

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT

TARN-ET-GARONNE

Le 02/12/2025 Dossier 2025 00023578, référence 8204P01 2025 N 01138

Enregistrement : 360 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Trois cent soixante Euros

Montant reçu : Trois cent soixante Euros

100343505

IG/IG/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE DIX HUIT NOVEMBRE

A MONTECH (Tarn-et-Garonne), 19 Boulevard Lagal, en l'Office Notarial,
ci-après nommé,

Maître Isabelle GUY, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à
Responsabilité Limitée « Isabelle GUY, Florence BONOTTO-CAUJOLLE,
notaires », titulaire d'Offices Notariaux dont le siège est à CASTELSARRASIN, 8
boulevard de la République et à MONTECH, 19 Boulevard Lagal, identifié sous le
numéro CRPCEN 82058,

A reçu le présent acte contenant :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

PAR :

La Société dénommée CF CASTELSARRASIN, Société par actions simplifiée
au capital de 5000 €, dont le siège est à CASTELSARRASIN (82100), 4 place Gaston
Benac, identifiée au SIREN sous le numéro 881098636 et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de MONTAUBAN.

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

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

La Société dénommée **THE CASTLE TRAINING CLUB**, Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 2500 €, dont le siège est à CASTELSARRASIN (82100), 4 place Gaston Bénac, identifiée au SIREN sous le numéro 992672170 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTAUBAN.

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

D'AUTRE PART

CESSIONNAIRE à concurrence de la pleine propriété du fonds cédé.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **CF CASTELSARRASIN** est représentée à l'acte par Mademoiselle Marine Alberte Renée Denise **DILTOER**, salariée, demeurant à SAINT PORQUIER (82700) 1745 Route de Capdeville.
Née à TOULOUSE (31000) le 24 septembre 1990.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Agissant en sa qualité de présidente de la société et ayant tous pouvoirs à cet effet conformément aux dispositions des statuts de cette dernière.

- La Société dénommée **THE CASTLE TRAINING CLUB** est représentée à l'acte par Monsieur Hugo Philippe **FERNAND**, éducateur sportif, demeurant à BOE (47550) 3 chemin de Halage Bas.
Né à AGEN (47000) le 31 octobre 1982.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Agissant en sa qualité de gérant de la société et ayant tous pouvoirs à cet effet conformément aux dispositions des statuts de cette dernière.

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 CF CASTELSARRASIN

- Extrait K bis.
- Certificat de non-faillite.

Concernant la société THE CASTLE TRAINING CLUB

- Extrait K bis.

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

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le **CESSIONNAIRE** de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer par l'intermédiaire du guichet unique au registre national des entreprises ainsi que, le cas échéant, au registre du commerce et des sociétés. Le notaire lui rappelle les conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le **CESSIONNAIRE** est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de **CESSIONNAIRES** dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux, même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants. En cas de pluralité de **CESSIONNAIRES** exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur personne physique, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé via le guichet unique dans le mois de la clôture de la liquidation.

LESQUELS ONT 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 de centre de culture physique, commerce de détail d'équipement sportifs, restauration de type rapide, autres commerces de détail alimentaire en magasin spécialisé, autres activités liées au sport, sis à CASTELSARRASIN (82100) 4 place Gaston Bénac, lui appartenant, connu sous le nom commercial CROSSFIT CASTELSARRASIN, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de MONTAUBAN, sous le numéro 881 098 636, ce fonds comprenant :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le site internet auquel est rattachée l'activité cédée. Le nom du domaine est <https://www.crossfit-castelsarrasin.fr/>.
- Comptes de réseaux sociaux afférents à l'activité du fonds cédé.

- Plateforme numérique de commandes et de réservations.
- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire daté du 31 décembre 2024 descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est annexé aux présentes.
- Un stock de marchandises constitué de t-shirts, petits équipements divers, petits encas.

Tel que le fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec tous ses éléments sans exception ni réserve, le **CESSIONNAIRE** déclarant bien le connaître pour avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur.

Site internet – Nom de domaine

Le **CEDANT** fournira au **CESSIONNAIRE** le contrat d'enregistrement du nom de domaine effectué auprès de WIX.

L'extrait WHOIS délivré par l'AFNIC a également été fourni par le cédant directement auprès du cessionnaire dès avant les présentes.

Le contrat de création du site ne contient ni de clause d'incessibilité ni de réserve de droits sur le site.

Le **CEDANT** cède tous les droits rattachés au site et au nom de domaine, il garantit qu'à ce jour, le nom de domaine ainsi que le site internet ou les éléments qui le composent ne font l'objet d'aucune contestation, ni d'action en justice émanant d'un tiers.

Sont inclus dans la cession du site internet ses droits d'exploitation et ses contenus, comprenant notamment les photographies, les textes, les graphismes, les applications logicielles actuelles, ainsi que l'intégralité des fichiers.

Le **CEDANT** informera sans délai le bureau d'enregistrement du changement de propriétaire.

Le **CEDANT** s'engage à collaborer aux démarches techniques du transfert et notamment à remettre ce jour au **CESSIONNAIRE** :

- une copie des fichiers du site et de sa base de données au format exploitable pour permettre sa migration vers un autre hébergeur, si nécessaire ;
- les identifiants d'accès au compte d'administration du nom de domaine et au panneau de gestion du site internet, afin de permettre la prise de contrôle du site par le **CESSIONNAIRE** ;
- les mots de passe nécessaires pour accéder aux services associés au site (hébergement, bases de données, interfaces de gestion du site, etc...).

Les parties s'engagent à respecter les dispositions relatives à la protection du droit d'auteur mentionnées dans le Code de la propriété intellectuelle.

Le **CEDANT** n'est ni garant ni responsable de l'utilisation qui sera faite du site internet et du nom de domaine postérieurement à la cession et ne pourra en aucun cas être recherché à ce sujet.

Comptes de réseaux sociaux

Le **CEDANT** transfère ce jour au **CESSIONNAIRE**, l'ensemble des comptes ouverts sur les réseaux sociaux utilisés dans le cadre de l'activité cédée, soit les comptes suivants :

- Facebook: <https://www.facebook.com/crossfit.castelsarrasin>.
- Instagram : <https://www.instagram.com/crossfit.castelsarrasin/?hl=fr>.

