

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE ONZE SEPTEMBRE**

Maître Marie NUNS-AMOUREUX, Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle "Nathalie COUTEAU, Marie NUNS-AMOUREUX, Clotilde DEBERT-FOSSAERT, Jean-François VITSE, Adeline SEGUIN, Camille THOOR Notaires", numéro CRPCEN 59189, titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à Dunkerque, 25 rue David d'Angers,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Cédant

La société dénommée "C&B BURGER",

Société à responsabilité limitée au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à BERGUES (59380), 12 rue du gouvernement.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DUNKERQUE et identifiée sous le numéro unique d'identification 899 738 421.

En liquidation judiciaire simplifiée aux termes d'un jugement du tribunal de commerce de DUNKERQUE, en date du 22 juillet 2025, et représentée par la **SELARL PERSPECTIVES**, dont le siège est situé à DUNKERQUE (59140), 19 Place du Palais de Justice, **en la personne de Maître Louis DELEZENNE**, en qualité de liquidateur judiciaire,

Spécialement autorisé aux effets des présentes aux termes d'une ordonnance rendue par le tribunal de commerce de DUNKERQUE, le 25 aouts 2025.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE CEDANT"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'UNE PART

2) Cessionnaire

La société dénommée "NG",

Société par actions simplifiée au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à LOON PLAGE (59279), 8 place de l'Eglise.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DUNKERQUE et identifiée sous le numéro unique d'identification 988 183 505.

**Ladite Société ci-après désignée "LE CESSIONNAIRE"
D'AUTRE PART**

3) Intervenant

La société dénommée "LA MAISON MEDICALE DE LOON PLAGE",
Société civile au capital de TROIS CENT QUATRE MILLE HUIT CENT
QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET TROIS CENTIMES (304.898,03 €), dont
le siège social est à LOON PLAGE (59279), 45 rue Georges Pompidou.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DUNKERQUE et
identifiée sous le numéro 322 658 394.

Intervenant en qualité de bailleur.

Ci-après dénommée "le BAILLEUR"

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le cédant :

- La société "C&B BURGER" est représentée par Madame Louise
VANDERSCHUEREN, notaire assistant, domiciliée professionnellement à
BERGUES (59380), 1 Marché aux Volailles, ici présente, agissant en vertu des
pouvoirs qui lui ont été conférés par Maître Louis DELEZENNE, aux termes d'une
procuration sous seing privé en date à DUNKERQUE du 08 septembre 2025 dont
une copie est demeurée ci-annexée ; ledit Maître Louis DELEZENNE agissant en
qualité de liquidateur judiciaire, comme précisé ci-dessus, dans le cadre de la
procédure de liquidation judiciaire de la société.

En ce qui concerne le cessionnaire :

- La société "NG" est représentée par Monsieur Nathaniel D'HONDT, associé
unique et président de la société, domicilié pour les présentes au siège de la société,
ici présent, ayant tous pouvoirs aux effets des présentes en vertu des statuts de la
société.

En ce qui concerne les autres interventions :

- La société "LA MAISON MEDICALE DE LOON PLAGE" est représentée
par Madame Louise SEYNAVE-HUGOO, clerc de notaire, domiciliée
professionnellement à BERGUES (59380), 1 Marché aux Volailles, ici présente et
acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Joël
DUQUESNE, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à LOON-
PLAGE, du 26 août 2025 dont une copie est demeurée annexée aux présentes ; Ledit
Monsieur Joël DUQUESNE, agissant en qualité d'associé-gérant, et en ayant tous
pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours
indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent
du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

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

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure

civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens, hormis ce qui a été rappelé ci-dessus.

OBJET DU CONTRAT

Le cédant cède, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit, au cessionnaire, qui accepte,

Le fonds de commerce dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un fonds de commerce de restauration rapide, exploité à LOON PLAGE (59279), 8 rue de l'Eglise, connu sous le nom de "C&B BURGER".

Comprenant :

1°- Les éléments incorporels suivants, savoir :

- L'enseigne, le nom commercial ou artisanal, la clientèle et l'achalandage y attachés.

- Le droit pour le temps qui en reste à courir, au bail des lieux servant à son exploitation et ci-après énoncé.

- Le droit à la ligne téléphonique numéro 09.74.97.44.56.

