre agrément serait caduc :

1. **Paiement des loyers, charges et accessoires** Le Bailleur déclare qu'au jour de la signature des présentes, le Cédant est à jour de tous loyers et charges selon un décompte valable jusqu'au jour de la date de cession du fonds. Le Preneur devra être à jour du paiement de ses loyers et charges avant la signature de l'acte de cession du fonds de commerce.
2. **Charges** Le Cessionnaire sera seul redevable des régularisations de charges à intervenir au titre de l'exercice de l'activité du Cédant dans les lieux loués, à charge pour lui d'en obtenir le parfait remboursement auprès du Cédant. En outre, ce dernier restera garant envers le bailleur du parfait paiement des sommes dues par le Cessionnaire au titre du présent paragraphe.
3. **Réserve de droits** Le présent accord ne modifie en rien les obligations des parties au bail cédé et par conséquent, le Bailleur fait réserve de ses droits et actions à l'encontre du Cédant tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail cédé.
4. **Matériaux prohibés** Le Cessionnaire garantira le Bailleur de toutes conséquences concernant les travaux et/ou aménagements mis en place par le Cédant ou le Cessionnaire dans le local loué en ce qui concerne d'éventuels travaux de désamiantage ou de retrait de tous matériaux strictement prohibés par la législation ainsi que toute demande d'indemnisation de tout salarié ou tout prestataire ayant travaillé dans les locaux objet de la cession de fonds de commerce. En outre, le Cédant déclarera dans l'acte de cession qu'il n'a pas effectué de travaux ayant nécessité la mise en place de matériaux prohibés par la législation. Le Cessionnaire s'engagera à faire procéder à ses frais à tous travaux d'élimination de matériaux prohibés par la législation si des analyses venaient à en révéler la présence.
5. **Renonciation à concourir aux actes** Le Bailleur a été appelé à concourir aux actes de manière régulière par le Cédant. Il renonce par la présente à concourir à la signature des actes.
6. **Remise des actes** : le Bailleur dispense le Cédant de la signification de l'acte de cession dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil.
7. **Preuve que DEKADIS est une entité du Groupe Carrefour** conformément aux dispositions de l'article de l'article 19 Cession du Bail, notre agrément est consenti sous réserve de démontrer que DEKADIS est bien détenue à 50% par AMIDIS (société du Groupe Carrefour)

Une simple copie de l'acte enregistré avec ses annexes sera adressée au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception en son siège administratif tel que figurant dans le bail commercial objet de la cession dans les 30 jours calendaires suivants la date de signature de l'acte définitif.

Le présent agrément expirera le 31 décembre 2026. Toute cession intervenant après ladite date nécessitera une nouvelle purge des droits du Bailleur. »

Le **CEDANT** déclare que :

Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions de bail.

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.

Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail.

Le **CEDANT** s'engage à régler au **CESSIONNAIRE** à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le bailleur des locaux, par l'administration ou par toute autre personne, postérieurement à ce jour, pour la période d'occupation antérieure à compter des présentes.

OBLIGATION DE SOLIDARITE

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

« En outre, le Preneur cédant ou apporteur sera garant et co-débiteur solidairement avec son cessionnaire du paiement des loyers, indemnités d'occupation et accessoires et, plus généralement de l'exécution des clauses et conditions du Bail, pendant une durée de 3 ans à compter de la cession en application de l'article L145-16-2 du Code de commerce. »

L'article L 145-16-2 du Code de commerce dispose actuellement que :

"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."

En conséquence, et dans les limites indiquées, le **CEDANT** demeurera garant solidaire du **CESSIONNAIRE** pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail susvisé.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir pris entière connaissance du bail des locaux où est exploité le fonds, étant en possession d'une copie du bail dès avant ce jour, il dispense en conséquence le notaire soussigné de le relater.

Une copie exécutoire par extrait des présentes sera remise au bailleur, aux frais du **CESSIONNAIRE**.

REMBOURSEMENT DU PRORATA DE LOYER ET CHARGES

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle du remboursement du prorata éventuel de loyer, charges, et dépôt de garantie lequel remboursement s'il y a lieu, interviendra en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné.

ETAT DES LIEUX

Le Notaire soussigné rappelle que la loi dite « Pinel » n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a introduit dans le Code de Commerce un nouvel article L 145-40-1 ainsi rédigé :

« 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 »

Les parties déclarent qu'un état des lieux contradictoire a été établi entre elles.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire du fonds cédé à compter de ce jour.

Il en a eu la jouissance dès avant ce jour par sa qualité de locataire-gérant, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

PRIX

En outre la cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE EUROS (1 277 000,00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour SEPT CENT CINQUANTE-HUIT MILLE EUROS (758 000,00 EUR),
- au matériel pour CINQ CENT DIX-NEUF MILLE EUROS (519 000,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

BLOCAGE DU PRIX

Le prix est bloqué durant toute la période d'opposition des tiers et de solidarité fiscale, sous réserve de ce qui sera indiqué ci-dessous au paragraphe « *DISPENSE DE SEQUESTRE* ».

Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).	+ 15 jours de la cession.
- Article L 141-14 du Code de commerce : former opposition au paiement du prix au domicile élu.	+ 10 jours suivant la dernière en date des publications.

Délai lié à la solidarité fiscale

Il résulte des dispositions du premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts que le **CESSIONNAIRE** d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou minière, peut être rendu responsable avec le **CEDANT** du paiement de certains impôts directs, à concurrence de la valeur du fonds et pendant un temps déterminé.

Cette responsabilité contraint, en pratique, le **CESSIONNAIRE** à ne pas verser immédiatement au **CEDANT** le prix de vente du fonds afin de réserver ce paiement au Trésor si le comptable des finances publiques lui en fait la demande.