Le notaire informe le **CESSIONNAIRE** que la cession de comptes sur des réseaux sociaux équivaut à une cession de contrat avec le propriétaire de la plateforme numérique. Il précise également que les conditions générales de ces réseaux peuvent interdire formellement la cession de comptes.

Le **CESSIONNAIRE** déclare être pleinement conscient du risque que la plateforme puisse, à tout moment, refuser ou invalider cette opération et accepte la cession des comptes en l'état.

Le **CEDANT** ne pourra être tenu responsable de toute décision prise par le propriétaire du réseau social, ni responsable de l'utilisation qui sera faite des comptes postérieurement à la cession. Le **CESSIONNAIRE** reconnaît que les réseaux sociaux sont des plateformes tierces, avec des conditions d'utilisation spécifiques, et que la gestion des comptes après la cession relève de sa seule responsabilité.

Le **CEDANT** s'engage à collaborer pleinement aux démarches techniques nécessaires au transfert, notamment en ajoutant le **CESSIONNAIRE** comme propriétaire, administrateur ou gestionnaire de chacun des comptes, lorsque cela est requis par la plateforme.

Le CEDANT communique ce jour, les identifiants et mots de passe de chacun de ses comptes au CESSIONNAIRE.

La cession porte également sur tous les droits d'utilisation et d'exploitation des comptes sur ces réseaux sociaux ainsi que sur les contenus qui y sont publiés, sous réserve des conditions générales imposées par chaque réseau social, auxquelles le **CESSIONNAIRE** devra se conformer et adhérer.

Le **CEDANT** garantit que les droits d'exploitation des contenus publiés sur ces comptes lui appartiennent ou qu'il a obtenu les autorisations nécessaires pour leur utilisation, dans le respect de la propriété intellectuelle.

Le **CEDANT** garantit également qu'à ce jour, les comptes de réseaux sociaux concernés ne font l'objet d'aucune contestation ou action en justice émanant d'un tiers, et que leur utilisation ne contrevient pas aux conditions générales des plateformes, ni aux droits d'auteur et marques de tiers.

Le CEDANT s'engage à ne plus utiliser les identifiants et mots de passe du compte dès ce jour.

Plateforme numérique de commandes et réservations

Le **CEDANT** transfère ce jour au **CESSIONNAIRE**, la propriété du compte ouvert sur la plateforme numérique de commandes et de réservations dénommée **DECIPLUS**

Le notaire informe les parties que la cession de ce compte équivaut à une cession de contrat avec le propriétaire de la plateforme. Cette cession est par conséquent conclue sous condition suspensive de l'acceptation de l'opération par la plateforme numérique. Les parties conviennent que l'accomplissement de la condition suspensive rétroagira au jour de la cession, et qu'en cas de refus exprès de la plateforme, l'obligation sera réputée n'avoir jamais existé.

Le **CEDANT** s'engage à collaborer pleinement aux démarches techniques nécessaires au transfert, notamment en ajoutant le **CESSIONNAIRE** comme propriétaire, administrateur ou gestionnaire du compte susvisé, lorsque cela est requis par la plateforme. Le **CESSIONNAIRE** devra se conformer et adhérer aux conditions générales en vigueur de la plateforme et reconnaît être informé du risque que la plateforme puisse, à tout moment, refuser ou invalider cette opération.

Le **CEDANT** n'est ni garant ni responsable de cette invalidation ou de l'utilisation qui sera faite des comptes postérieurement à la cession.

Le CEDANT communique dès à présent ses identifiants et mots de passe du compte au CESSIONNAIRE.

La cession porte également sur tous les droits d'utilisation et d'exploitation des comptes sur ces outils de commandes et réservations, ainsi que sur toutes les données et paramétrages associés, y compris, mais sans que cette liste soit exhaustive :

- l'historique des réservations,
- les informations clients et réservations en cours,
- les services ou prestations répertoriées sur les plateformes.

Le notaire informe les parties que ces données doivent être traitées dans le respect des obligations légales liées à la protection des données personnelles. Le **CESSIONNAIRE** reconnaît qu'il devient responsable de la gestion et du traitement de ces données à compter de la date effective de cession.

Le **CEDANT** garantit qu'à ce jour, les comptes des outils de réservation concernés ne font l'objet d'aucune contestation, ni action en justice émanant d'un tiers, et que leur utilisation ne contrevient pas aux conditions générales des plateformes ni aux droits d'auteur, marques, ou autres droits de tiers.

Le **CEDANT** garantit également que les droits d'exploitation des contenus, informations et services publiés sur ces comptes lui appartiennent, ou qu'il a obtenu les autorisations nécessaires pour leur utilisation, dans le respect des règles de propriété intellectuelle et des lois applicables, notamment en matière de protection des données personnelles.

Le **CEDANT s'engage à ne plus utiliser les identifiants et mots de passe du compte dès ce jour.**

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Le **CEDANT** déclare que le fonds objet des présentes constitue un établissement principal et atteste ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds de commerce présentement vendu appartient au **CEDANT** pour l'avoir créé au cours de l'année 2020.

Le début d'exploitation a eu lieu le 1er janvier 2020.

BAIL DES LOCAUX

Les locaux dans lesquels est exploité le fonds cédé appartiennent à compter de ce jour à

La Société dénommée **FERNAND SOLANS**, Société civile immobilière au capital de 10000€, dont le siège est à CASTELSARRASIN (82100), 4 place Gaston Bénac, identifiée au SIREN sous le numéro 992767186 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CASTELSARRASIN.

Représentée ses trois associés

*Monsieur Hugo Philippe **FERNAND**, susnommé,

* Monsieur David, Jérôme, Frédéric **FERNAND** demeurant à SAINT MARTIN DE BEAUVILLE (47270) 21 allée des Buis,

Né le 30 janvier 1978 à AGEN (47000),

De nationalité FRANÇAISE,

Célibataire, ayant déclaré ne pas être lié par un pacte civil de solidarité.

*Madame Laetitia, Raymonde, Edith **SOLANS**, demeurant à BOE (47550) 3 chemin de Halage Bas.

Née le 9 mars 1981 à AGEN (47000),

De nationalité FRANÇAISE,

Célibataire, ayant déclaré ne pas être liée par un pacte civil de solidarité.

