

Enregistré à : POLE ENREGISTREMENT S.I.E. BORDEAUX CENTRE

Le 17/11/2016 Bordereau n°2016/2 487 Case n°11

Ext 16586

Enregistrement : 810 €

Pénalités :

Total liquidé : huit cent dix euros

Montant reçu : huit cent dix euros

Le Contrôleur des finances publiques

*Signature*  
CALAVIA  
Contrôleur des finances publiques

## ENTRE LES SOUSSIGNI

**Entreprise Individuelle INSTITUT FONDAUDEGE**, domiciliée 75 rue Fondaudège (33000) BORDEAUX

Enregistrée sous le numéro SIREN 410.004.592

**Madame Marie France QUEYRET, épouse LE GUYADER,**

Demeurant à BORDEAUX (33000) 75 rue Albert Pitres.

Née à TOCANE-SAINT-APRE (24350) le 17 octobre 1962.

Mariée à Monsieur François LE GUYADER, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts.

**Ci-après dénommée le «Vendeur » ou le « Cédant »  
D'UNE PART,**

ET

**Société BORDEAUX INSTITUT,**

Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 € ayant son siège social sis BORDEAUX (33000) 137 rue Lagrange,

Immatriculée au Registre du Commerce de Bordeaux sous le numéro SIREN 823.210.257,

Représentée par Monsieur Franck CHEVALIER, Gérant,

**Ci-après dénommé l'« Acquéreur » ou le  
« Cessionnaire »  
D'AUTRE PART,**

## TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « **Le Fonds** » ou le « **Fonds de commerce** » désigneront l'ensemble des éléments cédés tels qu'énumérés et décrits ci-dessous à l'article « Objet de la convention - Désignation », et objets de la présente cession,
- « **Les Locaux** » désigneront les lieux loués, dans lesquels est exploité le Fonds de commerce,
- « **Le Bail** » désignera le contrat de location portant sur les Locaux dans lesquels est exploité le Fonds de commerce,
- « **le Vendeur** » ou « **le Cédant** » et « **l'Acquéreur** » ou « **le Cessionnaire** » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies,
- Le Vendeur ou le Cédant et l'Acquéreur ou le Cessionnaire pourront être désignés individuellement par le terme « **la Partie** » ou ensemble par le terme « **les Parties** ».

*Signature*  
K

## **Il a été préalablement exposé ce qui suit :**

1/ Le Vendeur est propriétaire d'un Fonds de commerce de soins de beauté situé à BORDEAUX (33000) 75 rue Fondaudège, dont il a la libre disposition et qu'il souhaite aujourd'hui céder.

2/ Après une période de négociations, au cours de laquelle l'Acquéreur a pu notamment vérifier la consistance et les conditions d'exploitation du fonds de commerce, celui-ci s'est déclaré intéressé par son acquisition et les Parties se sont rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités de la présente cession de fonds de commerce.

## **Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

### **ARTICLE 1 - Objet de la convention**

#### **1-1 . Cession de fonds de commerce**

Par les présentes, le Vendeur cède à l'Acquéreur, qui accepte, sous les garanties ordinaires, de droit et de fait en pareille matière et aux conditions ci-après exposées, le Fonds de commerce de soins de beauté, qu'il possède et exploite, 75 rue Fondaudège, 33000 BORDEAUX, sous l'enseigne INSTITUT FONDAUDEGE, et pour lequel il est enregistré sous le numéro 410.004.592 et à l'INSEE sous le code APE 9602B, dont la désignation suit.

#### **1-2 . Désignation**

Le Fonds de commerce comprend :

- l'enseigne, le nom commercial ;
- la clientèle, l'achalandage y attachés ;
- le fichier de la clientèle ;
- le droit au bail des Locaux dans lesquels le Fonds est exploité, ci-après énoncé, pour le temps restant à courir, ainsi que le droit au renouvellement du Bail ;
- Le site internet dont l'adresse est [www.institut-beaute-fondaudege.fr](http://www.institut-beaute-fondaudege.fr) ; actuellement hébergé et géré par la SA Pages Jaunes.