La solidarité établie par le premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts s'applique exclusivement aux impôts directs visés par ce texte : outre les cotisations d'impôt sur le revenu du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** est responsable de l'impôt sur les sociétés et de la taxe d'apprentissage, restant dus par le **CEDANT**, conformément au troisième alinéa de cet article, qui étend la solidarité « dans les

mêmes conditions en ce qui concerne l'impôt sur les sociétés et la taxe d'apprentissage ».

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).	Dans les 15 jours de la cession.
- Déclaration de vente à l'administration fiscale (article 201 1° du Code général des impôts)	Dans les 45 jours de la publication dans le support d'annonces légales
- Déclaration des bénéfices réels accompagnée d'un résumé du compte de résultats à l'administration fiscale (à effectuer par le cabinet comptable).	Dans les 60 jours de la publication dans le support d'annonces légales. Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale.
Nota : La période de solidarité fiscale peut-être réduite de quatre-vingt-dix jours à trente jours si trois conditions cumulatives sont respectées : - l'avis de cession du fonds de commerce a été adressé à l'administration fiscale dans les 45 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ; - la déclaration de résultats a été déposée dans les temps, c'est-à-dire dans les 60 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ; - au dernier jour du mois qui précède la vente, le vendeur est à jour de ses obligations fiscales déclaratives et de paiement.	

DISPENSE DE SEQUESTRE

La remise du prix à un tiers séquestre à titre de nantissement a pour effet que le **CESSIONNAIRE** ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du **CEDANT** et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

Les parties, connaissance prise de ce qui précède, dispensent expressément le notaire soussigné de constituer un séquestre.

Le **CEDANT** étant une société à établissements multiples, la cession du fonds de commerce objet des présentes n'emporte pas cession de son seul et unique fonds de commerce.

Par suite, les parties conviennent de ne pas séquestrer le prix de la présente cession, le Notaire soussigné à remettre le prix au **CEDANT** sans attendre la fin des délais susvisés, ce qui est accepté par le **CESSIONNAIRE**.

Compte tenu de ces modalités, et de la faculté offerte aux créanciers opposants, du fait de l'absence de séquestre, d'agir directement à l'encontre du **CESSIONNAIRE** pour obtenir le règlement de la créance dont ils pourraient être titulaires, le **CEDANT** s'engagera expressément sur simple communication par le **CESSIONNAIRE** de la demande en paiement formulée par un créancier à régler directement audit créancier les montants réclamés et à en justifier auprès du **CESSIONNAIRE** et plus généralement à relever indemne celui-ci de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler dans ce cadre à un créancier opposant.

CHARGES ET CONDITIONS

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

- Il prend le fonds vendu avec les objets mobiliers, les ustensiles, l'outillage et le matériel le garnissant dans l'état où le tout se trouve ce jour, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou diminution du prix ci-dessus fixé, pour quelque cause que ce soit, le **CESSIONNAIRE** déclarant parfaitement le connaître pour l'exploiter en location-gérance ainsi qu'il a été rappelé en l'exposé qui précède.

- Il paie à compter de ce jour, 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.

- Il exécute aux lieux et place du **CEDANT**, à compter de la même date, les charges et conditions du bail et ses avenants ci-dessus visés, et paiera les loyers à leur échéance de façon que le **CEDANT** ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

A la fin du bail, il fera son affaire personnelle, sans recours contre le **CEDANT**, de la remise des locaux au propriétaire dans l'état où celui-ci sera en droit de les exiger en application des clauses du bail sus-énoncé, et de tous états qui ont pu être dressés.

Engagement direct : Le **CESSIONNAIRE** s'engagera à exécuter toutes les obligations qui viennent d'être mises à sa charge ci-dessus, la présente clause valant engagement direct par le **CESSIONNAIRE** vis-à-vis du propriétaire.

- Il remboursera au **CEDANT**, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, ce jour, le prorata de loyer correspondant à la période postérieure à la date des présentes, et qui aurait été versé par ce dernier au bailleur, ainsi que le prorata de quote-part des charges et impôts.

- Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle à compter de ce jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements, notamment, s'ils existent, pour l'eau, le gaz, l'électricité ou le téléphone.

- Il respectera et exécutera à compter de ce jour et jusqu'à leur expiration, tous contrats et engagements se rapportant à l'exploitation du fonds de commerce objet des présentes, le **CESSIONNAIRE** déclarant parfaitement les connaître pour les avoir contractés dans le cadre de son exploitation en location-gérance.

- Il procédera à la souscription de toutes polices d'assurance nécessaires à son exploitation. De plus, pendant toute la durée du bail dont le droit sera cédé, il devra maintenir constamment assurés contre les risques de l'incendie son matériel et ses marchandises, ainsi que tous risques locatifs et de voisinage et payer régulièrement les primes de cette assurance.

- Il poursuivra les contrats de travail existants à compter de son entrée en jouissance conformément aux dispositions de l'article L 1224-1 et suivants du Code du Travail, le **CESSIONNAIRE** déclarant parfaitement les connaître pour les avoir contractés dans le cadre de son exploitation en location-gérance.

Ainsi qu'il résulte d'une liste du personnel demeurée ci-annexée (**Annexe n°8bis**), à l'exclusion de tout autre.

- Il se conformera à toutes les lois, règlements, décrets, arrêtés et usages concernant l'exploitation du fonds cédé et fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives et autres qui pourraient être nécessaires.

- Il fera son affaire strictement personnelle, le cas échéant, et sans aucun recours contre le **CEDANT** à quelque titre que ce soit, de tous vices cachés et de tous travaux de mise en conformité, s'il y a lieu.