Tous les trois présents à l'acte et intervenant afin d'accepter le cessionnaire en qualité de preneur des locaux acquis par la société FERNAND SOLANS ce jour un instant avant les présentes.

Un bail commercial sera régularisé entre les parties afin de mettre en place les conditions de location des locaux loués, savoir :

DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

Immeuble article un

DESIGNATION

Sur la commune de CASTELSARRASIN (TARN-ET-GARONNE) (82100),
Place Gaston Bénac, n°3-4-5 :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété comprenant un bâtiment unique édifié sur sous-sol, d'un rez de chaussée et un étage, comprenant locaux professionnels et/ou commercial au rez de chaussée et locaux d'habitation à l'étage,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DD	194	3 Place Gaston Bénac	00 ha 07 a 78 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro quinze (15)

Au rez-de-chaussée et premier étage, au centre de l'immeuble,

Un lot à usage commercial composé au rez-de-chaussée d'une cage d'escaliers, un espace de type hangar, de plusieurs pièces, sanitaires et à l'étage d'un séjour/cuisine et un grenier, figurant sous teinte violette aux plans d'identification des lots.

Et les cinq cent neuf millièmes (509 /1000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Plans des lots

Une copie des plans des lots est annexée.

Immeuble article deux

DESIGNATION

Sur la commune de CASTELSARRASIN (TARN-ET-GARONNE) 82100 3 Rue de l'Ormeau,

Un immeuble commercial

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DD	238	3 rue de l'ormeau	00 ha 04 a 84 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Immeuble article trois**DESIGNATION**

Sur la commune de CASTELSARRASIN (TARN-ET-GARONNE) 82100 35
 Boulevard Louis Sicre,
 Une construction à usage de remise
 Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Libellé	Surface
D	356	35 boulevard Louis Sicre	00 ha 00 a 21 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Immeuble article quatre**DESIGNATION**

Sur la commune de CASTELSARRASIN (TARN-ET-GARONNE) 82100 35
 Boulevard Louis Sicre,
 Une cour intérieure
 Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Libellé	Surface
D	355	35 boulevard Louis Sicre	00 ha 00 a 40 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue depuis la voie publique et par l'intérieur des locaux.

L'**ACQUEREUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

Le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire soussigné de préciser les conditions du bail qui sera mis en place entre bailleur et preneur à la suite des présentes.

INTERVENTION DU BAILLEUR

LA SCI FERNAND SOLANS, BAILLEUR des locaux où est exploité le fonds de commerce présentement vendu, déclare agréer la cession et accepter le **CESSIONNAIRE** en qualité de preneur à bail commercial.

Il est rappelé que les locaux vendus étaient jusqu'à ce jour loués par l'ancien propriétaire des murs la SCI MONSTERA au profit du cédant,

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 6 août 2020, et ce pour une durée de 9 années ayant commencé à courir le 31 août 2020 pour se terminer le 30 août 2029.

La présente cession par la SAS CF CASTELSARRASIN du fonds de commerce étant concomitante avec celle des locaux par la SCI MONSTERA au profit de la société dénommée **SCI FERNAND SOLANS** dont Monsieur Hugo FERNAND est associé, ainsi qu'il résulte des compromis de vente signés concomitamment dans ce projet de cession globale murs et fonds de commerce.

Aussi, la société exploitante jusqu'à ce jour a cessé son exploitation et le bail a été résilié entre les parties concernées en vue de la signature des présentes, ainsi qu'il résulte de la copie de la convention de résiliation anticipée en date du 16 novembre 2025 dont copie est demeurée annexée.

Le VENDEUR des murs déclarant, audit acte de vente intervenu un instant avant la présente cession, n'avoir eu aucun litige avec son locataire et ne pas avoir connaissance ni de difficultés financières de sa part, ni de litiges l'opposant avec son voisinage.

De sorte que les biens immobiliers vendus sont libres de toute occupation et location à ce jour.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire du fonds cédé 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 il s'agit et a la faculté de prendre le titre de successeur du **CEDANT** dans ses relations avec les tiers.

PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35 000,00 EUR)**.

S'appliquant :

- aux éléments incorporels pour **TRENTE MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (30 850,00 EUR)**,
- au matériel pour **QUATRE MILLE CENT CINQUANTE EUROS (4 150,00 EUR)**.

La présente ventilation est établie uniquement afin de se conformer aux dispositions de l'article L 141-5 du Code de commerce. Elle ne pourra être opposée à aucune des parties, quels que soient les évaluations réalisées ou les résultats d'expertises éventuelles. Le prix global reflète, selon l'intention des parties, la valeur intrinsèque du fonds de commerce dans son universalité.

Le prix est payé de la manière ci-après indiquée.

ORIGINE DES FONDS

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir effectué le paiement du prix au moyen de ses fonds personnels, comme lui provenant du prêt consenti par le **CIC SUD OUEST** sous le numéro 10057 19051 00020806601, d'un montant de 35000 euros, et un apport personnel pour couvrir les frais d'acte.

Sont annexés aux présentes les documents contractuels du financement constaté aux présentes dont le **CESSIONNAIRE** déclare avoir une connaissance et accepter toutes les clauses.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix convenu est payé comptant, sous 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 et en consent quittance.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

Le **CESSIONNAIRE** déclare que la somme qu'il vient ainsi de payer lui provient en totalité du prêt qui lui a été fait ci-dessus par la **BANQUE**.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers la **BANQUE**.

Le montant des frais et droits liés à l'acte de cession a été réglé au moyen de fonds personnel à l'associé unique de la société.

NANTISSEMENT CONVENTIONNEL

En outre, et pour le cas où le privilège ci-dessus réservé viendrait à disparaître pour quelque cause que ce soit et encore pour garantir éventuellement le complément du ou des crédits consentis, le **CESSIONNAIRE** affecte à titre de nantissement en premier rang au profit de la **BANQUE** le fonds de commerce qui vient d'être acquis avec son concours financier, conformément aux articles L 142-1 et suivants du Code de commerce.

