



AGI & ASSOCIÉS

Notaires | Conseils

Envoyé en préfecture le 31/05/2023

Reçu en préfecture le 31/05/2023

Publié le

ID : 069-216901520-20230530-VILLE_2023DL033-DE

S²LO

Roland AGI - Philippe JOURDAN -
Audrey LORBAT-FAVIER - Laurent de LABROUHE
Notaires Associés

AGI & ASSOCIÉS

180, COURS EMILE ZOLA

69100 VILLEURBANNE

Méto : Ligne A, Arrêt Gratte-Ciel

TEL : 04 72 65 75 15

FAX : 04 72 65 75 10

MAIRIE DE PIERRE BENITE
Service urbanisme
69310 PIERRE BENITE



Villeurbanne, le 14 avril 2023

Dossier suivi par
Chloe CHOMER
chloe.chomer.69111@notaires.fr

**CESSION FONDS DE COMMERCE BAR DE LA TERRASSE (CHAUME)/REA
1021023 /PHJ /CCH /**

LR avec AR 1A 202 905 6317 7

Objet : Déclaration de cession de fonds de commerce soumis au droit de préemption

Madame, Monsieur,

L'office notarial est chargé d'établir la cession de fonds de commerce par la société **BAR DE LA TERRASSE** au profit de Monsieur Gilles REA.

Conformément aux dispositions de l'article L 213-2 du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain, je vous adresse une déclaration d'intention d'aliéner.

Veuillez croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma sincère considération.

Maître Philippe JOURDAN





Déclaration de cession d'un

Fonds de commerce Fonds artisanal

Bail commercial Terrain

soumis au droit de préemption

Envoyé en préfecture le 31/05/2023

Reçu en préfecture le 31/05/2023

Publié le

ID : 069-216901520-20230530-VILLE_2023DL033-DE

S²LOW 1/3

N° 13644*02

Articles L.214-1 et A.214-1 du code de l'urbanisme

À adresser en 4 exemplaires par pli recommandé avec demande d'avis de réception, au maire de la commune où est situé le fonds ou l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ou déposer en mairie contre récépissé.

Cadre réservé à l'administration

N° Déclaration :

Date de réception à la mairie :

1- Identité du propriétaire du fonds, du bail ou du terrain

(propriétaire du fonds artisanal, du fonds de commerce du bail commercial ou du terrain)

Vous êtes une personne physique

Madame

Monsieur

Nom :

Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : BAR DE LA TERRASSE

Raison sociale :

N° SIRET : 537695769

Représentant de la personne morale :

Madame

Nom : CHAUME

Prénom : Jérôme

Si le bien est en indivision, indiquez le(s) nom(s) du (des) coindivisaire(s) :



Adresse : Numéro : Voie : 63 rue Vaillant-Couturier

Lieu-dit : Localité : Pierre-Benite (69310)

Code postal : 69310 BP : Cedex : Téléphone :

Adresse électronique : Jerome.chaume@yahoo.fr @

2 - Coordonnées du bailleur

Le bailleur est une personne physique

Madame

Monsieur

Nom :

Prénom :

Le bailleur est une personne morale

Dénomination : SCI DES COMBATTANTS

Raison sociale :

N° SIRET : 901822635

Représentant de la personne morale :

Madame

Nom : REA

Prénom :

Catégorie juridique :

Monsieur

Si le bien est en indivision, indiquez le(s) nom(s) du (des) coindivisaire(s) :

Adresse : Numéro : Voie : 61 rue Ampère

Lieu-dit : Localité : Pierre-Bénite

Code postal : 69310 BP : Cedex : Téléphone :

Adresse électronique : @

3 - Description du bien**3.1 - Localisation du fonds artisanal, du fonds de commerce, du bail commercial ou du terrain**

Numéro : _____ Voie : 63 rue Vaillant-Couturie

Lieu-dit : _____ Localité : Pierre-Bénite

Code postal : 69310 _____ BP : _____ Cedex : _____ Surface (s'il s'agit d'un terrain) : _____

3.2 - Description du fonds artisanal, du fonds de commerce ou du bail commercial

Activité exercée : CAFE-BAR-RESTAURATION-UN BUREAU DE PARI MUTUEL

Chiffre d'affaires : 80 483,00 € pour l'exercice du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022

Autres précisions : (ensemble des informations relatives au chiffre d'affaire dans la promesse de vente jointe)

3.3 - Désignation du fonds artisanal, du fonds de commerce, ou du bail commercial ou du terrainBien à usage uniquement commercial ou artisanal Bien comportant un local accessoire d'habitation Bien comportant d'autres locaux annexes (entrepôts, ateliers, etc.)

Préciser la composition de ces autres locaux : _____

3.4 - S'il s'agit d'un bail commercial (le joindre)

Date de signature du bail : 01 / 10 / 2005

Montant du loyer : 1.153,69 €/mois (quittance jointe)

3.5 - Activité de l'acquéreur pressenti CAFE-BAR-RESTAURATION-UN BUREAU DE PARI MUTUEL-FRANCAISE DES JEUX**3.6 - Nombre de salariés et nature de leur contrat de travail**

À durée indéterminée : 1

À durée déterminée : _____

À temps complet : 1

À temps partiel : _____

4 - Modalité de la cessionVente amiable Adjudication

Prix de vente ou évaluation (en lettres et chiffres) : _____

En cas d'adjudication, précisez la date et les modalités de la vente : _____

Modalités de paiement : Comptant à la signature de l'acte authentique À terme précisez _____ Paiement en nature Désignation de la contrepartie de l'aliénation : _____ Évaluation de la contrepartie : _____Autre : échange, apport en société... , précisez _____**5 - Le(s) soussigné(s) déclare(nt) que le déclarant nommé à la rubrique 2 :**Demande au titulaire du droit de préemption d'acquérir le bien désigné à la rubrique 3 A recherché et trouvé un acquéreur disposé à acheter le bien désigné à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués **6 - Mandataire (à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire ou le titulaire du bail)**Madame Monsieur

Nom : JOURDAN

Prénom : Philippe

Qualité : Notaire

Adresse : Numéro : 180 Voie : Cours Emile Zola

Lieu-dit : _____ Localité : VILLEURBANNE

Code postal : 69100 _____ BP : _____ Cedex : _____ Téléphone : 0472657515, _____

Adresse électronique : philippe.jourdan@notaires.fr @

7 - Notification des décisions du titulaire du droit de préemption

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

À l'adresse du propriétaire ou du titulaire du bail désigné à la rubrique 1

À l'adresse du mandataire désigné à la rubrique 6

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption seront notifiées au bailleur en cas de déclaration de cession d'un bail commercial.

8 - Observations éventuelles

Copie de la promesse de vente jointe contenant notamment :

- Information sur le bail et ses deux avenants joints aux présentes (note contenant notamment les loyers actualisés)
- Chiffres d'affaires

9 - Date

1 | 4 | 0 | 4 | 2 | 0 | 2 | 3

Signature

PO / Maître Philippe JOURDAN.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Philippe Jourdan".

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative aux fichiers nominatifs garantit un droit d'accès et de rectification des données auprès des organismes destinataires du formulaire.