- 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 comme développé au paragraphe « *REGLEMENTATION SUR L'HYGIENE ET LA SECURITE* ». Le **CEDANT** déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

A la charge du CEDANT :

- Il résiliera à ses frais tous contrats d'assurance relatifs au fonds de commerce cédé.

- Le **CEDANT** devra encore satisfaire aux obligations de l'article 201 du Code Général des Impôts en matière d'impôts sur les bénéfices commerciaux et justifier au **CESSIONNAIRE** tant de la déclaration dans le délai imparti dans ladite loi que du paiement de l'impôt qui pourra en résulter.

- Le **CEDANT** garantit dans les termes de l'article 1644 et 1645 du Code Civil l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, le chiffre d'affaires et les résultats commerciaux réalisés depuis les trois dernières années, étant ici précisé que ces derniers sont ceux réalisés par le **CESSIONNAIRE**, en sa qualité de locataire-gérant.

- Conformément aux dispositions du bail sus-énoncé, le **CEDANT** demeurera garant et répondant solidairement du **CESSIONNAIRE** du paiement des loyers.

En tant que besoin, il est ici rappelé par le Notaire soussigné, que la loi dite "PINEL" du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a introduit dans le Code de Commerce un nouvel article L 145-16-2 ainsi rédigé : "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."

- Le **CEDANT** ne sera tenu par aucune clause de non-concurrence ainsi que le **CESSIONNAIRE** le reconnaît et déclare expressément l'accepter.

CONDITIONS PARTICULIERES

1°) CLAUSE DE TRAVAUX A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE

Aux termes du protocole sous signatures privées susvisé, établi directement entre les parties et sans le concours du notaire soussigné, il a été stipulé ce qui suit littéralement ;

« La SOCIETE s'engage expressément à faire réaliser dans le FONDS les travaux relatifs au changement du froid CO2 et des meubles, dans un délai de VINGT QUATRE (24) mois maximum à compter du jour de la cession, sous réserve qu'elle obtienne toutes les autorisations nécessaires à leur réalisation, notamment, les autorisations administratives telles que permis de construire, permis d'aménagement, déclaration préalable, l'accord du bailleur le cas échéant.

La société C.S.F. l'autorise en tant que de besoin à déposer dès à présent toute demande de permis de construire ou déclaration de travaux.

Toute modification que La SOCIETE souhaiterait apporter dans la réalisation des travaux listés en annexe ne pourra se faire qu'avec l'accord préalable écrit de la société C.S.F.

Aussi faute de réalisation des travaux dans le délai imparti, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires, les parties conviennent expressément que la vente sera, si bon semble à la société C.S.F résolue de plein droit, sans préjudice de tous dommages, intérêts que la société C.S.F. pourrait réclamer par ailleurs.

La SOCIETE, avertie dès avant la conclusion des présentes, de cette condition résolutoire, déclare l'avoir parfaitement intégrée dans les motifs de sa décision et vouloir s'y conformer.

Par l'effet de la résolution, le FONDS, avec tous ses éléments et accessoires hormis les marchandises, reviendra à la société C.S.F. qui restituera en contrepartie à l'acheteur le prix de la vente, sans variation d'aucune sorte, majoré des frais et droits afférents au présent contrat mais sans préjudice de tous dommages intérêts que la société C.S.F. pourrait réclamer pour inexécution fautive des dispositions du présent contrat ou pour dépréciation de n'importe lequel, incorporel ou non, des éléments du FONDS vendu et sans majoration pour les améliorations et investissements nouveaux, de toutes sortes réalisés par la SOCIETE et qui resteront attachés au FONDS.

De convention expresse entre les parties, le jeu de la présente clause résolutoire, restera facultatif pour la société C.S.F. qui sera donc entièrement libre, soit de s'en prévaloir, soit de ne pas en réclamer le bénéfice en choisissant alors le maintien des effets de la vente, sans préjudice de tous dommages intérêts.

Une action en exécution ou en résolution judiciaire intentée par la société C.S.F. n'empêchera pas cette dernière d'invoquer ensuite le bénéfice de la clause résolutoire.

En aucun cas, le choix opéré par la société C.S.F. concernant l'exercice de la clause résolutoire ne pourra être considéré comme irrévocable. »

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné des conséquences civiles, fiscales et comptables qui résulteraient d'une résolution de ladite cession et le décharge de toute responsabilité à ce sujet le cas échéant.

2°) CLAUSE RESOLUTOIRE D'EXPLOITATION DU FONDS SOUS L'ENSEIGNE « CARREFOUR MARKET » OU TOUTE AUTRE ENSEIGNE APPARTENANT AU GROUPE CARREFOUR

Il est expressément convenu entre les parties à titre de condition particulière la clause résolutoire suivante :

Le fonds de commerce présentement vendu devra être exploité sous l'enseigne « **CARREFOUR MARKET** » ou toute autre enseigne appartenant au Groupe CARREFOUR, et qui a fait l'objet d'un dépôt à l'Institut National de la Propriété Industrielle.

En un ou plusieurs endroits du magasin ou de ses façades devront figurer l'enseigne « **CARREFOUR MARKET** » ou toute autre enseigne appartenant au Groupe CARREFOUR et le logotype identifiant le groupe CARREFOUR, également déposé à l'Institut National de la Propriété Industrielle.

Ces enseignes et logotypes traduisent l'appartenance du point de vente à une famille de magasins dont les caractéristiques sont établies à travers les nombreux modèles qui sont actuellement ouverts au public, et à un Groupe qui apporte à ces magasins ses prestations de service et ses fournitures.