Le cédant, à sa connaissance et ès qualités de liquidateur, déclare ne pas pouvoir attester que la ligne téléphonique est toujours en cours.

2°- Et les éléments corporels suivants, savoir :

- Les matériels, mobilier, agencement et installation dudit fonds, décrits et estimés, article par article à la date de ce jour, en un état demeuré joint et annexé aux présentes.

- A l'exclusion de toutes marchandises.

OBSERVATION

Observation étant ici faite que le fonds cédé constitue pour le cédant un établissement secondaire pour lequel ce dernier est immatriculé en qualité d'exploitant sous les références indiquées plus haut.

ETABLISSEMENT DU DROIT DE PROPRIETE

Il est ici rapporté les énonciations suivantes concernant l'origine de propriété :

Le fonds appartient au cédant pour l'avoir acquis,

De Monsieur Anthony AUGUSTO, en liquidation judiciaire simplifiée aux termes d'un jugement du tribunal de commerce de DUNKERQUE, en date du 07 mars 2023, et représenté par Maître Pierre-François ROUHIER, domicilié à DUNKERQUE (59240), 9 place des Martyrs de la Résistance, agissant en qualité de liquidateur judiciaire,

Aux termes d'un acte de cession de fonds de commerce reçu par Maître Marie NUNS-AMOUREUX, notaire à DUNKERQUE, le 28 août 2023,

Moyennant le prix de 10.000,00 €, s'appliquant savoir : aux éléments incorporels pour 1.720,00 € et au matériel pour 8.280,00 €.

Antérieurement,

Le fonds appartenait à Monsieur Anthony AUGUSTO pour l'avoir acquis,
De l'EURL PIZZA LOON,
Suivant acte sous seing privé en date à DUNKERQUE du 29 septembre 2020,
enregistré à DUNKERQUE le 12 octobre 2020,
Moyennant le prix de 23.000,00 €, s'appliquant savoir : aux éléments
incorporels pour 11.800,00 € et aux éléments corporels pour 11.200,00 €.

ENONCIATION DU BAIL

Sont ici rapportées les énonciations suivantes concernant le bail, à savoir : sa date, sa durée, le nom et l'adresse du bailleur et du cédant s'il y a lieu.

En conséquence, il est précisé que le droit au bail des lieux où est exploité le fonds cédé résulte d'un acte reçu par Maître Jean-Michel ROUSSEL, notaire à DUNKERQUE, le 04 janvier 2021, la société dénommée "LA MAISON MEDICALE DE LOON PLAGE", sus désignée, a donné à titre de bail commercial au cédant, pour une durée de neuf (9) années ayant commencé à courir le 1er octobre 2020 pour se terminer le 30 septembre 2029, les locaux ci-après désignés :

Dans un immeuble à usage d'habitation et de commerce, situé à LOON PLAGE (59279), 4 rue de l'Eglise, figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	833	RUE DE L EGLISE	00 ha 03 a 56 ca

Un local commercial situé au rez-de chaussée d'une surface approximative de 52 m2.

Ce bail a été fait sous diverses charges et conditions que le cessionnaire déclare bien connaître pour en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

A toutes fins utiles, une copie du bail est demeurée ci-annexée.

Pour la parfaite information du cessionnaire, est ci-après littéralement reproduite la clause de destination des lieux loués :

"DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de pizzeria à consommer sur place ou à emporter à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister."

Loyer - En outre, ce bail a été conclu moyennant un loyer annuel de 8.040,00 €, payable en douze termes égaux de 670,00 € ; **actuellement le loyer annuel a été porté à 9.420,00 €, soit 785,00 € par mois.**

Le loyer est indexé sur l'indice national des loyers commerciaux (ILC) (indice de référence = 2ème trimestre de 2020, soit 115,42).

Charges - Précision étant ici faite qu'aux termes dudit bail, une provision sur les charges, taxes et prestations à la charge du preneur a été fixée à 137,00 € par mois, ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente ; **actuellement cette provision est fixée à 118,00 € par mois.**

Précision étant ici faite que le cessionnaire règle ce jour, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire soussigné, au bailleur, le prorata de loyer et de provision sur charges du mois de septembre soit la somme de 602,00 € [(785 + 118) x 20 / 30].