Arrivé le

18 AVR. 2023



MAIRIE DE PIERRE-BENITE
69152 000

Envoyé en préfecture le 31/05/2023

Reçu en préfecture le 31/05/2023

Publié le

ID : 069-216901520-20230530-VILLE_2023DL033-DE



Département :
RHONE

Commune :
PIERRE BENITE

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 24/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Arrivé le

18 AVR. 2023



MAIRIE DE PIERRE-BENITE
69152 000

SDIF du Rhône
PTGC 165 Rue Garibaldi 69401
69401 LYON CEDEX 03
tél. 04 78 63 33 00 -fax 04 78 63 30 20
ptgc.690.lyon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





REGIE BONNEFOY

3 rue Parmentier – B.P. 29 – 69921 OULLINS CEDEX

Société par actions simplifiée au capital de 160 000 € - RCS LYON B318 069 382 – SIRET 318 069 382 00014 – APE n°6832A - ORIAS n°09050356
Carte professionnelle mention « Gestion immobilière » n° CPI 6901 2018 000 027 813, carte professionnelle mention « Transaction » n° CPI 6901 2018 000 027 881|
Garantie financière souscrite auprès de la SO.CA.F – 26 avenue de Suffren – 75015 PARIS.
Membre de l'UNIS (Union des Syndicats de l'Immobilier)

LOCATION – GESTION – SYNDIC - TRANSACTION - EXPERTISE – VIAGER

Envoyé en préfecture le 31/05/2023

Reçu en préfecture le 31/05/2023

Publié le

ID : 069-216901520-20230530-VILLE_2023DL033-DE



AVIS D'ECHEANCE

Adresse du bien loué

Local commercial
61 - 63 Rue Paul Vaillant Couturier
69310 PIERRE BENITE

M CHAUME JÉRÔME
BAR DE LA TERRASSE
63 Rue Paul Vaillant Couturier
69310 PIERRE BENITE

Gestionnaire : MME Sandrine SAUTOT / 04.78.51.92.92
s.sautot@regiebonnefoy.com

Compte Web : CHA22935C
Locataire(s) : M CHAUME JÉRÔME



Oullins, le 20/02/2023

N° Lot	Type de lot
63	Local commercial

Propriétaire	2736
References à rappeler :	G.2643.10001



QUITTANCE DE LOYER ou Indemnité d'Occupation

du 01/02/2023 au 28/02/2023 / Avance / Mens

Dont quittance, sans préjudice du terme en cours, sous réserve de tous suppléments pouvant être dus en vertu des lois ou conventions applicables et sous réserve de tous les droits et actions du propriétaire, de toutes poursuites qui auraient pu être engagées et de toutes décisions de justice qui auraient pu être obtenues.

En cas de congé précédemment donné, cette quittance représenterait l'indemnité d'occupation et ne saurait être considérée comme un titre de location.

Cette quittance annule tous les reçus qui auraient pu être donnés pour acompte versé sur le présent terme, même si ces reçus portent une date postérieure à la date ci-contre. Le paiement de la présente quittance n'emporte pas présomption de paiement des termes antérieurs.

QUITTANCE POUR LA PERIODE DU 01/02/2023 AU 28/02/2023	Débit	Crédit
LOYER	1.153,69	
CHARGES	90,00	
AUTRES	34,00	
TOTAL de la période	1.277,69	

AVIS D'ECHEANCE

du 01/03/2023 au 31/03/2023 / Avance / Mens

Nous vous informons que vous êtes redevable du montant de la somme détaillée ci-contre que nous vous invitons à régler dès réception du présent avis.

Cet avis est une demande de paiement.

Il ne peut en aucun cas servir de reçu ou de quittance de loyer.

AVIS D'ECHEANCE du 01/03/2023 au 31/03/2023	Débit	Crédit
01/02/2023 SOLDE ANTERIEUR	1.277,69	
07/02/2023 Privt CHAUME JÉRÔME 760		1.277,69
Loyer professionnel & Comm.	1.153,69	
Provision sur charges (HP)	90,00	
Provision eau	34,00	
TOTAL de la période	1.277,69	
MONTANT NET A PAYER Exigible le : 07/03/2023	1.277,69	

Prélèvement effectué le 07/03/2023 sur le compte indiqué ci-dessous

Montant prélevé : 1.277,69 Euros
ICS : FR75ZZ417118 RUM : T0116L000022935N000003024
IBAN : FR7613825xxxxxxxxxxxx67324 BIC : CEPAPRPP382
Titulaire du compte : M CHAUME JÉRÔME



AGI & ASSOCIÉS
Notaires | Conseils

102102302
PHJ/CCH/



Envoyé en préfecture le 31/05/2023
Reçu en préfecture le 31/05/2023
Publié le
ID : 069-216901520-20230530-VILLE_2023DL033-DE

S²LO

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE QUATRE AVRIL**

**A VILLEURBANNE (Rhône), 180, Cours Emile Zola, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Philippe JOURDAN, Notaire Associé de la Société d'Exercice
Libéral par Actions Simplifiée « AGI & ASSOCIES », titulaire d'un Office Notarial
à VILLEURBANNE (69100), 180 Cours Emile Zola,**

Avec la participation de Me Elodie MILLOT, notaire LYON 1er

A REÇU le présent acte contenant :

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

PAR :

La Société dénommée **BAR DE LA TERRASSE**, Société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 5000 €, dont le siège est à PIERRE-BENITE (69310), 63 rue Vaillant-Couturier, identifiée au SIREN sous le numéro 537695769 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Ci-après dénommé le "**PROMETTANT**" et agissant solidairement en cas de pluralité.

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

Monsieur Gilles Folco Christian **REA**, directeur de développement, demeurant à PIERRE-BENITE (69310) 55 rue Ampère.

Né à FIRMINY (42700) le 21 février 1967.

Divorcé de Madame Sandrine **AUDUIT** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de LYON (69000) le 8 septembre 2005, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé le "**BENEFICIAIRE**" et agissant solidairement en cas de pluralité.

D'AUTRE PART

INTERVENANT

Monsieur Jérôme Sébastien **CHAUME**, Gérant, époux de Madame Julie **BALLY**, demeurant à PIERRE-BENITE (69310) 163 rue des Martyrs de la Libération.

Né à LYON 7ÈME ARRONDISSEMENT (69007) le 4 avril 1979.

Marié à la mairie de PIERRE-BENITE (69310) le 3 juin 2013 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE – REPRESENTATION

- La Société **BAR DE LA TERRASSE** est représentée à l'acte par Monsieur Jérôme CHAUME, agissant en sa qualité de gérant et unique associé, ici présent.

- Monsieur Gilles REA est présent à l'acte.

- Monsieur Jérôme CHAUME est présent à l'acte.

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 **PROMETTANT** seul :

- Qu'il a la libre disposition du fonds objet des présentes.
- 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 objet de la cession à venir.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant la société BAR DE LA TERRASSE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Etat complet d'endettement (Privilèges et Nantissements)

Concernant Monsieur Gilles REA

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Il est ici précisé que le fonds objet des présentes constitue pour le **PROMETTANT** un établissement principal, et il déclare ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité.

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE CESSION DE FONDS

Par les présentes, le **PROMETTANT** promet de céder au **BENEFICIAIRE** le fonds dont la désignation suit, sous les conditions ci-après définies.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse en tant que telle et se réserve la faculté de demander ou non sa réalisation selon qu'il avisera.

En raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le **BENEFICIAIRE** en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes ;

2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après une mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de **CAFE-BAR-RESTAURATION-UN BUREAU DE PARI MUTUEL** sis à **PIERRE BENITE (69310), 63 rue Paul Vaillant Couturier**, lui appartenant, connu sous le nom commercial **BAR DE LA TERRASSE**, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de **LYON**, sous le numéro **537695769**, le fonds comprenant :

Les éléments incorporels suivants :

- L'enseigne, le nom commercial « **BAR DE LA TERRASSE** », la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à **PIERRE BENITE (69310), 63 rue Paul Vaillant Couturier**, où le fonds est exploité.
- La licence de **IV catégorie** délivrée sous le numéro **09/34** le **16 octobre 2009** délivré au nom de Monsieur **CHAUME**.