Le **CESSIONNAIRE** averti dès avant la conclusion des présentes de cette situation, déclare l'avoir parfaitement intégrée dans les motifs de sa décision et vouloir s'y conformer pour l'avenir. Il s'oblige en conséquence à ne rien faire qui puisse dans **un délai de dix (10) ans à compter des présentes**, affecter l'usage de l'enseigne « **CARREFOUR MARKET** » ou toute autre enseigne appartenant au Groupe CARREFOUR en la retirant de sa propre initiative.

Les parties précisent que l'engagement d'usage de l'enseigne « **CARREFOUR MARKET** » ou toute autre enseigne appartenant au Groupe CARREFOUR avec les obligations qui en découlent, souscrit par le **CESSIONNAIRE** vis à vis du Groupe CARREFOUR, et en particulier la société **C.S.F** bénéficiaire de la présente clause, constitue la condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle les parties n'auraient pas conclu la cession du fonds de commerce.

Aussi, faute par le **CESSIONNAIRE** de s'y conformer pendant une durée de **dix (10) ans à compter des présentes**, et réserve faite du cas de force majeure défini par les parties comme un fait non seulement imprévisible et irrésistible, mais aussi étranger à la personne qui l'invoque, les parties conviennent expressément que la vente du fonds de commerce sera, si bon semble au bénéficiaire, résolue de plein droit au bénéfice de la société **C.S.F** ou de la société venue aux droits de celle-ci ou qu'elle substituerait, sans préjudice de tous dommages et intérêts que le bénéficiaire pourrait réclamer.

Par l'effet de la résolution, le fonds, avec tous ses éléments et accessoires hormis les marchandises, reviendra au cédant qui restituera en contrepartie à l'acheteur le prix de la présente vente, sans variation d'aucune sorte, majoré des frais et droits afférents au présent contrat mais sans préjudice de tous dommages intérêts que le cédant pourrait réclamer pour inexécution fautive des dispositions du présent contrat ou pour dépréciation de n'importe lequel, incorporel ou non, des éléments du fonds vendu et sans majoration pour les améliorations et investissements nouveaux, de toutes sortes réalisés par le cessionnaire et qui resteront attachés au fonds.

De convention expresse entre les parties, le jeu de la clause résolutoire restera facultatif pour le bénéficiaire qui sera donc entièrement libre, soit de s'en prévaloir, soit de ne pas en réclamer le bénéfice, en choisissant alors le maintien des effets de la vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts, et de substituer tous tiers dans le bénéfice de la présente clause au jour de l'exécution de celle-ci.

Une action en exécution ou en résolution judiciaire intentée par le cédant n'empêchera pas ce dernier d'invoquer ensuite le bénéfice de la clause résolutoire.

En aucun cas le choix opéré par le cédant concernant l'exercice de la clause résolutoire ne pourra être considéré comme irrévocable.

Les parties entendent expressément que l'ensemble des dispositions de la présente clause particulière soit attaché à la présente vente de fonds de commerce, en quelques mains qu'il passe, le délai d'application de la présente clause particulière ne pouvant être influencé par le sort du fonds de commerce cédé.

En conséquence, l'ensemble des dispositions de la présente clause particulière s'appliquera, sans aucun changement, à tout successeur du **CESSIONNAIRE**. Celui-ci s'y trouvera obligé du jour du transfert de propriété, à cause même de ce transfert.

La présente clause devant être réitérée dans lesdits actes de cession ou tout acte translatif de propriété, sous peine de nullité de l'acte omettant la réitération de la présente clause.

3°) PACTE DE PREFERENCE

Le **CESSIONNAIRE** déclare prendre l'engagement, pour le cas où il se déciderait à céder le fonds de commerce objet des présentes, de choisir la société **C.S.F** ou ses ayants droit nommée ici "le bénéficiaire" comme cessionnaire de préférence à tous autres amateurs.

A cet effet, le **CESSIONNAIRE** susnommé, notifiera au bénéficiaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

1. Le prix des éléments incorporels et du matériel ;
2. Les conditions de la cession projetée ;
3. Les déclarations qui incombent à tout cédant de fonds de commerce ;
4. L'identification de l'acquéreur.

Et généralement tout acte matérialisant son projet.

Le bénéficiaire aura un délai de trois mois à compter de la présentation de la notification pour exercer son droit de préférence.

Si son acceptation n'est pas parvenue au cessionnaire dans ce délai de trois mois, celui-ci sera considéré comme ayant refusé l'acquisition.

En cas d'acceptation, le bénéficiaire sera tenu de prendre, soit à prix de facture soit à dires d'experts, les marchandises saines et loyales qui existeront en magasin au jour de l'entrée en jouissance.

En cas de recours à l'expertise, chacune des parties désignera son expert.

En cas de désaccord, ces experts pourront s'adjoindre un troisième expert qui se prononcera définitivement.

L'expertise devra avoir lieu le jour même de l'entrée en jouissance et l'acquéreur ne pourra prendre possession des marchandises avant.

A défaut de désignation de son expert par l'une des parties, trois jours avant la date fixée pour l'entrée en jouissance, ou en cas de désaccord sur le choix d'un expert ou du tiers expert, le ou les experts seront nommés d'office par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce dans le ressort duquel se trouve le fonds dont s'agit, à la requête de la partie la plus diligente.

Ce pacte de préférence subsistera en cas de dissolution par confusion de patrimoine, dissolution, fusion absorption, traité d'apport partiel d'actif du **CESSIONNAIRE**.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication volontaire ou judiciaire, le **CESSIONNAIRE** sera tenu de faire sommation, deux mois au moins avant l'adjudication, au bénéficiaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des dates, heure et lieu fixés pour l'adjudication.

Le bénéficiaire, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal d'adjudication. S'il survient une surenchère, il sera procédé de la même manière qu'en matière d'adjudication.