A compter du 1er octobre 2025, le cessionnaire règlera directement le loyer et la provision sur charges au bailleur par virement bancaire le premier de chaque mois.

Dépôt de garantie - Lors de la conclusion du bail, un dépôt de garantie d'un montant de deux mois de loyers, soit MILLE TROIS CENT QUARANTE EUROS (1.340,00 €) a été versé par le preneur au bailleur.

Le dépôt de loyer actuel correspondant à deux mois de loyers s'élèvent à 1.570,00 €.

Précision étant ici faite que le cessionnaire verse ce jour, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire soussigné, au bailleur, le montant du dépôt de garantie, soit la somme de 1.570,00 €.

TRAVAUX EN COURS DE BAIL

Depuis la conclusion du bail, les locaux n'ont pas fait l'objet de travaux.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le cessionnaire aura la propriété du fonds cédé à compter de ce jour et il en aura la jouissance également aujourd'hui même par la prise de possession réelle.

En conséquence, il a droit dès à présent à tous droits et prérogatives attachés à ce fonds et à prendre le titre de successeur du cédant.

Le cédant s'oblige à assurer au cessionnaire une jouissance paisible et utile du fonds au sens de l'article 1625 du Code civil et s'abstient à ce titre de tout acte ou fait susceptible de troubler la possession du fonds vendu.

PRIX

La présente cession est conclue **moyennant le prix de TREIZE MILLE EUROS (13.000,00 €)**, s'appliquant, savoir :

- Aux éléments incorporels pour CINQ MILLE QUATRE-VINGT-DIX EUROS (5.090,00 €).

- Aux éléments corporels, matériels, mobiliers, agencements déclarés dans l'inventaire pour SEPT MILLE NEUF CENT DIX EUROS (7.910,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

Ce paiement a eu lieu comptant pour sa totalité, soit la somme de TREIZE MILLE EUROS (13.000,00 €), ce que le cédant reconnaît.

Ce paiement comptant est constaté par la seule comptabilité du notaire soussigné.

Etant précisé que ce paiement provient des deniers personnels du cessionnaire.

Quittancement de ce paiement est donné par Madame Louise VANDERSCHUEREN, ès-qualités, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Maître Louis DELEZENNE, en sa qualité de liquidateur.

DONT QUITTANCE

Le prix de la présente cession sera remis par le notaire soussigné au mandataire judiciaire, séquestre du prix, dès la signature des présentes.

Le cessionnaire pourra, en outre, une fois la remise du prix effectuée, saisir le Juge-Commissaire pour faire prononcer la radiation des éventuelles inscriptions grevant le fonds, de manière que ledit fonds soit libre de toute inscriptions.

CHARGES ET CONDITIONS

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

Etat du fonds - Le cessionnaire prendra le fonds cédé, avec les objets, mobilier et matériel le garnissant, dans l'état où le tout se trouve, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour cause de vétusté ou de dégradation des objets dépendant dudit fonds.

Eau - Gaz - Electricité - Téléphone - Le cessionnaire fera son affaire personnelle et exécutera tous traités et abonnements pouvant exister pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone et en fera opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai.

Absence de commandes et marchés en cours - Le cédant, à sa connaissance et ès qualités de liquidateur, déclare qu'il n'y a pas de commande, ni de marché passé par le cédant, ni de contrat de crédit-bail, ni de contrat de fournisseur, ni de contrat de distribution exclusive.

Correspondance - A compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, la correspondance commerciale reçue au nom du cédant restera la propriété du

cessionnaire.

Assurances - Le cessionnaire fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes assurances relatives aux murs et au fonds contractées par le cédant auprès de toutes compagnies.

Charges et conditions du bail - Loyers - Le cessionnaire exécutera aux lieu et place du cédant, à partir du jour de son entrée en jouissance toutes les charges et conditions du bail susénoncé ; il en acquittera exactement les loyers à leur échéance, et en fin de bail, faute de renouvellement, il fera son affaire personnelle de la remise des lieux au propriétaire dans l'état où celui-ci aura le droit de les exiger, en vertu des clauses dudit bail ou de l'état des lieux qui a pu être dressé.

Il est ici précisé qu'un état des lieux devra être dressé entre le bailleur et le cessionnaire lors de l'entrée dans les lieux de ce dernier, soit de manière contradictoire et en double exemplaire, soit par l'exploit d'huissier.