Les éléments corporels suivants :

- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est annexé aux présentes.
- Et diverses marchandises qui feront l'objet d'un inventaire contradictoire au plus tard le jour de la vente définitive, que le **CESSIONNAIRE** règlera directement au **PROMETTANT** en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné, le jour de la réitération authentique des présentes. Les **PARTIES** conviennent que ces marchandises seront cédées pour leur prix de revient.

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

ACCES/TERRASSE PUBLIQUE

Le **PROMETTANT** déclare et garantit que les biens et droits immobiliers présentement vendus ont un accès direct sur la voie dépendant du Domaine Public.

En outre, le **PROMETTANT** déclare qu'il n'exploite pas de terrasse dépendant du Domaine Public.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds appartient au **PROMETTANT** pour l'avoir acquis de Madame Phatporn PHICHITKUL, veuve de Monsieur Veng Chin KOK et non remariée, née à CHACHOENGSAO (THAILANDE) le 15 août 1960, demeurant à OULLINS (69600), 27 rue Saint Exupéry, suivant acte authentique, reçu par Maître Régis VILLELONGUE, notaire à OULLINS le 20 décembre 2011, enregistré à la recette des impôts de LYON le 21 décembre 2011, Bordereau n° 2011/1506 Case n°4.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90 000,00 EUR), s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (85 000,00 EUR) ;
- au matériel pour CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR).

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

ENONCIATION DU BAIL

I – Bail commercial initial

Originellement, le **PROMETTANT** déclare que les locaux dans lesquels le fonds objet du présent acte est exploité, savoir :

Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée, situé à PIERRE BENITE (69310), 63 rue Paul Vaillant Couturier, comprenant une grande pièce à usage de bar donnant sur la rue Paul Vaillant Couturier, un WC, une pièce à usage de cuisine, une cave et une pièce donnant sur la rue Ampère ;

Ont été donnés à bail par l'indivision REA, représentée par Monsieur Maurice CHESNARD, administrateur d'immeubles ;

Aux termes d'un bail conclu par acte sous seing privé non daté et non enregistré à la recette des impôts.

Une copie dudit bail demeure annexée au présent acte.

Les principales caractéristiques sont les suivantes :

Durée initiale du bail : le bail a été consenti pour une durée de neuf années ayant commencé à courir à compter du **1^{er} octobre 2005** pour se terminer le **30 septembre 2014**.

Destination : le bail a été consenti pour l'exercice d'une activité de **café, restauration avec vente à emporter et un bureau de pari mutuel**, à l'exclusion de toute autre activité.

Loyer initial annuel hors taxes hors charges : initialement, le bail été consenti moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de **DIX MILLE CINQ CENT VINGT-TROIS EUROS SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (10 523,76 Euros)**.

Modalités de paiement du loyer : le loyer est stipulé payable **par mois d'avance au premier jour du mois** au domicile du bailleur ou de son mandataire.

Révision du loyer : aux termes du bail susvisé, le loyer a été stipulé révisable **tous les trois ans** en fonction de l'indice du même trimestre de chaque année suivante, l'indice retenu est l'indice 1276 du 2^{ème} trimestre 2005.

Fiscalité du bail : le **PROMETTANT** déclare que le bail dont s'agit n'est pas assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Dépôt de garantie : aux termes dudit bail, le preneur a versé au bailleur un dépôt de garantie d'un montant de **deux mille six cent trente Euros quatre-vingt-quatorze centimes (2 630,94 Euros)**.

Le **BENEFICIAIRE** dispense le rédacteur des présentes de rapporter aux présentes la totalité des modalités du contrat de bail déclarant vouloir en faire son affaire personnelle connaissance prise de l'acte tant par lui-même que par la lecture qui lui en a été donnée.

Le **BENEFICIAIRE** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **PROMETTANT** relativement à l'exécution des stipulations du contrat de location.

II – Avenants au bail

Premier avenant :

Le **PROMETTANT** déclare que le bail susvisé a fait l'objet d'un premier avenant sous seings privés en date à **OULLINS** du **5 octobre 2009**.

Aux termes de cet avenant, suite à l'acte de cession de fonds de commerce par la **SARL MACLA** au profit de **Monsieur Veng Chin KOK** et **Madame Phatporn PICHITKUL**, il a été constaté ce qui suit :

*« Ce bail a pris cours le **1^{er} octobre 2005** pour finir le **30 septembre 2014**, pour un prix annuel de **10 523,76 Euros**, outres charges pour la première période triennale se terminant le **30 septembre 2008**.*

*Pour la seconde période triennale qui a pris cours le **1^{er} octobre 2008** pour se terminer le **30 septembre 2011**, le loyer annuel a été porté à **12 882,48 Euros**, outre charges. »*

En outre, aux termes de cet avenant, la destination du bail a été modifiée de manière à ce que l'acquéreur n'exerce aucune activité de restauration à quelque titre que ce soit, la seule activité exercée par l'acquéreur étant celle de **CAFÉ-JEUX**.

Toutes les autres clauses du bail initial susvisé demeurent inchangées.

Avec précision que la SARL MACLA restait caution solidaire de Monsieur et Madame KOK pour l'exécution des clauses du bail commercial initial.

Une copie dudit avenant demeure annexée au présent acte.

Second avenant :

Le **PROMETTANT** déclare que le bail susvisé a fait l'objet d'un second avenant sous seings privés en date à OULLINS du 21 décembre 2011, non pas au nom du **PROMETTANT**, la SARL Unipersonnelle BAR DE LA TERRASSE, mais au nom de Monsieur CHAUME, associé unique de ladite société.

Aux termes de cet avenant, suite à l'acte de cession de fonds de commerce par Madame Phatporn PICHITKUL Veuve KOK au profit du **PROMETTANT**, il a été constaté la subrogation du bail au profit de Monsieur Jérôme CHAUME pour le compte du BAR DE LA TERRASSE, **PROMETTANT**, avec précision que Madame Phatporn PICHITKUL Veuve KOK restait caution solidaire pour l'exécution des clauses du bail commercial initial.

Aux termes de ce avenant il a été rappelé la destination initiale du bail qui comprenait bien l'activité de RESTAURATION, et a précisé que TOUTES LES AUTRES CLAUSES DU BAIL INITIAL DEMEURENT DE STRICTE VIGUEUR

Une copie dudit avenant demeure annexée au présent acte.

INTERVENTION DE MONSIEUR CHAUME

Compte tenu des informations qui précèdent, Monsieur CHAUME déclare expressément que c'est à tort et par erreur que le second avenant ne mentionne pas le **PROMETTANT**, à savoir la société BAR DE LA TERRASSE, mais garanti que le bail commercial en cours est bien pour le compte de ladite société conformément aux avis d'échéances de loyers et quittances annexés aux présentes.

A cet effet le PROMETTANT s'engage à contacter le régisseur pour obtenir un avenant pour bien préciser que le locataire est BAR DE LA TERRASSE

Le **BENEFICIAIRE** dispense le rédacteur des présentes de rapporter aux présentes la totalité des modalités des avenants au bail déclarant vouloir en faire son affaire personnelle connaissance prise de l'acte tant par lui-même que par la lecture qui lui en a été donnée.

Le **BENEFICIAIRE** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **PROMETTANT** relativement à l'exécution des stipulations de l'avenant au bail.

Déclaration du PROMETTANT

En outre, le **PROMETTANT** déclare ce qui suit :

- Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contrariété avec les clauses et conditions du bail et de son avenant ;

- Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation de 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, tant par le titulaire actuel que par ses prédécesseurs, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction.
- Ledit fonds de commerce n'a pas été confié en location-gérance en infraction au bail ou aux dispositions légales.
- Il est à jour de l'ensemble de ses loyers et charges.
- Que les travaux effectués à ce jour dans les locaux l'ont été avec l'accord exprès du bailleur et de la copropriété.