Conformément aux dispositions des articles L 143-16 et suivants du Code de commerce, l'inscription du nantissement du fonds de commerce afin de garantir de plein droit le paiement du capital, des intérêts et accessoires de la créance, sera opposable aux tiers par la publicité qui en sera faite au moyen de la remise ou transmission par voie postale ou électronique d'un bordereau au greffe du tribunal de commerce où le débiteur est immatriculé à titre principal, soit celui de MONTAUBAN.

PAIEMENT DES MARCHANDISES

Le paiement des marchandises a été effectué comptant en totalité ce jour directement et en dehors de la comptabilité de l'office notarial par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Le **CESSIONNAIRE** est averti que ce paiement hors la comptabilité de l'office notarial ne le libère pas à l'égard des tiers (article L 141-17 du Code de commerce) et n'est pas opposable aux éventuels créanciers opposants (article L 141-14 du Code de commerce).

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

BLOCAGE DU PRIX

Le prix est bloqué durant toute la période d'opposition des tiers et solidarité fiscale, ainsi que durant la période de purge des inscriptions.

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.	

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le **CEDANT** remet la totalité du prix versé à Monsieur Serge CASSAGNES, comptable taxateur de l'étude, qui, connaissance prise des présentes, acceptera la mission de séquestre qui lui est confiée par les parties.

Cette somme sera détenue par l'office notarial afin de garantir le **CESSIONNAIRE** des créanciers du **CEDANT**.

En tout état de cause, le prix ne pourra être versé au **CEDANT** que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition, de solidarité fiscale et de la période de purge des inscriptions, sur justificatif par le **CEDANT** :

- de la radiation des inscriptions qui pourraient grever les éléments de la branche ;
- de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité ;
- du paiement des créanciers inscrits, opposants ou saisissants.

Le tout de manière 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. Tous pouvoirs nécessaires sont, dès maintenant, donnés au séquestre à cet effet.

Au cas où le montant des sommes dues tant en vertu des inscriptions existantes et des oppositions régulièrement faites qu'en vertu des sommes pouvant être dues au trésor public et au bailleur dépasserait le montant de la somme séquestrée, et à défaut d'accord amiable entre les créanciers obtenu dans le délai de cent cinq jours fixé par l'article L 143-21 du Code de commerce, le séquestre pourra, sans le concours et hors la présence des parties, après paiement des taxes et impôts privilégiés, saisir en référé le président du tribunal de commerce (ou à défaut, le président du tribunal des activités économiques), en application des dispositions des articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile, à l'effet de faire ouvrir une procédure de distribution.

Le séquestre pourra signer toute convention de placement de tout ou partie du prix dans la mesure où le capital ainsi séquestré ne soit pas entamé par le mode de placement.

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

Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des dépôts et consignations la somme dont il est constitué séquestre, et ce dans le cadre de l'accomplissement de la procédure visée aux articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile.

Le séquestre est, dès maintenant, autorisé à remettre au **CEDANT**, hors la présence et sans le concours du **CESSIONNAIRE**, soit l'intégralité de la somme qu'il détient s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et des frais. Les honoraires de séquestre sont à la charge exclusive du **CEDANT**.

Il est fait observer qu'aux termes des dispositions des articles R 211-4 et R 211-5 du Code des procédures civiles d'exécution, le séquestre devra indiquer sans délai à l'huissier de justice qui pratique entre ses mains une saisie-attribution ou une saisie conservatoire des créances de sommes d'argent, l'étendue de ses obligations à l'égard du débiteur saisi, et s'il y a lieu, les cessions de créances, délégations, saisies antérieures ou oppositions. À défaut et en l'absence de motif légitime, il pourra être condamné à payer les sommes en question au créancier sans préjudice de son recours contre le débiteur. Il en sera de même en cas de réception d'une saisie administrative à tiers détenteur.

CHARGES ET CONDITIONS

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

A la charge du cessionnaire :

État des lieux

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir une parfaite connaissance du fonds cédé, notamment pour avoir visité les locaux dans lesquels il est exploité et pour avoir pris connaissance des documents et renseignements qui lui ont été communiqués avant la signature des présentes.

Il accepte ledit fonds avec tous ses éléments corporels et incorporels, dans l'état où ils se trouvent à la date de la cession, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix pour quelque cause que ce soit, sauf application des garanties légales et des déclarations expresses du **CEDANT** relatives à l'état du fonds, des locaux, des agencements, installations, mobiliers, et matériels.

Répartition des charges, impôts et taxes

Le **CESSIONNAIRE** devra régler, à compter de son entrée en jouissance, au prorata du temps couru, les impôts, taxes, contributions, droits et autres charges de toute nature, auxquels l'exploitant du fonds est ou sera assujéti dans le cadre de son activité, quand bien même ces impositions et taxes seraient au nom du **CEDANT**.

Dans le cas où le **CEDANT** devrait régler ces taxes pour l'année entière, le **CESSIONNAIRE** s'engage à lui rembourser conventionnellement la part correspondant à sa période de jouissance.

À cet effet, le **CEDANT** s'engage à notifier sans délai et par écrit au **CESSIONNAIRE** les avis d'imposition ou de mise en recouvrement reçus, avec le montant de la part due par ce dernier.

Sont notamment visés, si elles sont applicables, la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, la cotisation foncière des entreprises, ainsi que plus généralement toutes charges afférentes à l'exploitation.

Il est par ailleurs rappelé au **CESSIONNAIRE** qu'il doit se conformer à tous règlements, charges de ville et prescriptions administratives auxquels le fonds est ou 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 la cession, par suite le **CESSIONNAIRE** devra alors faire son affaire personnelle de l'obtention d'une nouvelle autorisation.

Abonnements

Il fera son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements souscrits par le **CEDANT**, notamment, s'ils existent, pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de manière que le **CEDANT** ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

*Le **CEDANT** s'interdit de demander la mutation de la ligne téléphonique, adresse courriel, ainsi que ligne de télécopie desservant les locaux où est exploité le fonds et utilisées pour son exploitation, il s'engage à en faciliter le transfert au profit du **CESSIONNAIRE**, les frais de transfert étant supportés par ce dernier.*

Assurance-incendie

En application des dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances, les assurances contre les risques d'incendie couvrant les biens vendus continuent de plein droit au profit du **CESSIONNAIRE**. Ce dernier entendant s'assurer à la compagnie de son choix déclare vouloir résilier ces assurances à la date du huitième jour suivant le présent acte et charge le **CEDANT**, auquel il donne mandat à cet effet, de notifier cette résiliation aux compagnies intéressées. Le **CEDANT** s'oblige à effectuer cette démarche et à supporter, seul, les indemnités qui pourraient être dues du fait de cette résiliation.