Le cessionnaire déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné de l'intérêt de son établissement.

Terme courant - Règlement au bailleur - Le cessionnaire a versé ce jour au bailleur, par la comptabilité du notaire soussigné, le prorata de loyer et charges pour la période de ce jour au 30 septembre 2025, comme indiqué ci-dessus.

Concernant les loyers antérieurs, le bailleur déclare faire son affaire personnelle avec le liquidateur judiciaire des échéances de loyers restant dues.

Contributions - Taxes - Charges - Le cessionnaire acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes, et autres charges de toutes natures auxquelles peut et pourra donner lieu l'exploitation du fonds et remboursera au cédant le prorata calculé sur la période devant courir du jour de la prise de possession jusqu'au 31 décembre de l'année en cours, de la contribution économique territoriale établie au nom du cédant et acquittée par lui pour l'année entière.

Frais - Le cessionnaire acquittera tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites.

A ce sujet, il est ici précisé que les honoraires de la présente cession s'élevant à DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (2.200,00 €) sont régis par les dispositions de l'article L.444-1 du Code de commerce et de l'article annexe 4-9 - I 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

Personnel - Le cédant déclare que le fonds cédé est exploité par lui seul, sans l'assistance de personnel.

En conséquence, le cessionnaire ne pourra être tenu d'aucune obligation d'employeur à cet égard.

Hygiène et sécurité - Le cessionnaire reconnaît être parfaitement informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène,

à la salubrité et à la sécurité et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le cédant.

URBANISME - DROITS DE PREEMPTION - RISQUES NATURELS

URBANISME

Les parties, et plus particulièrement le cessionnaire, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, le cessionnaire ayant déclaré parfaitement connaître le bien donné et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant audit bien.

DROIT DE PREEMPTION

Le fonds cédé **n'étant pas situé dans une commune ayant instauré un droit de préemption** à l'intérieur d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ou d'une grande opération d'urbanisme, conformément aux articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'urbanisme, ou ne se trouvant pas à l'intérieur de ce périmètre, ainsi qu'il résulte d'un courriel de la Mairie de LOON-PLAGE en date du 04 juin 2025 demeuré annexé aux présentes, la présente mutation n'est donc pas soumise à ce droit de préemption.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Déclaration d'insalubrité - Le cédant déclare que l'immeuble ne fait pas l'objet d'une déclaration d'insalubrité à titre irrémédiable et n'a reçu aucune injonction de travaux ni interdiction temporaire ou définitive d'habiter de la part du représentant de l'Etat dans le département au sens des articles L.1331-24 et L.1331-28 du Code de la santé publique ou de l'article L.511-11 du Code de la construction et de l'habitation issu de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020.

Immeuble recevant du public - Le notaire a informé les parties du contenu des articles R.143-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation selon lesquels les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques. Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, y compris les salariés (sauf pour la 5e catégorie).

Le classement d'un établissement est validé par la commission de sécurité à partir des informations transmises par l'exploitant de l'établissement dans le dossier de sécurité déposé en mairie. A noter que les espaces non clos par une enceinte ou non couverts (parking non couvert, station-service hors magasin de vente, etc.) ou les logements (bâtiments à usage exclusif d'habitation) ne sont pas considérés comme des ERP sauf si l'activité principale de ces espaces est modifiée.

Les biens objet des présentes sont concernés par la réglementation relative

aux immeubles recevant du public visée aux articles R.143-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le cédant n'a pas fourni le dernier procès-verbal de la Commission de Sécurité.

Exigences d'accessibilité - Il résulte des dispositions des articles L.161-1 et suivants du Code de la construction de l'habitation que tout établissement recevant du public, tel que défini à l'article R.143-2 du même code, situé dans un cadre bâti existant doit répondre à des exigences d'accessibilité à tous et notamment aux personnes à mobilité réduite et aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap.

A ce sujet, le cédant déclare que le bien cédé constitue un établissement recevant du public et que tous les aménagements et équipements tant intérieurs qu'extérieurs pour le rendre accessible n'ont pas été réalisés.