A ce titre, le **PROMETTANT** déclare que le régisseur actuel a demandé la mise en place d'un piège à son dans les lieux sur l'extracteur d'air, ce qui a été réalisé dernièrement.

- Qu'il n'a pas fait l'objet de réclamations et/ou poursuites relatives au Bail, de quelque nature qu'elles soient, susceptibles de troubler la jouissance paisible du **BENEFICIAIRE**.

Le **PROMETTANT** s'engage à régler au **BENEFICIAIRE** à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le bailleur des locaux, par l'administration ou par toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, pour la période d'occupation antérieure à la signature de l'acte de vente.

Le **PROMETTANT** demeurera responsable du paiement des loyers, charges et obligations du Bail jusqu'à la date d'entrée en jouissance.

Sont demeurées annexées les quittances des mois de décembre 2022, janvier et février 2023.

ENONCIATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES - DES RESULTATS DES CONTRATS - DES INSCRIPTIONS

Le **PROMETTANT** déclare que les chiffres énoncés ci-dessous résultent des bilans établis par le cabinet HERVE SARRY.

1° - Pour le chiffre d'affaires et les résultats

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

- Exercice du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019, de cent un mille neuf cent trente-neuf euros (101 939,00 eur),
- Exercice 1er octobre 2019 au 30 septembre 2020, de quatre-vingt-douze mille sept cent vingt-deux euros (92 722,00 eur),
- Exercice 1er octobre 2020 au 30 septembre 2021, de trente-six mille trois cent trois euros (36 303,00 eur).
- Exercice 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022, de quatre-vingt mille quatre cent quatre-vingt-trois euros (80 483,00 eur).

Précision que l'exercice chiffres d'affaires ci-annexé 2020/2021 ne tient pas compte des aides de l'Etat dans le cadre de la crise sanitaire,

- que pour les périodes correspondantes, les résultats d'exploitation réalisés ont été les suivants :

- Exercice 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019, de vingt-huit mille neuf cent soixante-treize euros (28 973,00 eur),
- Exercice 1er octobre 2019 au 30 septembre 2020, de trente et un mille quatre cent vingt-six euros (31 426,00 eur),
- Exercice 1er octobre 2020 au 30 septembre 2021, de quarante-cinq mille deux cent vingt et un euros (45 221,00 eur),
- Exercice 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022, de neuf mille trente euros (9 030,00 eur),

Précision que l'exercice RESULTATS ci-annexé 2020/2021 ne tient pas compte des aides de l'Etat dans le cadre de la crise sanitaire,

- Que son cabinet comptable est le Cabinet Hervé SARRY à BRON (69500), 10 allée des Sorbiers

- Que pour les documents comptables, le **BENEFICIAIRE** reconnaît en avoir pris connaissance pour avoir pu les consulter librement.

Demeurent annexées aux présentes :

- La copie des comptes annuels au 30 septembre 2019.
- La copie des comptes annuels au 30 septembre 2020.
- La copie des comptes annuels au 30 septembre 2021.
- La copie des comptes annuels au 30 septembre 2022.

Le **PROMETTANT** s'engage à mettre les livres de comptabilité qu'il a tenu durant les quatre derniers exercices comptables à la disposition du **BENEFICIAIRE** 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.

Le jour de la cession, les parties viseront 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.

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

Le **PROMETTANT** 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 Lundi de 7H à 20H sur 365 jours de l'année

Le **PROMETTANT** déclare toutefois que les jours et horaires d'ouverture susvisés sont ceux applicables en dehors de la période d'état d'urgence sanitaire liée à l'épidémie de SARS-COV-2 ayant entraîné des fermetures administratives partielles et/ou totale à partir du mois de Mars 2020.

Le **BENEFICIAIRE** 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 appliquées par le PROMETTANT ;**
- **Avoir parfaite connaissance des mesures de fermeture administrative totale ou partielle liées à l'épidémie de SARS-COVID;**
- **Ne pouvoir pas se prévaloir de l'état d'urgence sanitaire lié à l'épidémie de SARS-COVID et des contraintes administratives imposant la fermeture totale ou partielle du fonds de commerce objet de la présente cession, susceptibles de se poursuivre voire de s'aggraver entre la date de la présente promesse de cession et l'acte réitératif des présentes.**

2° - Contrats de travail

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article L 1224-2 du même code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombent à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation.

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

Le notaire soussigné rappelle aux parties et notamment au **BENEFICIAIRE** que tout salarié non repris ne doit plus être dans l'entreprise au moment de la cession, à défaut le contrat de travail se trouverait automatiquement renouvelé et dans cette éventualité les charges afférentes sont transmises au **BENEFICIAIRE**.

En outre, le **PROMETTANT** déclare :

- Employer Monsieur EL HAMRI Nordine
- Appliquer la convention collective attachée à la profession sans avantages particuliers, et ne pas avoir de litiges en cours avec l'inspection du travail ;
- Que le salarié susvisé réalise un travail hebdomadaire de 35 h .
- Qu'il est à jour dans le paiement de ses cotisations sociales (URSSAF, Caisse de retraite, etc..) et qu'un aucun contrôle n'est en cours, ni aucun contentieux pendant devant une administration compétente en matière sociale,
- Qu'il n'existe aucun litige en cours avec l'inspection du travail ;
- Que les contrats de travail des Salariés Transférés ne contiennent aucune clause inhabituelle, notamment en ce qui concerne le versement de prime, avantages en nature, pensions et retraites ;
- Qu'il est à jour de l'ensemble des sommes dues aux Salariés Transférés à son personnel, ainsi que des cotisations sociales y afférentes ;

Il s'engage, sauf l'accord préalable et écrit du BENEFICIAIRE :

- **A ne pas conclure de nouveaux contrats de travail sans l'accord préalable du BENEFICIAIRE ;**
- **A ne pas augmenter les salaires sauf si l'augmentation résulte de l'application d'une convention collective ou d'une directive gouvernementale.**

Toutes les charges et/ou obligations en matière sociale afférentes à l'exploitation du Fonds et ayant une origine antérieure à la Date de Réalisation resteront à la charge du **PROMETTANT**, en particulier :

- Les indemnités de congés payés et tous autres salaires différés (quote-part de 13^{ème} mois) afférents à la période courue jusqu'à la Date de Réalisation resteront à la charge du **PROMETTANT** qui en remboursera le montant au **BENEFICIAIRE** à la date d'entrée en jouissance ;
- Le **PROMETTANT** supportera la charge exclusive de toutes les conséquences financières des éventuels contentieux consécutifs à l'exécution ou à la rupture des contrats de travail d'anciens salariés.
- Tout passif né de contrat(s) de travail non déclaré(s) mais existant à la date d'entrée en jouissance, qu'il soit alors ou non exigible, qui se révélerait ultérieurement mais dont l'origine serait antérieure à la date d'entrée en jouissance sera à la charge exclusive du **PROMETTANT**.

Le **PROMETTANT** garantit intégralement le **BENEFICIAIRE** contre toutes revendications à son égard de toute(s) personne(s) qui revendiquerai(en)t la qualité de salarié(s) et ne figurant pas dans la liste des Salariés Transférés (les « **Salariés Non Identifiés** »), de manière que le **BENEFICIAIRE** ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **PROMETTANT** supportera, pour les Salariés Non Identifiés, la charge de toutes indemnités de rupture telles que, notamment, indemnités de départ en retraite, licenciements, préavis ou dommages-intérêts (ainsi que celles de cotisations sociales, taxes ou contributions pouvant y être attachées), sans qu'il ne puisse être réclamé au **BENEFICIAIRE** quelque somme que ce soit à ce titre.

Le **PROMETTANT** indemniserà le **BENEFICIAIRE** de la totalité du préjudice qui pourrait résulter pour ce dernier de réclamations ou actions intentées à son égard par des Salariés Non Identifiés, en ce compris les honoraires d'avocat, les frais de justice et de procédure.