A la charge du cédant :

Garantie contre le risque d'éviction

Le **CEDANT** ne sera pas exonéré de la garantie contre le risque d'éviction si l'éviction résulte de sa faute ou de sa fraude. L'éviction pourra toujours se résoudre par des dommages et intérêts ou restitution du prix, au choix du **CESSIONNAIRE**.

Énonciations - Garantie

Le **CEDANT** s'oblige à garantir l'entière exactitude des énonciations du présent acte relatives à l'origine de propriété, aux charges et inscriptions grevant le fonds, aux chiffres d'affaires et résultats d'exploitation.

Dettes

Les dettes du **CEDANT** ne sont pas transmises au **CESSIONNAIRE**, sauf clause expresse contraire figurant aux présentes.

Mise au courant

Le **CEDANT** s'engage à mettre le **CESSIONNAIRE** au courant de ses affaires et à le présenter comme son successeur à ses fournisseurs, ses prestataires de services et à sa clientèle.

Il s'est engagé, à cet effet et pendant le mois précédant l'entrée en jouissance à assurer une présence effective de 1 heure par semaine au siège du fonds vendu.

Les parties s'engagent à assurer entre elles l'information des éléments du fonds dès obtention du financement de la cession.

INTERDICTION DE SE RETABLIR ET D'ETABLIR

À titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le **CESSIONNAIRE** n'aurait pas contracté, le **CEDANT** s'interdit la faculté :

- de créer, acquérir, exploiter, prendre à bail ou faire valoir, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, aucun fonds similaire en tout ou partie au présent fonds ;
- de donner à bail pour une activité identique à l'activité principale objet de la cession ;
- de s'intéresser directement ou indirectement ou par personne interposée, et même en tant qu'associé ou actionnaire de droit ou de fait, même à titre de simple commanditaire, ou de gérant, dirigeant social, salarié ou préposé, fût-ce à titre accessoire, à une activité concurrente ou similaire en tout ou partie à celle exercée par lui dans le fonds objet des présentes.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de 5 km du lieu d'exploitation du fonds objet des présentes et ce pendant 3 ans.

En cas d'infraction, le **CEDANT** sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de CENT EUROS (100,00 EUR) par jour de contravention ; le **CESSIONNAIRE** se réservant en outre le droit de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

Les parties déclarent à ce sujet :

- le **CEDANT** : 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 ;
- le **CESSIONNAIRE** : qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds.

Cette interdiction ne dispense pas le **CEDANT** du respect des exigences édictées par l'article 1628 du Code civil aux termes duquel "*Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle*". Par suite, le **CEDANT** ne peut être déchargé de l'obligation légale de garantie qui est d'ordre public, les manœuvres permettant la reprise ou la conservation de la clientèle et amenant une concurrence déloyale ne pouvant être limitées dans le temps.

Commandes - marchés et contrats

Le **CEDANT** transmet au **CESSIONNAIRE**, qui accepte, des commandes et marchés, des contrats de réservation, des contrats d'exclusivité, des contrats de publicité, des contrats de fourniture, qu'il a passés.

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à exécuter ceux-ci de manière que le **CEDANT** ne soit ni inquiété ni recherché.

Le **CEDANT** atteste ne pas avoir de difficultés ou de contestations quant à l'exécution de ceux-ci et s'engage à verser au **CESSIONNAIRE** les fonds encaissés le cas échéant, au titre des commandes et contrats à exécuter.

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 **CEDANT** déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

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

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	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 règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le **CEDANT** déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public, catégorie 5ème.

Copie de l'autorisation administrative en la matière délivrée le 20 juillet 2020 sous le numéro AT08203320C0008 est annexée.

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.

La vérification des extincteurs est faite annuellement, et sans contrat ou abonnement.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds ci-dessus désigné entrent dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante.

Le **CEDANT** déclare que le bailleur lui a remis le diagnostic « amiante ».

Un état établi par le cabinet LD2I le 4 mai 2025, accompagné de la certification de compétence, est joint.

Les conclusions sont les suivantes :

« Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :

Plaques (fibres-ciment) (Vestiaire Homme; Vestiaire Femme; Salle d'activités ; Réserve; WC Mixte; WC; Local Technique; WC 2; WC 3; WC 4; Placard Réserve 1; Placard Réserve 2; Parties Extérieures) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

*** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.**

Une copie de ce diagnostic est demeurée annexée.

DIAGNOSTICS

Il ressort du titre de propriété du local les informations suivantes :

« DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder sous astreinte et aux frais du syndicat des copropriétaires, répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant spécifié que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** vendu est relié aux canalisations collectives de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

Un courrier du service compétent en date du 13 mai 2025, annexé, atteste qu'un contrôle a été effectué par le SMEC.

Il en résulte ***que le raccordement n'est pas conforme.***

Les parties déclarent avoir connaissance que la **non-conformité ressort de l'absence d'identification de la sortie d'un tuyau d'évacuation d'eaux pluviales du bâtiment vendu.**

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance de la situation et en faire son affaire personnelle.

Etat des risques

Un état des risques délivré par le cabinet LD2I le 4 mai 2025 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont jointes :

- 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.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis avec le projet des présentes.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 8 juin 2023.

Les risques pris en compte sont : ***mouvements de terrain - sécheresse.***

Aucuns travaux prescrits.

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 très faible (zone 1).**

L'immeuble objet des présentes appartient à la classe dite "à risque normal" comprenant les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

Catégorie I : Celui-ci appartient à la catégorie d'importance I comprenant les bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L128-2 du Code des assurances.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE**CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques) a été consultée. Une copie de ces consultations est annexée. »

INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le CESSIONNAIRE aux présentes s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées dans les documents ci-après énoncés et dont il a connaissance. Il reconnaît au surplus que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et limitations.