Par ailleurs, il déclare ne pas avoir transmis à ce jour au préfet de département compétent l'attestation d'accessibilité, telle que visée à l'article R.165-3 du Code de la construction et de l'habitation, établissant la conformité du bien à ces exigences, conformément à l'obligation qui lui incombe en vertu de l'article L.164-2 du même code.

A ce titre, le notaire soussigné rappelle aux parties qu'à défaut de cette transmission, le propriétaire de l'établissement doit soumettre à l'autorité un agenda d'accessibilité programmée dont l'absence non justifiée est passible de sanctions pécuniaires.

Pour compléter l'information des parties, sont ici reproduits les termes de l'article L.165-6 du Code de la construction et de l'habitation :

"L'absence, non justifiée, de dépôt du projet d'agenda d'accessibilité programmée dans les délais prévus à l'article L. 165-2 est sanctionnée par une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public est inférieur au seuil mentionné au II de l'article L. 165-3 et de 5 000 € dans les autres cas. La durée du dépassement est imputée sur la durée de l'agenda d'accessibilité programmée. La sanction pécuniaire est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

L'absence, non justifiée, de transmission des documents de suivi prévus par le décret mentionné à l'article L. 165-5 ou la transmission de documents de suivi manifestement erronés ainsi que l'absence de transmission de l'attestation d'achèvement à chaque autorité administrative compétente sont sanctionnées par une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public est inférieur au seuil mentionné au II de l'article L. 165-3 et de 2 500 € dans les autres cas. La sanction pécuniaire est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine."

Le cessionnaire reconnaît être parfaitement averti de cette situation et déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette transmission dans le délai requis.

Le cédant déclare en outre que le registre public d'accessibilité de l'article R.164-6 du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Le cessionnaire reconnaît avoir été informé de l'obligation pour l'exploitant

d'établir et de mettre à disposition ce registre et des conséquences éventuelles de cette situation. Il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le cédant.

Il est enfin rappelé que l'autorité administrative peut, à tout moment, décider la fermeture d'un établissement recevant du public qui ne répond pas aux exigences d'accessibilité.

Pour compléter l'information des parties, sont ici reproduites les sanctions prévues à l'article R.165-21 du Code de la construction et de l'habitation en cas d'infraction à cette législation :

« Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5e classe à l'article 131-13 du Code pénal le fait :

1° De produire une attestation d'accessibilité non conforme aux deuxième et troisième alinéas du II de l'article R.165-3 ;

2° De produire une attestation d'achèvement établie par une personne autre que celles mentionnées aux I et II de l'article D. 111-19-46 ou de faire usage d'une telle attestation ;

3° Pour le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public de la cinquième catégorie, de produire une attestation d'achèvement qui n'est pas accompagnée de toutes pièces justifiant la réalisation des travaux et actions prévus par l'agenda conformément au II de l'article D. 111-19-46.

La juridiction peut prononcer la peine d'affichage et de diffusion de la décision dans les conditions prévues par l'article 131-35 du Code pénal.

En cas de récidive, le maximum de la peine encourue est majoré dans les conditions définies par les articles 132-11 et 132-15 du Code pénal. »

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - zone à potentiel radon - Conformément aux dispositions dudit article, les parties déclarent que l'immeuble est situé dans une zone:

- **non couverte** par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.

- **non couverte** par un plan de prévention des risques miniers.

- **non couverte** par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.

- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

- à potentiel radon définie par voie réglementaire.

A ce sujet, un état des risques et pollutions est **demeuré ci-annexé**.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le cédant déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Mérule - L'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens des articles L.133-

7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le cédant déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

A toutes fins utiles, le Notaire soussigné a rappelé aux parties l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de mэрule en mairie en vertu de l'article L.133-7 précité.

A titre d'information complémentaire, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mэрule dans un immeuble bâti :

« La mэрule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les bâtiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentent des déformations et s'effritent. »

Plan d'exposition au bruit des aэrodromes - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aэrodromes tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

DECLARATIONS - INTERVENTIONS

DECLARATIONS

Sur le chiffre d'affaires et les résultats commerciaux - Le mandataire judiciaire déclare que les résultats et les chiffres d'affaires exacts ne lui ont pas été communiqués et que les parties n'ont pas pu viser les livres de comptabilité tenus pour les périodes considérées ci-dessous. Elles reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.141-2 du Code de commerce prescrivant le visa et l'inventaire des livres de comptabilité se rapportant à l'exploitation du fonds cédé.