En contrepartie, le **PROMETTANT** pourra exiger :

- Que tout acte d'une procédure de licenciement que le **BENEFICIAIRE** serait obligé de mettre en œuvre à l'égard de Salarié(s) Non Identifiés, ainsi que toute transaction susceptible d'intervenir, soient soumis à son agrément préalable,
- Et que tout procès qui pourrait être intenté par des Salariés Non Identifiés soit suivi en collaboration par les avocats du **PROMETTANT** et du **BENEFICIAIRE**

3°- Information des salariés – offre de reprise

Il est précisé que l'obligation d'information des salariés s'impose en cas de projet de cession du fonds de commerce.

Cette obligation d'information a pour but de permettre aux salariés de déposer une offre de rachat dans les deux mois à compter de la notification de l'information. S'il s'agit d'une activité réglementée, cette possibilité n'est réservée qu'aux salariés ayant la qualification nécessaire à l'exercice de l'activité en question. La cession ne pourra avoir lieu qu'une fois le délai de deux mois expiré sauf renonciation expresse entretemps de la part des salariés à présenter une offre de rachat.

Cette obligation n'existe pas en cas de cession par succession, liquidation du régime matrimonial, au profit du conjoint, d'un ascendant, d'un descendant, ou

effectuée dans le cadre d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire.

Le **PROMETTANT** a averti de la cession son salarié par lettre recommandée avec accusé de réception en lui offrant la possibilité de formuler une offre d'achat. Une copie de cette lettre avec son accusé de réception est annexée. Le salarié a fait connaître au **PROMETTANT** son intention de ne pas présenter d'offre d'achat. Cette réponse est annexée.

4° - Contrats de fourniture

Le **PROMETTANT** déclare qu'aucun contrat de fourniture n'est attaché au fonds, dont la cession entraînerait la reprise par le **BENEFICIAIRE**,

NOTIFICATION AU BAILLEUR

La cession sera notifiée au bailleur, en application des dispositions de l'article 1327-1 du Code civil afin qu'elle lui soit opposable, et ce sans délai aux frais du **BENEFICIAIRE**.

Une copie exécutoire par extrait de la cession sera remise au bailleur aux frais du **BENEFICIAIRE**.

OBLIGATION DE SOLIDARITE

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

« Le présent bail est consenti et accepté, sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, ainsi que des règlements sanitaires, de police et de voirie, savoir :

...

3° Ne pouvoir céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, qui devra avoir obtenu au préalable et par écrit l'agrément du bailleur. Il restera tenu, solidairement avec l'acquéreur, au respect des obligations du présent bail jusqu'à son expiration. »

L'article L145-16-2 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."

5° - Inscriptions

Que le fonds n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement. Au cas où il s'en révélerait, le **PROMETTANT** s'engage à en rapporter mainlevée à ses frais exclusifs.

Un état complet d'endettement (Privilèges et Nantissements) en date du 20 mars 2023 demeure annexé aux présentes.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du fonds à compter du jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et il en aura la jouissance à compter du même jour, dès ce moment il prendra le titre de successeur du **PROMETTANT**.

Les parties sont informées, si elles venaient à décider d'une prise de possession anticipée :

- du risque de résiliation du bail commercial pour non-respect de l'obligation d'exploitation personnelle dans le local, sauf à obtenir l'accord du bailleur ;
- du risque d'encourir une amende civile pour cause de non-respect de l'information préalable des salariés ;
- des risques inhérents à la charge financière des contrats de travail en cours ;
- des risques liés à l'assurance, sauf à obtenir l'accord de l'assureur ;
- des risques liés aux impôts directs et à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- des risques de majorations et pénalités pour défaut d'accomplissement des formalités d'enregistrement de la mutation dans la mesure où cette formalité serait accomplie plus d'un mois après l'entrée en possession.

PRIX

En outre la cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour CENT QUINZE MILLE EUROS (115 000,00 EUR),
- au matériel pour CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR).

À ce prix s'ajoutent les frais d'acquisition évalués à HUIT MILLE DEUX CENT DIX EUROS (8 210,00 EUR) en ce compris les honoraires établis d'un commun accord à la somme, hors taxe, de TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (3 500,00 EUR).

Lequel prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes.

CONDITIONS

Si la vente se réalise, elle se fera, à charge pour le **BENEFICIAIRE** devenu cessionnaire :

1 - de prendre le fonds cédé et les éléments dont il se compose dans l'état où ils se trouvent actuellement. L'acquéreur, devra en outre exécuter et accomplir toutes les charges et obligations du bail cédé dans la mesure où il est relaté aux présentes, notamment de payer les loyers à leurs échéances exactes de manière que le vendeur ne soit pas recherché à ce sujet ;

2 - de continuer les assurances concernant le fonds vendu et les abonnements souscrits auprès de diverses compagnies concessionnaires de service public ;

3 - d'acquitter à partir du jour de l'entrée en jouissance les contributions et charges de toute nature, ainsi que la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, auxquelles le fonds est assujéti, même si les quittances sont établies au nom du vendeur ;

4 - de satisfaire à toutes les obligations de ville, de police et de régie corporative et professionnelle ;

Si le **PROMETTANT** 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 **BENEFICIAIRE** devra alors faire son affaire personnelle de l'obtention d'une nouvelle autorisation.

5 - de supporter les contrats de travail et tous autres contrats dans la mesure où ils sont relatés aux présentes ;

6 - de payer tous les frais, droits et honoraires de la vente, ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est subordonnée aux conditions suspensives suivantes dont les unes sont stipulées dans le seul intérêt du **PROMETTANT** et les autres dans celui exclusif du **BENEFICIAIRE**.

Condition suspensive stipulée dans l'intérêt du PROMETTANT

- Le paiement effectif du prix tel qu'indiqué ci-dessus et la consignation des frais de l'acte, ainsi que la signature de l'acte constatant la réalisation des présentes, nécessaires pour l'acte de réalisation, conditionneront le transfert du droit de propriété au profit du **BENEFICIAIRE** et devront intervenir au plus tard à la date indiquée au paragraphe « DUREE - MODE DE REALISATION ».

- **Obtention de la désolidarisation du PROMETTANT dans l'exécution du bail en cours :**

Accepter de désolidariser le **PROMETTANT** du paiement des loyers du bail commercial en cours, restant à payer à compter de l'acte de vente définitif et de l'exécution de toutes les obligations et charges de ce bail.

Dispenser de toute signification de la cession de droit au bail et ce conformément à l'article 1690 Code civil ; la réalisation de cette cession devant être simplement portée à sa connaissance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par les soins du notaire avec une copie exécutoire par extrait.

Conditions suspensives stipulées dans l'intérêt du BENEFICIAIRE

1°/ L'obtention des pièces d'urbanisme d'usage et autres ne révélant pas de mesures ou servitudes spéciales ou particulières non indiquées aux présentes, susceptibles de déprécier notablement et présentement la valeur de l'immeuble et donc du fonds, ou de nature à s'opposer à la vente.

S'il veut user de cette condition pour ne pas réaliser la vente et obtenir la restitution de l'indemnité versée par lui, le **BENEFICIAIRE** devra faire connaître son intention par lettre recommandée avec avis de réception expédiée dans le délai maximum de huit jours francs à compter de la date à laquelle ces renseignements d'urbanisme auront été portés à sa connaissance.

A défaut d'avoir manifesté son intention de ne pas réaliser la vente pour cette cause, dans le délai prévu, le **BENEFICIAIRE** sera déchu de plein droit du bénéfice de la présente condition suspensive et ne pourra en exciper pour ne pas réaliser la vente et demander la restitution de l'indemnité versée par lui.