Enonciation des pièces obtenues**Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est ci-annexé a été délivré sous le numéro CU 82033 25 00166, le 11 juin 2025.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Il ressort de ce document les informations suivantes :

« (...) »

Cadre 4 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT***Droit de préemption affecté au dossier***

Le terrain est soumis au droit de préemption commercial (fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux) au bénéfice de la commune de Castelsarrasin (délibération du 03 avril 2008).

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain au bénéfice de la Communauté de Communes Terres des Confluences (délibération n°04/2024-21 du conseil communautaire du 26 avril 2024).

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de la Communauté de Communes Terres des Confluences (délibération n°09/2024-37 du conseil communautaire du 30 septembre 2024).

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.)

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Cadre 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

AC1 : Le terrain est situé dans le périmètre délimité des abords (PDA) des Monuments Historiques (AP du 29 mars 2018). Toutes modifications sur le bâtiment existant seront soumises pour accord à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

PM1 : Le terrain est situé dans une zone d'exposition moyen du Plan de prévention des risques naturels prévisibles du retrait gonflement des argiles (AP no05 664 du 25 avril 2005).

Cadre 6: NATURE DES DISPOSITIONS APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans un secteur soumis à permis de louer. Une Autorisation Préalable de Mise en Location devra être déposée auprès de la mairie avant toute mise en location du bien.

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Les travaux de démolition sont soumis à l'obtention d'un permis de démolir ; à l'exception des démolitions définies à l'article R421-29 du code de l'urbanisme.

Le terrain est situé dans la Zone de Publicité Restreinte 1 du Règlement Local de Publicité adopté par arrêté municipal du 07/07/2011.

Le terrain est situé dans un secteur soumis à des nuisances sonores de transport terrestre (route départementale). La future habitation devra respecter un isolement acoustique.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été mise en place jusqu'au 1 août 2027. Des aides financières pour améliorer ou rénover votre habitat peuvent être attribuées. Contactez Urbanis au 06 68 32 57 30 ou alena.labbaci@urbanis.fr.

Vous pouvez bénéficier d'une subvention communale pour l'amélioration des façades de rue.

Au moins une façade entière de la construction principale sera implantée à l'alignement.

Destination : Centre-ville, cœurs de bourgs & de hameaux structurants.

Emprise au sol non règlementée.

Implantation sur les 2 limites latérales si largeur de façade sur rue est inférieure à 15 m.

Sinon, implantation sur au moins 1 limite.

La hauteur des constructions et installations doit être comprise entre les hauteurs des constructions mitoyennes et en vis-à-vis sans toutefois dépasser 16 m.

Cadre 7 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme de l'Habitat (PLUi-H) approuvé par délibération du conseil communautaire du 05 mars 2024.

Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) :

U - zone urbaine générale

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU.

(...)

Cadre 9 : EQUIPEMENT PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L.421-5 DU CODE DE L'URBANISME

Voirie : desservi

Electricité : desservi

Eau Potable : desservi

Assainissement Collectif : desservi (...) »

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.

- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

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 L214-1 et suivants du Code de l'urbanisme en raison de la localisation du fonds dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat tel que défini par la délibération du conseil municipal en date du 3 avril 2008.

La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article A 214-1 du Code de l'urbanisme a été notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au bénéficiaire du droit de préemption reçue le 16 juin 2025.

Le bénéficiaire a répondu en date du 17 juin 2025, en indiquant renoncer à exercer son droit de préemption. La notification de la déclaration d'intention d'aliéner ainsi que la réponse de non-exercice du droit de préemption sont annexées aux présentes.

DROIT DE PREFERENCE DU BAILLEUR

La cession ouvrant au droit de préférence du bailleur des murs, la déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au bénéficiaire du droit de préférence le 11 juin 2025.

Le bénéficiaire a répondu en date du 21 juin 2025, en indiquant renoncer à exercer son droit de préférence.

La réponse de non-exercice du droit de préférence est annexée aux présentes

PERSONNEL DU FONDS

Le CEDANT déclare qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation du fonds objet des présentes.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés, ou subventions y afférentes pouvant être dues aux organismes, par le CESSIONNAIRE en vertu des dispositions du Code du travail seront mises à la charge du CEDANT, ainsi que ce dernier s'y oblige.

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.

En l'espèce, l'activité pratiquée nécessite ce type de collecte de données.
 Le **CEDANT** a justifié de la tenue de ce registre au cessionnaire et atteste que sa tenue est conforme aux prescriptions listées ci-dessus.
 Le registre n'a pas été encore contrôlé.

DECLARATIONS NECESSAIRES A L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE

SUR LES INSCRIPTIONS

Le **CEDANT** déclare que le fonds n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le greffe du tribunal de commerce en date du 17 novembre 2025 demeuré ci-annexé.

Au cas où il s'en révélerait par l'état qui sera réclamé ultérieurement par le notaire soussigné, le **CEDANT** s'engage à en rapporter quittance et mainlevée avant le 31 décembre 2025.

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

Le **CEDANT** déclare que :

- Le montant du chiffre d'affaires hors taxe de chacun des trois derniers exercices s'est élevé à :
 - Exercice 2021-2022, de quatre-vingt-dix mille cent soixante-quatre euros (90 164,00 eur),
 - Exercice 2022-2023, de quatre-vingt-quinze mille quatre cent soixante-deux euros (95 462,00 eur),
 - Exercice 2023-2024, de quatre-vingt-dix-huit mille six cent quatorze euros (98 614,00 eur).
 - Exercice 2024-2025, de quatre-vingt-dix-sept mille deux cent soixante-sept euros (97 267,00 eur).
 - Et pour la partie d'exercice accomplie au 30 septembre 2025 : quarante et un mille sept cent un euros (41 701,00 eur),
- que pour les périodes correspondantes, les résultats d'exploitation réalisés ont été les suivants :
 - Exercice 2021-2022, de cinq mille neuf cent trente-quatre euros (5 934,00 eur),
 - Exercice 2022-2023, de sept mille cinq cent soixante-quinze euros (7 575,00 eur),
 - Exercice 2023-2024, de deux cent cinquante-six euros (256,00 eur),
 - Exercice 2024-2025, de cinq cent dix-sept euros (517,00 eur).