Enfin, le bénéficiaire pourra se substituer dans le bénéfice du présent pacte de préférence toute personne physique ou morale qu'il choisirait.

Le présent pacte de préférence est consenti et accepté pour une durée maximale de **trente (30) années entières et consécutives** à compter des présentes.

En outre, il est expressément stipulé que tous les acquéreurs successifs du fonds de commerce seront obligés d'exécuter toutes les conditions dudit pacte de préférence, qui, de convention expresse entre les Parties, s'imposeront de plein droit à tous les propriétaires successifs dudit fonds de commerce dans les mêmes conditions que celles ci-dessus stipulées, jusqu'à l'expiration d'un délai de trente (30) ans à compter des présentes.

DECLARATIONS DE LA SOCIETE C.S.F

Le représentant du **CEDANT**, déclare expressément :

- accepter purement et simplement le bénéfice de la clause résolutoire ci-dessus énoncée, liée au maintien de l'enseigne du fonds de commerce cédé ;
- accepter purement et simplement le bénéfice du pacte de préférence également ci-dessus énoncé, portant sur ledit fonds.

CONDITIONS ESSENTIELLES ET DETERMINANTES

Le **CEDANT** déclare avoir accepté la présente cession sous les conditions essentielles et déterminantes suivantes, sans lesquelles il n'aurait pas contracté et qui seront réalisées concomitamment aux présentes, savoir :

- La signature d'un nouveau contrat de franchise entre la société **C.S.F.** et le **CESSIONNAIRE**, dont un projet a été remis à ce dernier, dès avant les présentes, qui le reconnaît ;

- L'augmentation du capital social de la société DEKADIS (le **CESSIONNAIRE**), par apport en numéraire de la société d'Exploitation AMIDIS et Cie, afin que cette dernière détienne 50% du capital social.

- La signature d'un contrat d'approvisionnement entre la société **C.S.F.**, Société par Actions Simplifiée, dont le siège social est à MONDEVILLE (14120), Z.I. route de Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro 440 283 752, et le **CESSIONNAIRE**, dont un projet a été remis à ce dernier, dès avant les présentes, qui le reconnaît ;

- La signature d'un acte de nantissement du fonds de commerce, objet des présentes, au profit de la société **C.S.F.** susnommée, pour un montant de SIX CENT QUATORZE MILLE EUROS (614.000,00 EUR) en garantie de l'encours moyen en marchandises au titre du contrat d'approvisionnement à conclure entre la Société **C.S.F.** et le **CESSIONNAIRE**, dont un projet dudit acte de nantissement a été remis à ce dernier qui le reconnaît ;

- La signature d'un pacte d'associés entre les sociétés **SOCIETE D'EXPLOITATION AMIDIS ET COMPAGNIE** société par actions simplifiée dont le siège social est à Mondeville (14120), ZI Route de Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Caen sous le numéro 319.730.339 et le **CESSIONNAIRE**, d'autre part, dont un projet accompagné de ses annexes est demeuré annexé aux présentes (**Annexe n°9**).

Ce qui est expressément accepté par le **CESSIONNAIRE**.

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	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le	5ème

règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	
--	--

Le **CESSIONNAIRE**, en sa qualité de locataire-gérant du fonds de commerce, déclare que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public, de troisième (3^{ème}) catégorie.

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'HYGIENE ET LA SECURITE

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît et déclare avoir parfaite connaissance de la réglementation en vigueur concernant l'hygiène et la sécurité des établissements de la nature de celui, objet des présentes. Il déclare et reconnaît, en outre avoir une parfaite connaissance de l'état du fonds et de tous les éléments le composant, pour l'exploiter au titre de location-gérance.

Il reconnaît également avoir été informé par le Notaire soussigné que l'article R 123-51 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que les exploitants et propriétaires d'établissements recevant du public sont obligés de tenir un registre de sécurité. Le **CESSIONNAIRE** déclare que le registre de sécurité visé à l'article R.123-51 du Code de la construction et de l'habitation est effectivement présent dans le magasin et l'avoir tenu à jour pendant toute la durée de la location-gérance à laquelle il est mis fin ce jour.

Le **CESSIONNAIRE** dispense expressément le **CEDANT** d'avoir à lui produire un quelconque rapport d'entretien et/ou de vérifications, déclarant en avoir eu parfaite connaissance en sa qualité de locataire-gérant.

Il est expressément convenu que le **CESSIONNAIRE** reprend le fonds en l'état et qu'à cet égard il fera son affaire personnelle de toute mise en conformité qui s'avérerait nécessaire et de tout vice caché qui se révélerait postérieurement aux présentes, sans que le **CEDANT** puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

Par ailleurs, le **CESSIONNAIRE**, en sa qualité de locataire-gérant, déclare que depuis qu'il exploite le fonds cédé :

- toutes les installations du fonds sont en état normal de marche et de fonctionnement, notamment celles de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de téléphone, et qu'il s'est toujours conformé à la réglementation applicable au titre des établissements recevant du public et des installations classées pour la protection de l'environnement ;

- qu'il ne fait l'objet d'aucune action, procédure ou réclamation de la part des administrations et autorités compétentes et que toutes les installations du fonds dont il s'agit répondent aux normes techniques et légales en vigueur ;

- que l'ensemble du matériel et des agencements faisant partie du fonds est en état de fonctionnement et a toujours été correctement entretenu ;

- que les contrôles périodiques obligatoires ont bien été effectués et que toutes les installations font l'objet de contrats de maintenance en cours de validité ;

- que les locaux sont conformes à toutes les règles notamment 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 ; que leur affectation commerciale est régulière ;

- qu'il s'est toujours conformé à la réglementation sociale et fiscale, et qu'il est à jour dans le règlement de l'ensemble de ses cotisations à l'égard de la sécurité sociale, des allocations familiales et des différents organismes de retraite et de chômage, dans le paiement de ses impôts directs et indirect, et qu'aucun contrôle n'est en cours, ni aucun contentieux devant aucune administration ou juridiction ;

- qu'il s'est toujours conformé aux réglementations économiques françaises, et qu'il ne fait l'objet d'aucune action, procédure ou réclamation de la part des administrations ou autorités compétentes (contrôle de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes) ;

- qu'il s'est conformé aux réglementations en vigueur en matière d'environnement.