2°/ La justification qu'aucun droit de préemption pouvant exister notamment au profit de la commune ne soit exercé.

3°/ La justification, au notaire rédacteur, d'une origine de propriété assurant au **BENEFICIAIRE** la propriété incommutable du fonds ci-dessus désigné, et de la remise audit notaire de toutes les pièces et renseignements nécessaires à l'établissement de l'acte.

4°/ La justification de l'exactitude des déclarations faites par le **PROMETTANT** aux présentes sous le titre « DECLARATIONS » et la non-révéléation entre aujourd'hui et l'acte de cession d'éléments susceptibles de remettre en cause le bail commercial ;

5° - La délivrance d'un extrait « Kbis » et d'un état du Greffe du Tribunal de commerce ne révélant aucune mention susceptible de faire obstacle à la réalisation des présentes, et notamment d'inscription de nantissement et privilège garantissant des créances dont le solde restant dû, majoré des accessoires et des frais de radiation serait, avec le cas échéant tout autre passif connu, supérieur au prix de vente convenu aux présentes.

6° - L'obtention par le **BENEFICIAIRE**, au plus tard le 28 JUILLET 2023 d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- montant maximum : 120 000,00 euros,
- durée maximum : 7,00 ans,
- taux d'intérêts maximum : 4,50 % l'an.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires en vue de l'obtention du ou des prêts et, notamment, à déposer au moins un dossier relatif à la demande de prêt au plus tard le **15 JUIN 2023**, et d'en justifier à première réquisition du **PROMETTANT**, faute de quoi cette condition serait réputée accomplie par application de l'article 1304-3 du Code civil.

Ce prêt, ou chacun des prêts s'il y en a plusieurs, sera réputé obtenu dès la présentation au **BENEFICIAIRE** d'une ou plusieurs lettres d'accord de crédit conforme aux conditions ci-dessus définies par lui.

L'obtention de la couverture d'assurance relative au prêt devra être demandée et obtenue dans les mêmes conditions que le prêt. L'inexécution fautive de la part du **BENEFICIAIRE** à ce sujet sera sanctionnée de la même manière que pour le prêt.

L'obtention ou la non-obtention du ou des prêts devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au plus tard dans les quarante-huit (48) heures suivant l'expiration du délai ci-dessus prévu pour l'obtention du prêt, faute de quoi le **BENEFICIAIRE** ne pourrait plus se prévaloir du bénéfice de la présente condition suspensive.

7° - Accord du bailleur :

- a) Pour autoriser expressément la cession par acte authentique du présent droit au bail au profit du **BENEFICIAIRE** comme nouveau locataire au lieu et place de la société **BAR DE LA TERRASSE**.
- b) Pour confirmer que le bail aura bien la destination **CAFE BAR RESTAURATION VENTE A EMPORTER BUREAU PARI MUTUEL ET VENTE DE JEUX DE HASARD**, sans augmentation du loyer connu à ce jour.

8°) Confirmation par l'autorité compétente de la validité de la licence IV attachée au fonds de commerce objet du présent acte.

9°) Obtention au profit du **BENEFICIAIRE** d'un accord du courtier de la Française des Jeux.

Cet accord est nécessaire car l'activité de détaillant de produits instantanés de la Française des Jeux ne fait pas partie des éléments composant le fonds de commerce, cette activité est incessible et résulte seulement de la conclusion d'un contrat passé entre la Société La Française des Jeux et l'exploitant du fonds de commerce.

10°) Conclusion au profit du **BENEFICIAIRE** d'un contrat de point Pari Mutuel Urbain.

La conclusion de ce contrat est nécessaire car selon l'article 27 du décret n°97-456 du 5 mai 1997, le Pari Mutuel Urbain peut autoriser des personnes physiques à exploiter des postes d'enregistrement des paris.

Cette autorisation est accordée aux personnes physiques propriétaires d'un fonds de commerce de débit de boissons ou de tabac titulaires d'une licence générale délivrée par le Pari Mutuel Urbain.

Tout commerçant désirant parallèlement à l'exploitation de son commerce, recevoir l'enregistrement des paris mutuels urbains de courses, doit alors conclure une convention de fonctionnement de point de courses, renouvelable d'année en année par tacite reconduction, et résiliable annuellement moyennant un préavis de six mois donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Défaut de réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives

A défaut d'accomplissement, dans les conditions et délais prévus, de l'une quelconque des conditions suspensives ci-dessus stipulées :

- les présentes seront caduques et de nul effet, chacune des parties se trouvant déliée de ses engagements, sans indemnité de part ni d'autre ;
- le montant de l'indemnité sera restitué au **BENEFICIAIRE**, ou à son substitué, sans intérêt.

Toutefois :

- si le défaut d'obtention du ou des prêts ci-dessus résultait de la faute du **BENEFICIAIRE**, notamment absence de demande, non production des justifications utiles, fausses déclarations, la condition suspensive sera, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, réputée accomplie et l'indemnité d'immobilisation conservée par le **PROMETTANT** ;
- le **BENEFICIAIRE** aura toujours la faculté de renoncer au bénéfice de l'une des conditions suspensives ci-dessus stipulées en sa faveur, et ce dans le délai de réalisation de la présente promesse.

INFORMATION

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE** que **L'EURL BAR DE LA TERRASSE** va se transformer **EN SASU BAR DE LA TERRASSE**

DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE - MODALITES DE LA LEVEE D'OPTION

DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

La promesse ci-dessus consentie est valable jusqu'au :

29 SEPTEMBRE 2023

Passé cette date, et sauf l'effet de la clause de prorogation ci-après stipulée, si le **BENEFICIAIRE** n'a pas fait connaître au **PROMETTANT** sa volonté d'acquérir dans les conditions ci-après déterminées, la présente promesse sera caduque et le **PROMETTANT** sera délié de ses obligations ; le **PROMETTANT** ne sera tenu de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire.

Il est ici observé qu'à défaut de réalisation des conditions suspensives ci-dessous, et sauf renonciation par les parties bénéficiaires des conditions suspensives non réalisées dans les délais indiqués, et sauf l'effet de la clause de prorogation ci-après stipulée, l'option sera considérée comme non levée par le **BENEFICIAIRE** et le **PROMETTANT** pourra reprendre sa liberté, sans indemnité.

MODALITES DE LA LEVEE D'OPTION

La levée d'option devra résulter, à peine de forclusion :

Première hypothèse : Soit d'un acte authentique dressé par le ministère de **Maître Philippe JOURDAN**, notaire à **VILLEURBANNE (69100)**, 180 Cours Emile Zola, et avec paiement effectif du prix tel que ci-dessus convenu et de la provision sur frais dont le montant aura été indiqué par le Notaire rédacteur.

A défaut de ce versement, la demande de réalisation de la vente sera réputée sans valeur.

Seconde hypothèse : Soit de la réception par **l'Office Notarial AGI & ASSOCIES, 180 Cours Emile Zola**, de la notification faite par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT**, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, de sa volonté d'acquérir, dans le délai ci-dessus.

Dans la seconde hypothèse, cette levée d'option pour être valable devra être précédée ou accompagnée du dépôt à la caisse de **l'Office Notarial AGI & ASSOCIES, 180 Cours Emile Zola**, d'une somme suffisante pour acquitter le prix et les frais de l'acquisition.

A défaut de ce versement, l'option sera considérée comme non levée par le **BENEFICIAIRE**.

Dans cette seconde hypothèse, la vente résultant de la levée d'option devra être constatée par acte authentique à recevoir par **Maître Philippe JOURDAN**,

notaire à VILLEURBANNE (69100), 180 Cours Emile Zola, dans un délai maximum de DIX (10) jours ouvrés de la levée d'option, aux frais du **BENEFICIAIRE**.