Etant précisé que cette cession porte sur l'intégralité des éléments qui composent le site internet, à savoir :

- Les composants logiciels y compris scripts et styles utilisés et ses applicatifs ;
  - L'arborescence, l'ergonomie, les modes de navigation et les principes d'interactivité ;
  - Les ressources intégrées, à savoir les sources iconographiques, les œuvres graphiques, les éléments visuels, les œuvres littéraires, les éléments textuels, les créations, les éléments sonores, et de manière générale, tous éléments fixes, animés, visibles, audibles lors de l'affichage du site internet ;
  - L'intégralité des fonctionnalités du site ;
  - Les chartes et réalisations graphiques ;
  - Tous les droits d'auteur exploités dans le cadre du site internet : droit de reproduction, droit de représentation, droit d'adaptation, droit de traduction, y compris ces droits que les tiers, salariés et/ou indépendants pourraient détenir sur le site internet et les éléments qui le composent.
  - Les supports physiques (CD ROMS, DVD, DVD ROM) sur lesquels sont fixés les éléments du site internet, avec un accès au code objet et au code source ;
  - Les éléments logiciels et de la programmation ;
  - L'ensemble de la documentation relative au site.
- le matériel et l'outillage, le mobilier commercial, les agencements et installations nécessaires à l'exploitation du Fonds de commerce, décrits et estimés dans un état ci-annexé ;
  - le droit à l'usage de la ligne téléphonique 05.56.52.93.34 et d'Internet, sous réserve de l'accord définitif des prestataires

- et plus généralement, tous les éléments corporels et incorporels composant le Fonds et nécessaires à son exploitation, ainsi, au surplus, que le Fonds existe, s'étend, se poursuit et comporte, sans aucune exception ni réserve dans son état actuel, que l'Acquéreur déclare bien connaître et avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur ;
- les marchandises en stock au jour de la date des présentes, selon inventaire contradictoire établi et chiffré par les Parties, annexé aux présentes, qui font l'objet d'une facture séparée soumise à la TVA ;

## **ARTICLE 2 - Déclarations du Vendeur**

### **2-1 . Origine de propriété**

Le Vendeur déclare être propriétaire du fonds de commerce pour l'avoir acquis de Madame Christelle LACROIX aux termes d'un acte reçu par Maître Anne PILLAUD à PERIGUEUX du 29/04/2009.

L'acte d'acquisition du Fonds a été enregistré le 05/05/2009 à PERIGUEUX.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SOIXANTE-DIX-MILLE euros (70.000€) s'appliquant :

- éléments incorporels pour la somme de CINQUANTE MILLE euros (50.000€) ;
- éléments corporels pour la somme de VINGT MILLE euros (20.000€).

### **2-2 . Enonciation du Bail et des droits y attachés**

Les locaux ci-après désignés ont fait l'objet d'un bail commercial établi aux termes d'un acte sous seing privé à BORDEAUX le 24 octobre 2005, consenti par Monsieur Denis PALISSE nu-propriétaire, et Madame Anne-Marie PALISSE, usufruitière, décédée depuis, au profit de Mademoiselle Christelle LACROIX, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui Madame Marie France QUEYRET.

Le bail a commencé à courir le 1<sup>er</sup> novembre 2005 pour se terminer le 31 octobre 2014.

Le renouvellement du bail est intervenu le 13 mai 2015 par acte authentique reçu par Maître Anne PILLAUD, Notaire à PERIGUEUX, aux termes duquel Monsieur Denis PALISSE demeurant à AUZET (04140) l'Infernet a fait bail et donné à loyer à Madame Marie France QUEYRET, demeurant à BORDEAUX (33000) 75 rue Albert Pitres, les Biens ci-après désignés :

#### **2-2-1 . Désignation des Locaux**

Les Locaux dans lesquels le Fonds de commerce est actuellement exploité dépendent d'un immeuble sis 75 rue Fondaudège, 33000 BORDEAUX et sont constitués d'une boutique avec vitrine sur rue, de trois cabines de soins, une cabine de repos, un dégagement avec toilette et une douche, et un débarras avec tableau électrique

#### **2-2-2 . Durée du Bail**

Ce renouvellement de bail a été conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2014 avec faculté pour le preneur d'y mettre fin à l'issue de chaque période triennale moyennant un préavis de six mois.



### 2-2-3 . Loyer

Le loyer annuel en principal a été fixé à la signature du renouvellement à la somme de dix mille six cent quatre-vingts euros (10.680 €).

Ce loyer est payable par douzième par terme d'avance au plus tard le 5<sup>ème</sup> jour de chaque mois.

