

9785004
S3/169/MAA

AVENANT A COMPROMIS DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Madame Beeltje **APPELMELK**, retraitée, demeurant à ARBEOST (65560) lieu-dit Le Village.
Née à NOORDOOSTELIJKE POLDER (PAYS-BAS) le 27 juillet 1953.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité néerlandaise.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ET

Madame Julie Marie Sophie **ARAGUAS**, assistante secrétaire, demeurant à LUGASSON (33760) 15 lieu-dit Fauroux.
Née à TALENCE (33400) le 11 mars 1978.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Madame Beeltje APPELMELK est présente à l'acte.
- Madame Julie ARAGUAS est présente à l'acte.

EXPOSÉ

Les parties ont conclu un compromis de vente le 24 mars 2023 concernant le **BIEN** immobilier dont la désignation suit, ainsi qu'un autre compromis de vente en date du même jour concernant la cession d'un fonds de commerce ci-après désigné.

IDENTIFICATION DU BIEN IMMOBILIER

DÉSIGNATION

Sur la commune d'ARBEOST (HAUTES-PYRÉNÉES) 65560 Lieu-dit Le Bourg,

Une propriété bâtie connue sous le nom de "Auberge de l'Ouzoum" comprenant, au rez-de-chaussée, un séjour, un bar, une remise, une cuisine, un coin à usage de plonge, WC et, au premier étage, quatre chambres, avec salles de bains et WC privatifs, combles.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	399	LE BOURG	00 ha 04 a 02 ca
A	402	LE BOURG	00 ha 01 a 56 ca

Total surface : 00 ha 05 a 58 ca

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

IDENTIFICATION DU FONDS DE COMMERCE

Le fonds de commerce d'**auberge**, plus spécifiquement de chambres et tables d'hôtes, pique-nique, débit de boissons, vente d'apéritifs et digestifs, sis à ARBEOST (65560) lieudit Le Bourg, appartenant à Madame APPELMELK, connu sous le nom commercial "Auberge de l'Ouzoum", et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de TARBES, sous le numéro 490 763 612, le fonds comprenant :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.
- La licence de débit de boisson catégorie IV délivrée sous le numéro 03143 le 24 avril 2006.
- 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 a été établi et validé aux termes du compromis de vente de l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce. La valorisation du mobilier est à ce titre intégrée dans la vente de l'immeuble et non dans la cession de fonds de commerce.
- La ligne téléphonique de l'auberge, numéro 05.59.71.42.75 avec contrat auprès de l'opérateur téléphonique ORANGE.
- L'adresse mail, souscrite auprès de l'opérateur ORANGE, auberge-louzoum@orange.fr
- Le fonds est vide de toutes marchandises.

AVENANT

Les parties veulent apporter les modifications suivantes à ce compromis :

I- AJOUT D'UNE FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Au compromis de vente du bien immobilier ci-dessus désigné, il était stipulé une absence de faculté de substitution, écartant toute possibilité pour l'acquéreur de se substituer à une autre personne. Au compromis de cession du fonds de commerce ci-dessus désigné, il n'était rien spécifié à ce sujet.

De convention expresse, les parties conviennent d'ajouter à ces deux compromis de vente une faculté de substitution pour l'acquéreur, rédigée ainsi :

FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'au jour de signature de l'acte authentique de vente, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis de l'**ACQUEREUR** originaire.
- Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'**ACQUEREUR** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'**ACQUEREUR** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.
- Toute somme versée par l'**ACQUEREUR** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. L'**ACQUEREUR** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

II- PROROGATION DES DÉLAIS

Les délais suivants étaient stipulés dans les deux compromis de vente :

Compromis de vente du bien immobilier :

- Date limite de l'obtention de l'offre de prêt de l'acquéreur : 30 mai 2023
- Date limite de l'obtention des autorisations nécessaires à la mise en conformité des installations d'assainissement non collectif : 24 juin 2023
- Date prévue la plus tardive pour la réitération authentique de la vente : 30 juin 2023
- Prorogation possible de la date ci-dessus en cas de manque de pièces : 15 juillet 2023

Compromis de cession du fonds de commerce :

- Date prévue la plus tardive pour la réitération authentique de la cession : 30 juin 2023
- Prorogation possible de la date ci-dessus en cas de manque de pièces : 15 juillet 2023

De convention expresse, les parties conviennent de modifier ces délais, comme suit :

Compromis de vente du bien immobilier :

- Date limite de l'obtention de l'offre de prêt de l'acquéreur : 30 juillet 2023
- Date limite de l'obtention des autorisations nécessaires à la mise en conformité des installations d'assainissement non collectif : 30 juillet 2023
- Date prévue la plus tardive pour la réitération authentique de la vente : 10 août 2023
- Prorogation possible de la date ci-dessus en cas de manque de pièces : 20 août 2023

Compromis de cession du fonds de commerce :

- Date prévue la plus tardive pour la réitération authentique de la cession : 10 août 2023
- Prorogation possible de la date ci-dessus en cas de manque de pièces : 20 août 2023

Cet avenant n'entraîne aucun autre changement des autres conditions figurant dans l'acte.

POUR L'ACQUEREUR

Fait à

Le

Signature :

POUR LE VENDEUR

Fait à

Le

Signature :