A défaut, la partie la plus diligente sommerá l'autre par lettre recommandée ou acte extrajudiciaire de se présenter à un jour ou à une heure ouvrable fixés dix jours francs au moins à l'avance en l'Office de Maître Philippe JOURDAN, à l'effet de signer l'acte de vente.

Et dans cette seconde hypothèse, si la partie sommée ne se présente pas, ni personne pour elle :

- S'il s'agit du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** aura alors la possibilité :
 - Soit d'exiger la vente,
 - Soit de reprendre sa liberté, et dans ce cas exiger la restitution du dépôt de garantie et le versement immédiat d'une somme de DOUZE MILLE EUROS (12 000,00 EUR) à titre de clause pénale. Dans ce cas, le **BENEFICIAIRE** acquittera les frais de signification et du procès-verbal de carence.

- S'il s'agit du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** aura alors la possibilité :
 - Soit d'exiger la vente,
 - Soit de reprendre sa liberté, et dans ce cas exiger le versement immédiat de l'indemnité d'immobilisation de DOUZE MILLE EUROS (12 000,00 EUR) ci-après visée. Dans ce cas, le **PROMETTANT** acquittera les frais de signification et du procès-verbal de carence.

TOUTEFOIS, le délai ci-dessus du **29 Septembre 2023** sera automatiquement prorogé si à cette date :

- les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du Notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le Notaire recevra la dernière des pièces manquantes.

- Si, à cette date et après justification par le **BENEFICIAIRE** de l'obtention de l'accord de prêt dans les termes et à la date convenue au paragraphe **CONDITIONS SUSPENSIVES**, les fonds ne pouvaient pas être mis à disposition le **29 Septembre 2023** et sur justification écrite de la Banque.

Toutefois et de convention expresse et déterminante entre les parties, cette prorogation du délai de réalisation pour obtention des dernières pièces ne pourra en aucun cas excéder la date du 14 Septembre 2023.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le

BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il appartiendra aux parties de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de cession.

Le notaire soussigné rappelle en outre aux parties :

- que la bonne foi devra s'entendre de la connaissance d'une précédente vente par le **BENEFICIAIRE** sans qu'il soit exigé de démontrer une fraude ou un concert frauduleux,
- que la bonne foi s'appréciant au jour de la conclusion du contrat, cette dernière correspond au jour de la levée d'option.

SEQUESTRE

Le **PROMETTANT** est en outre averti que le prix se rapportant au fonds de commerce ne pourra lui être versé que, conformément à la législation en vigueur,

après l'expiration des délais d'opposition de solidarité fiscale et d'éventuelle surenchère et aussi sur justificatif par **LE PROMETTANT** :

- 1 - De la radiation des inscriptions qui pourraient grever le fonds ;
- 2 - De la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- 3 - Du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité.

Le tout de manière que le **BENEFICIAIRE** ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du **PROMETTANT** et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

BLOCAGE DU PRIX

Le prix est bloqué durant toute la période d'opposition des tiers et de solidarité fiscale.

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 **BENEFICIAIRE** d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou minière, peut être rendu responsable avec le **PROMETTANT** du paiement de certains impôts directs, à concurrence de la valeur du fonds et pendant un temps déterminé.

Cette responsabilité contraint, en pratique, le **BENEFICIAIRE** à ne pas verser immédiatement au **PROMETTANT** 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 **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** est responsable de l'impôt sur les sociétés et de la taxe d'apprentissage, restant dus par le **PROMETTANT**, 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) : à établir par le notaire.	Dans les 45 jours de la publication dans le support d'annonces légales
- Déclaration des bénéfices réels accompagnée d'un résumé du compte de	Dans les 60 jours de la publication dans le support d'annonces légales.

résultats à l'administration fiscale (à effectuer par le cabinet comptable).	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.

COMMISSION DE SECURITE et D'HYGIENE

COMMISSION DE SECURITE

Le **PROMETTANT** déclare ne disposer d'aucun rapport de la Commission de sécurité, mais n'avoir fait l'objet d'aucune contestation de qui que ce soit à ce titre.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît en avoir été informé et vouloir en faire son affaire personnelle.

Le **PROMETTANT** s'engage à fournir le dernier contrôle périodique des des extincteurs.

COMMISSION D'HYGIENE

Le **PROMETTANT** déclare ne disposer d'aucun rapport de la Commission d'hygiène, amis n'avoir fait l'objet d'aucune contestation de qui que ce soit à ce titre.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît en avoir été informé et vouloir en faire son affaire personnelle.

Le futur exploitant déclare avoir connaissance de cette situation et en faire son affaire personnelle.

COMMANDES - MARCHES ET CONTRATS

Le **PROMETTANT** déclare n'avoir passé aucune commande ou marché méritant description ni souscrit aucun contrat d'exclusivité, de publicité ou de fourniture ou de crédit-bail.

LICENCE - DEBIT DE BOISSONS

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

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

Le **PROMETTANT** déclare :

- que la licence du débit de boissons est de libre disposition entre ses mains,

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

A cet égard, devra être délivré le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes un courrier de l'autorité compétente attestant que l'établissement n'a pas fait ni ne fait actuellement l'objet d'une procédure de fermeture administrative.

De son côté, le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas se trouver dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi pour l'acquisition d'une telle licence.

Les formalités obligatoires relatives au transfert sont les suivantes :

- déclaration de mutation du débit de boissons à la Mairie : le **BENEFICIAIRE** doit, quinze jours au moins avant l'ouverture du débit de boissons, effectuer cette déclaration à la Mairie du lieu où se trouve le débit de boissons,
- déclaration de transfert à la Régie : le **PROMETTANT** doit souscrire une déclaration de cessation d'activité.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé des dispositions des articles L 3332-1-1 et R 3332-7 du Code de la santé publique ci-après littéralement rapportées :

Article L3332-1-1

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

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

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

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

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

Cette formation est obligatoire.

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

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

Article R3332-7

I.-Le programme de la formation mentionnée au premier alinéa de l'article L. 3332-1-1 pour la délivrance d'un permis d'exploitation est constitué d'enseignements d'une durée minimale de vingt heures réparties sur au moins trois jours. Ces enseignements ne comportent aucune forme de propagande, de publicité, ni de promotion directe ou indirecte en faveur de boissons alcooliques ou de produits du tabac.

Par dérogation au premier alinéa, si l'intéressé justifie, à la date de l'ouverture, de la mutation, de la translation ou du transfert d'une expérience professionnelle de dix ans en qualité d'exploitant, la formation est d'une durée minimale de six heures.

La formation dispensée pour la mise à jour des connaissances prévue au huitième alinéa de l'article L. 3332-1-1 en vue du renouvellement du permis d'exploitation est d'une durée minimale de six heures.

Ces formations comportent une partie théorique, relative à la connaissance de la législation et de la réglementation applicables aux débits de boissons à consommer sur place et aux restaurants, aux obligations en matière de santé publique et d'ordre public, ainsi qu'une partie pratique comprenant des mises en situation et une évaluation des connaissances acquises.

Le programme et l'organisation de ces formations sont précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'intérieur.

II.-Le programme des formations initiales et de mise à jour des connaissances mentionnées aux deuxième et huitième alinéas de l'article L. 3332-1-1 est constitué d'enseignements d'une durée de sept heures effectuée en une journée. Ces enseignements ne doivent comporter aucune forme de propagande, de publicité, ni de promotion directe ou indirecte en faveur des boissons alcooliques et des produits du tabac.

Ce programme comporte une partie théorique, relative à la connaissance de la législation et de la réglementation applicables au commerce de détail, à la vente à emporter et à la vente à distance, aux obligations en matière de santé publique et d'ordre public, ainsi qu'une partie pratique comprenant des mises en situation et une évaluation des connaissances acquises.