- Que les « installations froid » sont conformes aux normes relatives aux centrales frigorifiques, pompes à chaleur et échangeurs thermiques (E35, E38), étant toutefois précisé que les installations « froids » seront intégralement changées par et à ses frais après l'acquisitions du présent fonds ;

- Avoir été autorisée suivant arrêté préfectoral à mettre en œuvre un système de vidéosurveillance.

Le **CESSIONNAIRE** en sa qualité de locataire-gérant a fourni copie d'une liste des diagnostics et éléments en sa possession au titre de l'hygiène et de la sécurité qu'il tient concernant le présent fonds de commerce. Cette copie demeure annexée aux présentes. **(Annexe n°10)**

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir parfaite connaissance du registre de sécurité, et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **CEDANT**.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le **CEDANT** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les biens.

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

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont excavées du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 du même Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation sus-relatée que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement est exploitée sur les lieux :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article ».

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

La base de données suivantes a été consultée :

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

Une copie de cette recherche est annexée (**Annexe n°11**).

INSTALLATION CLASSEE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'immeuble dans lequel le fonds est exploité est situé dans un périmètre de protection environnemental dans lequel a été exploitée une installation classée soumise à un régime spécifique, destiné à la protection des intérêts visés aux articles L 511-1 et L 511-2 du Code de l'environnement, qu'elle soit en cours d'activité ou ayant cessée.

Le **CESSIONNAIRE** en sa qualité de locataire-gérant déclare avoir connaissance qu'est actuellement exploitée, au titre des installations soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de la réglementation sur les ICPE une station-service exploitée par le **CESSIONNAIRE**, en sa qualité de locataire-gérant. La station-service est actuellement en activité.

Le **CEDANT** a fourni le récépissé de déclaration en préfecture de l'Eure en date du 11 août 2011.

Un rapport de contrôle périodique par MADIC CES du 30 mars 2023 ne relève aucune non-conformité majeure.

Une copie des pièces relatives à cette installation est demeurée ci-annexée. (**Annexe n°12**).

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions délivré par la société NOTA-RISQUES URBA, le 29 juin 2026 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé (**Annexe n°13**).

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1 (Très faible).

Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 1 dite faible.

Argile

L'immeuble est concerné par le zonage du retrait-gonflement des argiles. Il est classé en aléa moyen.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

URBANISME

Copie du document ci-dessous listé demeure annexée. (**Annexe n°14**)

Fiche détaillée Géoportail de l'urbanisme.

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

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

La cession donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le service urbanisme de la mairie des MESNILS-SUR-ITON a indiqué que la mairie n'a pas instauré de périmètre de sauvegarde du commerce de proximité et de l'artisanat et qu'en conséquence, aucune déclaration d'intention d'aliéner n'était à établir. Une copie du courriel de la mairie des MESNILS-SUR-ITON le confirmant demeure annexée aux présentes (**Annexes 15**).

PERSONNEL DU FONDS

Le **CESSIONNAIRE** est informé, en application des articles L.1224-1 et suivants du Code du Travail, que tous les contrats de travail en cours subsistent et se poursuivent dans les mêmes conditions.

Le **CESSIONNAIRE** devra faire son affaire personnelle desdits contrats de travail en cours au jour de l'entrée en jouissance du fonds. Ces contrats subsistent entre le **CESSIONNAIRE** et le personnel de l'entreprise, en précisant qu'un salarié lié par un contrat de travail à durée indéterminée, licencié alors qu'il compte deux ans d'ancienneté au service du même employeur, a droit, sauf cas de faute grave, à une indemnité minimum de licenciement.

Le **CESSIONNAIRE** déclare, en sa qualité de locataire-gérant, tel que ci-avant indiqué :

- qu'il emploie **des salariés** dont la liste est relatée ci-dessus ;
- avoir parfaite connaissance des conditions financières d'embauche des salariés et être en possession de tous les contrats de travail ainsi que de leurs éventuels avenants, comme ayant été conclus par lui en sa qualité de locataire-gérant, ainsi qu'il le reconnaît ;
- n'avoir consenti aucun avantage individuel ou collectif au personnel salarié ;
- avoir parfaite connaissance de la convention collective applicable au secteur d'activité dont dépend ledit fonds de commerce par la lecture qu'il en a faite dès avant ce jour ;
- qu'il n'est intéressé par aucune instance prud'homale, judiciaire, administrative ou autre ;
- qu'il a procédé régulièrement à l'ensemble des formalités d'embauche de l'ensemble du personnel attaché au fonds, notamment à la déclaration préalable d'embauche ;
- qu'il n'y a aucun employé en cours de préavis, ou dont le contrat de travail est suspendu, notamment pour congé maternité ou parental, accident de travail ou maladie professionnelle ;
- qu'il n'a souscrit aucun contrat de travail particulier (contrat initiative emploi, contrat emploi-solidarité, etc.) ;
- qu'il n'est pas tenu de respecter une quelconque priorité d'embauche telle que prévue en cas de licenciement économique ou d'adhésion à une convention de conversion ;
- qu'aucune clause de non-concurrence ne le lie à aucun salarié ;
- que le personnel ne bénéficie d'aucun avantage particulier et qu'il n'existe pas d'avantages collectifs formels ou informels tels que d'usage, accord atypique, engagement unilatéral de l'employeur ;
- qu'il n'existe aucun accord collectif concernant l'intéressement ou la participation des salariés ;

- qu'il n'existe pas d'institutions représentatives du personnel afférentes au fonds de commerce objet des présentes ;
- qu'il est à jour dans le règlement de l'ensemble de ses cotisations à l'égard de la sécurité sociale, des allocations familiales et des différents organismes de retraite et de chômage, dans le paiement de ses impôts directs et indirect, et qu'aucun contrôle n'est en cours, ni aucun contentieux devant aucune administration ou juridiction.

REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

Dans la mesure où l'activité exercée nécessite de récolter et rassembler des données personnelles de personnes physiques, données strictement nécessaires à cette activité, un registre de traitement des données personnelles doit être tenu. Ce registre rassemble :

- les coordonnées du responsable du traitement des données à caractère personnel ;
- celles des gestionnaires des données ;
- les finalités et objectifs de ce traitement (fins commerciales ou non, gestion du personnel, démarchage éventuel...) ;
- les catégories des personnes faisant l'objet du traitement (clients, salariés...) ;
- la possibilité de transférer les données et leur parcours, notamment si elles sont acheminées vers des pays ne relevant pas de la législation communautaire ;
- le délai avant la destruction des données à caractère personnel ;
- la description des moyens mis en œuvre pour la sécurisation des données et éviter que celles-ci ne puissent être dérobées par des tiers.

DECLARATIONS DU CEDANT

SUR LE FONDS DE COMMERCE

Le **CEDANT** déclare :

- avoir la libre disposition et la pleine propriété dudit fonds et de tous les éléments le composant ;
- qu'il n'existe aucune convention particulière avec des tiers pour la location-gérance partielle ou totale du fonds de commerce à l'exception du contrat de location-gérance susvisé ;
- qu'il ne contrevient pas aux dispositions applicables de la loi Economique Sociale et Solidaire du 23 juillet 2014 ;
- qu'il n'existe à sa connaissance aucune interdiction contractuelle administrative, judiciaire ou autre, tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds ou sa cession ;
- qu'aucune convention n'est intervenue entre lui et un précédent propriétaire du fonds dont il s'agit au sujet de l'interdiction de se rétablir ;
- qu'il n'est lié par aucune instance judiciaire, administrative, arbitrale, prud'homale ou autre tant en demande qu'en défense en ce qui concerne la propriété ou l'exploitation du fonds des présentes ;
- ne pas être l'objet de poursuites ou réclamations, de quelque nature que ce soit, concernant l'exploitation du fonds vendu, susceptibles d'entraver cette exploitation par l'acquéreur ou de troubler la jouissance paisible à laquelle il peut prétendre ;
- qu'aucun des éléments composant le matériel et le mobilier et qu'aucune des activités du fonds de commerce dont il s'agit n'a été prêté ou loué au déclarant, déposé par un tiers à titre onéreux ou même gratuit ;

- que les risques concernant les activités du fonds de commerce sont normalement couverts par des assurances contractées auprès de compagnies notoirement solvables ;
- que le fonds de commerce dont il s'agit n'a fait l'objet d'aucun sinistre de quelque nature que ce soit depuis qu'il en a fait l'acquisition.

SUR LES BAUX COMMERCIAUX

Le **CEDANT** déclare :

- que les baux commerciaux portant sur les locaux dans lesquels le fonds de commerce objet des présentes est exploité, sont en vigueur ;
- que tous les termes de loyers échus ont été régulièrement payés ;
- Il n'existe pas de contrat de sous-location tant à titre commercial qu'à titre d'habitation ou quelque titre d'occupation ou de jouissance que ce soit en dehors de ceux relatés aux présentes ;
- aucune réclamation, avis de non-renouvellement, demande de résiliation ou de révision de loyer n'a à ce jour été adressée par un des bailleurs ;
- aucune procédure en renouvellement de bail n'est en cours ;
- aucune contravention aux clauses des baux n'a été commise susceptible de permettre aux bailleurs de refuser le renouvellement du bail sans indemnité d'éviction ou d'engager une procédure en résiliation du bail ;
- il n'existe pas d'autres titres d'occupation que ceux résultant de l'exposé ci-dessus ;
- les locaux où est exploité le fonds de commerce ne sont pas insalubres ; ils ne font pas l'objet d'une opération de voirie ;
- les lieux loués sont, compte tenu des obligations résultant du bail, en bon état de réparation, d'entretien et de fonctionnement, libres de tous vices majeurs et soumis à des mesures de sécurité appropriées et respectent les règles actuellement en vigueur (en particulier les règles de sécurité, d'hygiène et de travail) applicables aux différentes activités qui y sont exercées et toutes les autorisations d'ouverture nécessaires ont été dûment obtenues.

SUR LES INSCRIPTIONS

Le **CEDANT** déclare que le fonds n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement de son chef.

Un état des inscriptions a été sollicité par le notaire soussigné du chef de C.S.F. et a été reçu en date du 29 juin 2026 via le site infogreffe. Il n'a révélé aucune inscription ni prénotation.

Copie de cet état demeure annexée aux présentes. **(Annexe n°16)**

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

SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES ET LES RESULTATS D'EXPLOITATION DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Les trois derniers exercices ont été réalisés dans le fonds de commerce par le **CESSIONNAIRE** en sa qualité de locataire-gérant :

Le **CESSIONNAIRE** déclare :

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

Période	CA HT	Résultat Net
Du 01/03/2023 au 29/04/2024	12 356 307 €	298 152 €

Du 01/03/2024 au 29/04/2025	12 851 030 €	260 102 €
Du 01/03/2025 au 29/04/2026	13 137 114 €	143 722 €

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

Le **CESSIONNAIRE**, en sa qualité de locataire-gérant, déclare que le chiffres d'affaires HT du mois de mai s'élève à environ 1.000.000 EUR.