Néanmoins sont ci-après reproduits les chiffres approximatifs, à titre de simple renseignement et sous les plus grandes réserves de la SARL C&B BURGER pour l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024, pour ses deux établissements, fonds situé à LOON-PLAGE objet des présentes et fonds situé à BERGUES :

Bilan au 30 juin 2024 :

- Total du bilan : 78.671,00 €

- Chiffre d'affaires : 239.618,00 €

- Résultat net comptable : - 4.652,00 €

Ce bilan a été dressé par la société "SDL" , cabinet expertise comptable, sise à QUAEDYRE (59380), 101 Faubourg de Cassel.

Le cessionnaire déclare dispenser le mandataire judiciaire de l'énonciation dans les présentes, des chiffres d'affaires et résultats réalisés au cours des années précédentes, déclarant se contenter des renseignements qui précèdent pour s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du fonds vendu, et renoncer à toutes réclamations quelles qu'elles soient de ce chef.

Les parties déclarent en conséquence dispenser le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

Sur les privilèges et nantissements - Le fonds cédé est grevé des inscriptions suivantes :

- Un nantissement de fonds de commerce, inscription du 18 septembre 2023 numéro 2023 N 000140, prise au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL NORD DE FRANCE par acte sous seing privé en date du 17 AOÛT 2023, pour une sûreté de la somme de 24.000,00 €.

La société dénommée "CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL NORD DE FRANCE", créancier susvisé, a dispensé le cessionnaire de la procédure de purge desdites inscriptions régie par les articles L.143-1 et suivants du Code de commerce et a renoncé à exercer la surenchère d'un dixième qui lui est permise par l'article L.143-13 du Code de commerce, par suite d'une attestation en date à LILLE, du 29 août 2025, dont la copie est demeurée ci-annexée.

Une copie de l'état d'endettement, en date du 18 juin 2025, est demeurée annexée aux présentes.

Sur la capacité - En outre, le cédant déclare :

Que le fonds cédé n'est sous l'effet d'aucune mesure judiciaire ou administrative de nature à en interdire l'exploitation.

Que l'immeuble dans lequel le fonds est exploité n'est pas frappé d'expropriation.

Le cessionnaire déclare :

Qu'il n'a encouru aucune condamnation, déchéance ou sanction prévue par les articles L.128-1 et suivants du Code de commerce

Qu'il a en outre parfaitement connaissance des conditions relatives à l'exercice de l'activité entraînée par cette acquisition et faire son affaire personnelle de tous agréments, autorisations, diplômes et autres, nécessaires à cette exploitation.

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.

AGREMENT DU BAILLEUR

Aux présentes est à l'instant intervenu :

La société dénommée "LA MAISON MEDICALE DE LOON PLAGE",

Société civile au capital de TROIS CENT QUATRE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET TROIS CENTIMES (304.898,03 €), dont le siège social est à LOON PLAGE (59279), 45 rue Georges Pompidou.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DUNKERQUE et identifiée sous le numéro 322 658 394.

Représentée par Madame Louise SEYNAVE-HUGOO comme indiqué ci-dessus.

Agissant en qualité de bailleur des locaux dans lesquels le fonds cédé est exploité, lequel déclare :

- Agréer la cession de droit au bail qui résulte des présentes et accepter le cessionnaire comme nouveau locataire.

- Dispenser expressément qu'il lui soit fait la notification prévue par l'article

1690 du Code civil voulant considérer les présentes comme bien et valablement significées.

- Faire réserve de tous droits et recours contre le cédant, notamment pour tous loyers et charges pouvant lui être dus.

- Avoir connaissance des dispositions de l'article L. 641-12 du Code de commerce, disposant notamment : *"Le liquidateur peut céder le bail dans les conditions prévues au contrat conclu avec le bailleur avec tous les droits et obligations qui s'y rattachent. En ce cas, toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire est réputée non écrite"*.

- Agréer l'activité projetée par le cessionnaire, savoir : friterie et restauration rapide.

FISCALITE - FORMALITES - CLOTURE

FISCALITE

Base d'imposition – Il est ici rappelé que le prix de la présente mutation s'élève à la somme de TREIZE MILLE EUROS (13.000,00 €).