Auxquels il y a lieu d'ajouter une provision sur charges d'un montant de vingt-trois euros (24€), soit une somme totale mensuelle de neuf cent treize euros (914€).

Aux termes de l'article INDEXATION DU LOYER du bail, les conditions d'indexation du loyer sont les suivantes :

Les parties conviennent d'indexer le loyer par l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet le loyer d'effectuera chaque année à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre de 2014, qui s'élève à 108.50.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du Bailleur dès la publication de l'indice.

La somme de 1500 euros a été versée par le Preneur entre les mains du Bailleur, à titre de dépôt de garantie, représentant l'équivalent de 2 termes de loyer en principal.  
Cette somme est réajustée à chaque variation de loyer.

La somme actuellement consignée au titre de ce dépôt de garantie s'élève à 1780,00 € (mille sept cent quatre-vingt euros) suivant acte du 24/09/2009.

### 2-2-4 . Destination des Locaux

L'usage des Locaux est ainsi défini :

Le preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que le commerce de : Soins de beauté, esthétique, vente de produits cosmétiques, vente d'accessoires de mode, de bijoux fantaisie.

### 2-2-5 . - Charges et conditions du Bail

Ce Bail, a été consenti sous diverses charges, clauses et conditions que les Parties se dispensent de relater, déclarant en avoir une parfaite connaissance.

Concernant la cession du droit au bail, il est prévu :

*« De ne pouvoir céder son droit au présent bail si ce n'est pas à un successeur dans son commerce sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur à peine de résiliation immédiate si bon semble au bailleur.*

***Dans tous les cas, de rester garant et répondant solidaire de son cessionnaire ou de tout autre ultérieur, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses et conditions du présent bail.***

*Pendant toute la durée du présent bail, de faire connaître son adresse exacte au bailleur même après son départ et d'introduire dans l'acte de cession une clause obligeant les cessionnaires successifs à se conformer à cette obligation faute de satisfaire à cette clause, le dépôt de garantie serait conservé par le bailleur à titre d'indemnité et le bail serait résilié de plein droit si bon semble au bailleur.*

*De ne pouvoir en outre faire valablement aucune cession que par acte authentique, en présence du bailleur ou lui dûment appelé afin que le cessionnaire s'engage directement envers lui et de lui faire remettre une grosse de l'acte de cession dans le mois de la cession sans frais pour lui. »*

### 2-2-6 . - Autorisation de la cession

Le Vendeur déclare avoir demandé, préalablement à ce jour et conformément aux stipulations du Bail, l'agrément du bailleur à la présente cession.

### 2-2-7 . Déclaration du vendeur :

Le Vendeur déclare en outre :

- qu'il n'est du aucun arriéré de loyer, charges, taxes ou accessoires au bailleur ;
- qu'aucun droit d'occupation, même au-devant des lieux loués, ni aucune sous-location n'ont été consentis ;
- qu'il n'a pas été recouru aux dispositions légales comportant la faculté d'adjoindre une activité connexe ou d'obtenir une déspecialisation ;
- qu'aucune infraction aux clauses et conditions du Bail n'a été commise, susceptible de permettre au Bailleur d'en refuser le renouvellement, sans payer l'indemnité d'éviction ;
- qu'il n'existe aucun litige avec le bailleur qui soit de nature à entraîner la résiliation du Bail ni aucune procédure en cours de résiliation du Bail ;
- qu'il n'existe aucune procédure en cours de révision du prix du loyer ;
- qu'il a parfaitement rempli ses obligations d'entretien et de menues réparations à l'intérieur des locaux, conformément à ses obligations décrites au Bail ;
- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des obligations du Vendeur, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le bailleur ;
- qu'à sa connaissance, la capacité juridique des personnes ayant consenti le Bail ouvre droit au renouvellement ou au paiement de l'indemnité d'éviction ;
- qu'il n'est pas porté à sa connaissance que les Locaux aient fait l'objet d'une mesure ou d'un projet de réquisition, d'interdiction d'occuper ou d'expropriation ;
- que le Fonds a fait l'objet d'une exploitation effective et continue depuis plus de trois ans.

### 2-3 . Inscriptions de Privilège et nantissement

L'état des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de Bordeaux en date du 4 novembre 2016 ne fait apparaître aucune inscription sur le Fonds et/ou ses éléments. En outre, le Vendeur déclare qu'il n'a consenti aucun privilège ou nantissement ou promesse de garantie sur le Fonds et/ou ses éléments qui ne seraient encore inscrits.