Ainsi qu'il résulte d'une attestation comptable - établie par la société de cabinet comptable inscrite au registre du commerce et des sociétés de Caen sous le numéro d'immatriculation 492.308.804 - dont une copie est demeurée ci-annexée, (**Annexe n°17**) ainsi que des déclarations du **CESSIONNAIRE**.

Le **CESSIONNAIRE** indique que les jours et horaires d'ouverture aux termes desquels le chiffre d'affaires a été réalisé ont été les suivants :

- ouverture du lundi au samedi de 8h30 à 19h30 ;
- le dimanche de 9h à 12h30.

SUR LES LIVRES DE COMPTABILITE

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît détenir les livres comptables des trois derniers exercices du fait du contrat de location-gérance.

Par suite, les présentes sont dispensées de formalités de l'article L 141-2 du Code de commerce.

COMPTES ET PRORATA

Les parties conviennent d'établir directement entre elles et sous leur entière responsabilité les décomptes, prorata temporis à ce jour 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.

T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

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

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

ENREGISTREMENT - FORMALITES

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa date. En raison du caractère authentique de l'acte, l'enregistrement peut intervenir même après la publication prévue au BODACC ainsi que celle faite dans un support d'annonces légales conformément à l'article L 141-13 du Code de commerce.

Le notaire effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds ainsi que celles d'usage devant le greffe du tribunal de commerce par l'intermédiaire du guichet unique.

Dans les quarante-cinq jours suivant la publication du présent acte dans un support d'annonces légales, le **CEDANT** fera connaître à l'administration fiscale, en application de l'article 201 du Code général des impôts la date effective de la cession ainsi que l'identité et le domicile ou le siège du **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT** s'engage à déposer la déclaration de résultats au service des impôts dans un délai de soixante jours tel que fixé par l'article 201 3° du Code général des impôts.

DROITS DE MUTATION

La présente cession est soumise aux droits d'enregistrement.

PRIX DE CESSION					1 277 000,00 EUR		
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
84 000	2,0	1 680	0,6	504	0,4	336	2 520
93 000	0,6	558	1,4	1 302	1,0	930	2 790
1 077 000	2,6	28 002	1,4	15 078	1,0	10 770	53 850
TOTAL	30 240		16 884		12 036		59 160

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **CEDANT** déclare s'être renseigné de son chef concernant les calculs des plus-values applicables aux présentes et en faire son affaire personnelle, notamment celles figurant aux articles 39 duodécies à 39 quindecies du Code général des impôts et déclare qu'il dépend du centre des finances publiques de DIRECTION DES GRANDES ENTREPRISES, 56 avenue de Metz, 93230 ROMAINVILLE Cedex.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire. Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

IMMATRICULATION

Le Notaire soussigné a informé le **CESSIONNAIRE** de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement du bail commercial.

INFORMATION SUR LE DELAI DE VERSEMENT DES COTISATIONS DUES A L'URSSAF

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné des dispositions de l'article R 243-7 du Code de la Sécurité Sociale, modifié par Décret n° 2016-1567 du 21 novembre 2016 - art. 3, concernant les délais de versement des cotisations :

« En cas de cession de l'entreprise ou de cessation d'activité de l'entreprise ou de l'un de ses établissements mentionnés à l'article R.243-6-1, le versement des cotisations est exigible lors de la première échéance prévue au 2° du II de l'article R. 243-6 qui suit la date de cet évènement, définie comme celle :

1°) Lorsqu'il s'agit de la vente ou de la cession d'un fonds de commerce, du jour où la vente ou la cession a été publiée dans le BODACC ;

2°) Lorsqu'il s'agit de la vente ou de la cession d'autres entreprises, du jour où l'acquéreur ou le cessionnaire a pris effectivement la direction des exploitations ;

3°) Lorsqu'il s'agit de la cessation d'activité de l'entreprise ou de la fermeture de l'établissement, du jour de cette cessation définitive ou de la fermeture de l'établissement. »

ELECTION DE DOMICILE - OPPOSITIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et la réception des oppositions, les parties élisent domicile en l'étude d'un notaire acceptant du ressort.

Le retour des pièces et la correspondance devant avoir lieu en l'Office Notarial du notaire soussigné à LISIEUX (Calvados), 18 Place François Mitterrand.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tous clerks de la « SELAS CHANCÉ-VARIN & Associés, notaires » titulaire d'un Office Notarial à LISIEUX (Calvados), 18 place François Mitterrand et à la Société LEGAL2DIGITAL, 3 rue de Pondichéry à PARIS (75015) avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet d'accomplir toutes formalités consécutives aux présentes, notamment au Greffe du Tribunal de Commerce du lieu de situation du fonds vendu, et, à cet égard, signer tous pièces et imprimés administratifs.

FRAIS

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

TITRES

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Les parties sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil ainsi rédigé : *"Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun."*

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

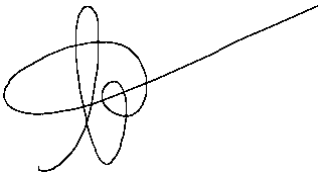
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Mme LÊ Eva représentant de la société dénommée C.S.F. a signé à LISIEUX le 30 juin 2026	
Mme LEBRET Eugénie représentant de la société dénommée DEKADIS a signé à LISIEUX le 30 juin 2026	
et le notaire Me CHANCÉ RAYNALD a signé à LISIEUX L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE TRENTE JUIN	