La base d'imposition ressort donc à la somme de TREIZE MILLE EUROS (13.000,00 €).

Assiette des droits - L'impôt de mutation a pour assiette : TREIZE MILLE EUROS (13.000,00 €).

Taxes additionnelles au profit des départements et communes - Les droits de mutation perçus au profit des départements et communes ont pour assiette : TREIZE MILLE EUROS (13.000,00 €).

CALCUL DES DROITS DE MUTATION

Exonération - L'assiette des droits ne dépassant pas VINGT-TROIS MILLE EUROS (23.000 €), il est fait application de l'exonération de taxe prévue au profit de l'Etat et des taxes additionnelles au profit des départements et communes.

TOTAL DES DROITS DE MUTATION : 00,00 €

Impôt sur la plus-value - Le notaire soussigné a informé le cédant de la législation sur l'imposition des plus-values susceptible de s'appliquer à la présente mutation et de l'obligation de déclarer la plus-value éventuelle résultant des présentes en même temps que ces revenus.

A ce sujet, le cédant déclare sous sa responsabilité :

Qu'il s'oblige à déposer tout formulaire rendu obligatoire par l'administration fiscale pour la détermination de ladite plus-value.

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de DUNKERQUE, rue Saint Matthieu, numéro 37.

FORMALITES

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

Le notaire effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds de

commerce.

Publicité - Les parties feront, en conformité des dispositions de l'article L.141-12 du Code de commerce, publier la présente cession sous forme d'extrait dans un support habilité à recevoir des annonces légales du ressort du siège du fonds de commerce.

Guichet Unique Electronique - Registre du commerce et des sociétés - En outre, les parties rempliront dans les délais prévus par les dispositions des articles R.123-1 et suivants du Code de commerce, les formalités de déclarations auprès du Registre du commerce et des sociétés via le Guichet Unique Electronique, entraînant sur l'initiative et sous la responsabilité du responsable du traitement, la publication au B.O.D.A.C.C prescrite par lesdits articles.

Administration fiscale - En conformité avec les articles 201 et 1684 du Code général des impôts, la présente cession sera notifiée par les soins du notaire soussigné à l'administration fiscale dont dépend le fonds.

HONORAIRES DE NEGOCIATION

Les parties reconnaissent :

1) Que **la présente cession a été négociée par DR HOUSE IMMO** en vertu du mandat qui lui a été donné par le cédant, en date du 12 décembre 2024 et portant le numéro 82629 ;

2) Et que, en conformité de ce mandat, il lui est accordé **par le cédant**, la somme, TVA incluse, de **3.000,00 € à titre d'honoraires de négociation**.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs, au cessionnaire, qui pourra s'en faire délivrer à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du cédant.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile :

Le cédant, en l'étude du mandataire judiciaire.

Le cessionnaire, en son domicile sus indiqué.

Spécialement pour les oppositions éventuelles, domicile est élu dans le ressort du tribunal de commerce de la situation du fonds au siège de la SELARL PERSPECTIVES à DUNKERQUE (59140), 19 Place du Palais de Justice.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et

documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Otre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le CENTRE DE MEDIATION DES NOTAIRES DU NORD PAS-DE-CALAIS, dont le siège social est à ce jour au 13, rue de Puebla, 59000 LILLE.

Les coordonnées, renseignements utiles, et notamment le règlement de médiation sont disponibles sur le site : <http://www.lereflexenotaire.fr>.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION

DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant 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 parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties 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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines et sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation. En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.


Fait et passé à BERGUES,


En l'étude du notaire soussigné.


La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.


La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Marie NUNS-AMOUREUX

<p>Monsieur Nathaniel D'HONDT représentant NG a signé à BERGUES le 11 septembre 2025</p>	
--	---

<p>Madame Louise VANDERSCHUEREN représentant C&B BURGER a signé à BERGUES le 11 septembre 2025</p>	
--	---

<p>Madame Louise SEYNAVE- HUGOO représentant LA MAISON MEDICALE DE LOON PLAGE a signé à BERGUES le 11 septembre 2025</p>	
--	---

<p>et le notaire Me NUNS MARIE a signé à BERGUES L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE ONZE SEPTEMBRE</p>	
---	---