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

- Le cabinet comptable du **CEDANT** est SODECAL depuis la création du fonds.
 Ce cabinet a fourni les chiffres et résultats sus-indiqués aux termes d'une attestation en date du 18 novembre 2025 annexée.

Le **CESSIONNAIRE** déclare s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du fonds vendu.

Le **CEDANT** 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 vendredi de 9 heures à 20 heures 30 avec fermeture entre 14h et 16h30 ; et le samedi de 10h00 à 12h.
- fermeture hebdomadaire les dimanches.
- aucune fermeture pour congés.
- aucun congé de l'exploitant.

Le **CEDANT** précise qu'au cours des exercices susvisés l'environnement commercial et concurrentiel a évolué savoir : **absence de modification des conditions commerciales.**

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir eu connaissance de ces éléments lors de la négociation des présentes, et être parfaitement éclairé sur le type et les caractéristiques de la clientèle du fonds ainsi que sur les méthodes commerciales appliquées par le **CEDANT**.

SUR LES LIVRES DE COMPTABILITE

Le **CEDANT** s'engage à mettre les livres de comptabilité qu'il a tenus durant les trois derniers exercices comptables à la disposition du **CESSIONNAIRE** pendant trois ans à compter de son entrée en jouissance, conformément aux dispositions du second alinéa de l'article L 141-2 du Code de commerce.

Les parties visent à l'instant même un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 141-2 susvisé. Ce document est annexé.

COMPTES ET PRORATA

Les parties conviennent d'établir directement entre elles et sous leur entière responsabilité les décomptes, prorata temporis au jour de l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE** 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.

BON ETAT DE FONCTIONNEMENT

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la nécessité de bien vérifier, avant le jour de régularisation des présentes, le bon état de fonctionnement de tout le matériel et des installations compris dans la cession.

Le **CEDANT** déclare de son côté qu'à sa connaissance, aucun matériel ou installation quelconque ne présente des difficultés de fonctionnement.

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

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

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.

FORMALITES

Le notaire fera procéder aux formalités de publicité relatives à la cession du fonds dans un support d'annonces légales, ainsi qu'aux formalités requises auprès du guichet unique électronique mentionné à l'article R 123-1 du Code de commerce.

Le **CEDANT** devra aviser l'administration fiscale, conformément à l'article 201 1° du Code général des impôts, de la date effective de la cession, ainsi que de l'identité et du domicile ou siège du **CESSIONNAIRE**, au plus tard dans les quarante-cinq jours qui suivent la publication du présent acte dans un support d'annonces légales.

Si le **CEDANT** est soumis au régime du bénéfice réel, il devra, dans un délai de soixante jours à compter de cette même publication, déposer la déclaration de son bénéfice réel accompagnée d'un résumé de son compte de résultats, conformément à l'article 201 3° du Code général des impôts.

Au contraire, si le **CEDANT** relève du régime des micro-entreprises, le notaire l'informe qu'il devra, dans ce même délai, satisfaire à la déclaration prévue à l'article 201 3 bis du Code général des impôts.

Le **CEDANT** devra remettre au notaire une copie l'avis prévu à l'article 201 1° du Code général des impôts accompagné de son accusé de réception, ainsi qu'une attestation de la part du Trésor Public attestant, d'une part, du dépôt de la déclaration mentionnée à l'article 201 3° ou 201 3 bis du même Code et, d'autre part, qu'il était à jour de ses obligations déclaratives et de paiement le dernier jour du mois précédant la cession.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **CEDANT** est exploitant du fonds ainsi déclaré. En cette qualité, le régime de l'impôt sur la plus-value sera le suivant :

Les dispositions contenues à l'article 151 septies du Code général des impôts sont portées à la connaissance du **CEDANT**.

Ces dispositions fiscales permettent au **CEDANT** de bénéficier d'une exonération sur la plus-value de cession.

Afin de bénéficier de l'exonération de la plus-value, il faut que :

- l'activité ait été effectivement exercée pendant au moins 5 ans avant la cession ;
- soient respectés des seuils de recettes figurant à cet article, étant précisé que si le contribuable exerce plusieurs activités, il est tenu compte du montant total des recettes réalisées dans l'ensemble de ces activités. Étant observé que la quote-part des recettes est déterminée proportionnellement aux droits du contribuable dans les bénéfices comptables de la ou des sociétés (ou groupements tels qu'ils résultent du pacte social).

Les conditions sont précisées au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-BIC-PVMV-40-10-10.

En cas de cessation d'activité ou de changement d'activité, les durées d'activité ne peuvent pas être cumulées pour l'appréciation du délai de cinq ans.

En revanche, lorsque le contribuable exerce des activités professionnelles différentes la durée d'activité s'apprécie séparément au sein de chaque fonds, établissement ou exploitation, pris isolément.

L'administration précise que les activités distinctes par nature mais exercées au sein du même fonds ou établissement sont réputées constituer une seule et même activité pour le décompte du délai de cinq ans dès lors qu'elles relèvent de la même catégorie d'imposition BOI-BIC-PVMV-40-10-10-20.

Le CEDANT déclare remplir les conditions attachées à l'exonération et vouloir bénéficier des dispositions de cet article.

DROITS DE MUTATION

La présente cession est soumise aux droits d'enregistrement.

Par application des articles 719, 1584 et 1595 du Code général des impôts ces droits sont calculés ainsi qu'il suit :

PRIX DE CESSION					35 000,00 EUR		
ASSIETTE	Droit budgétaire Art. 719 CGI		Taxe départementale Art. 1595 CGI		Taxe Communale Art. 1584 ou 1595 bis CGI		TOTAL en €
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
N'excédant pas 23000 EUR	0	0	0	0	0	0	0
(supérieure à 23000 et n'excédant pas 107000) Soit 12000 euros	2,0	240,00	0,6	72,00	0,4	0,00	312,00€
(supérieure à 107000 et n'excédant pas 200000)	0,6	0,00	1,4		1,0	0,00	€
(supérieure à 200000)	2,6	0,00	1,4		1,0	0,00	€
TOTAL en € (tenant compte de l'arrondi fiscal)		240,00€		72,00€		0,00€	312,00€

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.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

Le **CEDANT** déclare :

Que son état civil ou sa dénomination est bien celui ou celle indiqué en tête des présentes.