Le programme et l'organisation des formations sont précisés par arrêté conjoint des ministres chargés de la santé et de l'intérieur.

Dans les rapports entre les parties, la cession produira effet à compter du jour de la signature de l'acte constatant la réalisation des conditions suspensives.

Le BENEFICIAIRE déclare faire son affaire personnelle des conditions requises pour la mutation de la licence IV à son profit, conformément aux dispositions qui précèdent.

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 ne nécessite pas ce type de collecte de données, ainsi déclaré par le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE**.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de **DOUZE MILLE EUROS (12 000,00 EUR)**.

Le PROMETTANT dispense le versement de cette indemnité

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 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 **PROMETTANT** déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public, de 5^{ème} catégorie.

Le **BENEFICIAIRE** 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.

DIAGNOSTICS

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

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

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

Ce diagnostic ne révèle pas la présence d'amiante.
Une copie de ce diagnostic est demeurée annexée.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Un diagnostic établi par la société AM DIAGNOSTICS le 28 décembre 2021, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- *Consommation énergétique : Vierge*
- *Emissions de gaz à effet de serre : vierge*

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions en date du 2 mars 2023 est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** 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 L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES) a été consultée.

Une copie de cette consultation est annexée.

FISCALITE

DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la cession s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION						120 000,00 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
13 000	0,6	78	1,4	182	1,0	130	390
0	2,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
TOTAL	1 758		686		466		2 910

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **PROMETTANT** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications en matière de déclarations et de calcul des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodécies à 39 quindécies Code général des impôts.

T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

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

À cet égard, le **BENEFICIAIRE**, qui déclare ne pas opter pour le régime de la micro-entreprise, prendra dans l'acte de cession l'engagement de soumettre à la taxe sur la valeur ajoutée les cessions ultérieures et de procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 207 et suivants de l'annexe II du Code général des impôts, qui auraient été exigibles si le **PROMETTANT** avait continué à utiliser ces biens.

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENT DE CONTINUER L'EXPLOITATION

Le **PROMETTANT** s'oblige à conserver le fonds ouvert à la clientèle jusqu'à la prise de jouissance du **BENEFICIAIRE** sauf à tenir compte des congés et fermetures d'usage.

*Le **PROMETTANT** 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 **BENEFICIAIRE**, les frais de transfert étant supportés par ce dernier.*

ENGAGEMENT DE NON-CONCURRENCE

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

- de créer, acquérir, exploiter, prendre ou donner à bail ou faire valoir, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, aucun fonds similaire en tout ou partie à celui cédé ;

- de s'intéresser directement ou indirectement ou par personne interposée, et même en tant qu'associé de droit ou de fait, même à titre de simple commanditaire,

ou de gérant, 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.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, dans la limite de 10 KM (DIX) et ce pendant 5 ans (CINQ) à compter de l'acte authentique de cession.

En cas d'infraction, le **BENEFICIAIRE** se réservera 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 **PROMETTANT** : 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 **BENEFICIAIRE** : qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds cédé.

Cette interdiction ne dispense pas le **PROMETTANT** 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 **PROMETTANT** 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.

DECLARATIONS

Le **PROMETTANT** 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 ou susceptible d'entraver cette exploitation par le **BENEFICIAIRE**.
- 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 où 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 vendu n'a jamais fait l'objet du chef du **PROMETTANT** d'une promesse de vente ou priorité d'achat, autre qu'au profit du **BENEFICIAIRE** soussigné.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- Que son état civil est bien celui indiqué en tête des présentes.
- Qu'il n'est atteint par aucune incapacité pour exercer le commerce.
- Qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure de protection civile (sauvegarde de justice, curatelle ou tutelle).
- 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.

IMMATRICULATION

Le **BENEFICIAIRE** est averti par le rédacteur des présentes de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés, et des conséquences du défaut d'immatriculation notamment quant au refus de renouvellement du bail et au droit à l'indemnité d'éviction.

En cas de cotitularité du bail, chacun doit être immatriculé au registre du commerce, même si le fonds est exploité par un seul des titulaires, dans cette dernière hypothèse le ou les titulaires non exploitants devront être immatriculés en qualité de copropriétaires non exploitants, le titulaire exploitant devra quant à lui être immatriculé en qualité de copropriétaire exploitant.

FIN D'ACTE

INFORMATION

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** se réserve, jusqu'à la réalisation des conditions suspensives, la faculté de se substituer, à titre gratuit seulement, toute personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

Une telle substitution ne saurait modifier, au détriment du **PROMETTANT**, les conditions et délai auxquels est soumise la présente promesse de vente.

Dans tous les cas de substitution, le substituant restera garant et répondant solidaire du substitué, vis-à-vis du **PROMETTANT**, à titre de caution pour l'exécution de toutes les conventions contenues aux présentes.

En outre, en cas de pluralité de substitués, ceux-ci seront également solidaires entre eux et avec le substituant à l'endroit du **PROMETTANT**.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que la cession a été négociée directement entre elles, sans recours à un quelconque intermédiaire.

En cas d'inexactitude dans cette déclaration, la partie à l'origine de la déclaration erronée sera redevable de la commission d'intermédiaire.

FRAIS - DROITS - HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de l'acte de réalisation sont à la charge du **BENEFICIAIRE** qui s'oblige à les payer au plus tard au jour de l'acte constatant la réalisation des présentes et dont un état prévisionnel est ci-annexé et approuvé par lui.

En cas de non-réalisation des présentes, le **BENEFICIAIRE** restera redevable :

1°) Des débours engagés.

2°) De la moitié des honoraires prévus sur l'état joint au titre de la mise au point et de la rédaction des présentes au titre de l'article 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

Dans la mesure où une indemnité d'immobilisation existe, cette somme sera directement prélevée sur celle-ci, ce que le **BENEFICIAIRE** autorise à présent.

PROVISION SUR FRAIS

À titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial la somme de QUATRE CENTS EUROS (400,00 Euros).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

ENREGISTREMENT

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement auprès du service compétent.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur siège visé en tête des présentes.

FORMALITES

Si la cession se réalise, elle s'effectuera dans les formes prévues par les articles L 141-1 et suivants du Code de commerce.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 1788 du Code général des impôts que la présente promesse exprime l'intégralité du prix convenu.

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."*

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur."*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

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 délégué, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : office69111.villeurbanne@notaires.fr.

Si ces 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.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

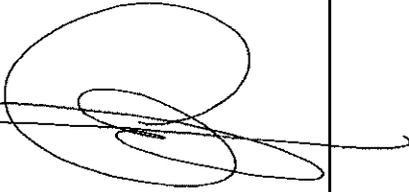
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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

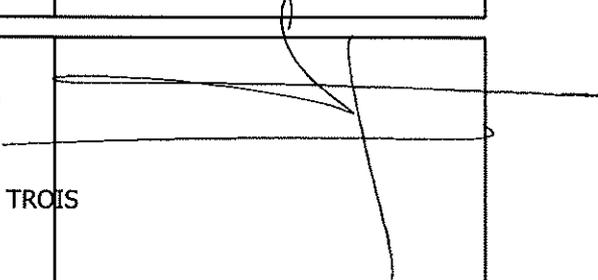
Recueil de signature de Me MILLOT ELODIE

<p>M. REA Gilles a signé à LYON le 04 avril 2023</p>	
---	--

<p>et le notaire Me MILLOT ELODIE a signé à LYON L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE QUATRE AVRIL</p>	
---	--

Recueil de signature de Me JOURDAN PHILIPPE

<p>M. CHAUME Jérôme agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à VILLEURBANNE le 04 avril 2023</p>	
---	--

<p>et le notaire Me JOURDAN PHILIPPE a signé à VILLEURBANNE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE QUATRE AVRIL</p>	
--	--