Qu'il n'a jamais été en état de cessation des paiements, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire.

Qu'il n'est pas l'objet de mesure restreignant sa capacité civile.

Qu'il n'est pas l'objet de poursuites quelconques concernant l'exploitation du fonds susceptibles d'entraver cette exploitation par le **CESSIONNAIRE**.

Qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail n'a été commise.

Qu'il n'y a actuellement aucune instance en cours pour action résolutoire ou surenchère, ni résiliation du bail des locaux.

Qu'à sa connaissance, l'immeuble dans lequel est exploité le fonds n'est pas frappé d'expropriation ou de mesures administratives susceptibles d'en compromettre l'utilisation.

Qu'il n'est intéressé par aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, en ce qui concerne la propriété ou l'exploitation du fonds cédé.

Qu'il n'existe aucun empêchement à la réalisation des présentes.

Que le fonds n'a jamais fait l'objet du chef du cédant d'une promesse ou d'un compromis de cession ou d'une priorité d'achat autre qu'au profit du **CESSIONNAIRE** soussigné.

Le **CESSIONNAIRE** déclare :

Que son état civil ou sa dénomination est bien celui ou celle indiqué en tête des présentes.

Qu'il n'est atteint par aucune incapacité d'exercer le commerce.

Qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure pouvant porter à sa capacité de contracter ou d'exercer une activité commerciale.

Qu'il n'est pas ou n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaire, ni de cessation des paiements, ni de faillite personnelle.

Qu'il satisfait aux conditions d'accès de la profession, qu'il connaît les conditions d'exploitation du fonds de commerce.

CONVENTION D'ARBITRAGE

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article 2059 du Code civil aux termes desquelles « *Toutes personnes peuvent compromettre sur les droits dont elles ont la libre disposition* », et de celles de l'article 2061 du même Code aux termes desquelles : « *La clause compromissoire doit avoir été acceptée par la partie à laquelle on l'oppose, à moins que celle-ci n'ait succédé aux droits et obligations de la partie qui l'a initialement acceptée. Lorsque l'une des parties n'a pas contracté dans le cadre de son activité professionnelle, la clause ne peut lui être opposée.* »

Les parties déclarent se soumettre à la présente convention d'arbitrage. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le président du tribunal de commerce (ou à défaut, le président du tribunal des activités économiques) qui effectuera cette désignation.

En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du tribunal de commerce (ou par le président du tribunal des activités économiques).

La juridiction arbitrale pourra prendre à l'égard des parties à l'arbitrage des mesures provisoires ou conservatoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral, à l'exception des saisies conservatoires et sûretés judiciaires.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles ou par le président du tribunal.

Les parties, du fait de leur soumission à la présente convention, renoncent à toute action, initiale ou reconventionnelle, devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.

Il est indiqué que l'arbitrage ne pourra porter sur un différend relatif à l'inexécution d'une disposition d'ordre public.

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.

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

En ce qui concerne toutefois la réception des oppositions éventuelles, les parties font **élection de domicile en l'étude du notaire soussigné**, dans le ressort du tribunal de commerce ou du tribunal des activités économiques où est situé le fonds cédé.

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.

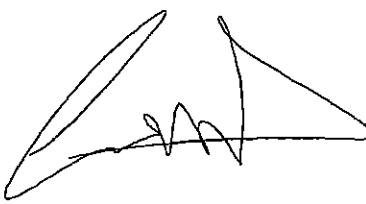
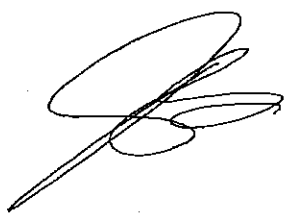
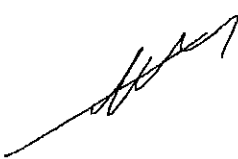
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

M. FERNAND Hugo représentant de la société dénommée THE CASTLE TRAINING CLUB a signé à MONTECH le 18 novembre 2025	
Mme SOLANS Laetitia a signé à MONTECH le 18 novembre 2025	
M. FERNAND David a signé à MONTECH le 18 novembre 2025	
Mme DILTOER Marine représentant de la société dénommée CF CASTELSARRASIN a signé à MONTECH le 18 novembre 2025	
et le notaire Me GUY ISABELLE a signé à MONTECH L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE DIX HUIT NOVEMBRE	

**ACTE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE CF CASTELSARRASIN à
THE CASTLE TRAINING CLUB EN DATE DU DIX-HUIT NOVEMBRE DEUX MIL
VINGT-CINQ**

MENTION EN PIED D'ACTE

1°) Page 10, il y a lieu de supprimer les paragraphes suivants :

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

Le **CESSIONNAIRE** déclare que la somme qu'il vient ainsi de payer lui provient en totalité du prêt qui lui a été fait ci-dessus par la **BANQUE**.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers la **BANQUE**.

Le montant des frais et droits liés à l'acte de cession a été réglé au moyen de fonds personnel à l'associé unique de la société.

NANTISSEMENT CONVENTIONNEL

En outre, et pour le cas où le privilège ci-dessus réservé viendrait à disparaître pour quelque cause que ce soit et encore pour garantir éventuellement le complément du ou des crédits consentis, le **CESSIONNAIRE** affecte à titre de nantissement en premier rang au profit de la **BANQUE** le fonds de commerce qui vient d'être acquis avec son concours financier, conformément aux articles L 142-1 et suivants du Code de commerce.

Conformément aux dispositions des articles L 143-16 et suivants du Code de commerce, l'inscription du nantissement du fonds de commerce afin de garantir de plein droit le paiement du capital, des intérêts et accessoires de la créance, sera opposable aux tiers par la publicité qui en sera faite au moyen de la remise ou transmission par voie postale ou électronique d'un bordereau au greffe du tribunal de commerce où le débiteur est immatriculé à titre principal, soit celui de MONTAUBAN

2°) DROITS DE MUTATION page 24

Concernant la Taxe Communale, il y a lieu de lire : 48,00€

Concernant le montant total des droits dus, il y a lieu de lire : 360,00€

Le reste de l'acte demeure inchangé.

Signée électroniquement par Me GUY ISABELLE le 27 novembre 2025