### 2-4 . Chiffres d'affaires et Résultats d'exploitation

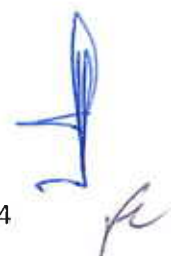
Le Vendeur déclare pour se conformer aux dispositions des articles L 141-1, 3° et L 141-1, 4° du Code de commerce que les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation du Fonds ont été les suivants :

- Le montant des chiffres d'affaires hors taxes des trois précédents exercices comptables s'est élevé à :
  - Exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013 : 100.491 euros,
  - Exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014 : 94.470 euros,
  - Exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015 : 104.407 euros,
  - Partie de l'exercice écoulée du 01/01/2016 au 30/09/2016 : 86.004 euros,
- Les résultats d'exploitation réalisés au cours des trois précédents exercices comptables ont été de :
  - Exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013 : 19.081 euros,
  - Exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014 : 7.001 euros,
  - Exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015 : 22.247 euros,

Les heures d'ouverture ; pour la réalisation du chiffre d'affaires réalisés ci-dessus sont :

Du mardi au vendredi de 10h00 à 13h00 et de 14h00 à 19h00

Et le Samedi de 9h30 à 12h30 et de 13h00 à 16h00



## 2-5 . Contrats de travail

Le Vendeur déclare que les employés

- Madame Sophie MUSSET, Esthéticienne, rémunérée 9,89 €/heure brut, Niveau 4B coefficient 180 ; base 35 heures par semaine sur 5 jours.
- Madame Ludivine DALLA VERDE, Esthéticienne, rémunérée 9,81 €/heure brut, Niveau 4A Coefficient 175 ; base 24 heures par semaine sur 5 jours.

Et dépendent de la convention collective de l'Esthétique- cosmétique et enseignement associé (JO 3123) – 9602B.

Le Vendeur déclare en outre qu'il n'a été conclu aucune convention de portée générale ou particulière dérogeant aux dispositions de la convention collective applicable au statut du personnel qui n'aurait pas été portée par écrit à la connaissance de l'Acquéreur et que les régimes de retraite, de prévoyance et de mutuelle auxquels est affilié le personnel sont ceux communiqués dès avant ce jour à l'Acquéreur.

Le Vendeur déclare avoir procédé à l'information préalable des salariés, conformément aux dispositions des articles L 141-23 et suivants du Code de commerce, au moins deux mois avant ce jour. Aucune offre d'acquisition du Fonds n'a été formulée par un ou plusieurs salariés.

## 2-6 . Contrats liant le Vendeur

Le Cédant est lié par les contrats suivants

- Mutuelle Personnel assurée par AXA Cabinet Hebrard 33310 Lormont, Contrat n° : 2509278550000<sup>E</sup>
- Ligne Fixe (conservée pour Terminal de paiement), Sté Orange.
- Box + Téléphone, Sté Bouygues Télécom.
- L'EAU Bordeaux Métropole, B 864608
- Contrat EDF, numéro de compte de facturation 7717688504

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun contrat écrit ou oral avec un fournisseur, fabricant ou client comportant des clauses exorbitantes du droit commun.

## 2-7 . - Instance- Instances en cours

Le Vendeur déclare qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demande qu'en défense concernant le Fonds de commerce.

## 2-8 . Etat du matériel et des installations cédés

Le Cédant déclare que tout le matériel et les installations sont en état d'usage, que le Cessionnaire a pu constater et apprécier, ce qu'il reconnaît, une liste est jointe en annexe du présent acte.

## 2-9 . Etat du mobilier cédé

Et en tout état de cause, le mobilier est cédé dans son état actuel, que le Cessionnaire a pu constater et apprécier, ce qu'il reconnaît, une liste est jointe en annexe du présent acte.

## **2-10 . Conformité des installations et des Locaux au regard des normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité**

Le Cédant déclare que les installations attachées au Fonds ont été régulièrement installées et répondent aux normes et réglementations d'hygiène, de sécurité et de salubrité en vigueur au moment de leur installation et qu'à sa connaissance, les Locaux sont conformes aux normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité en vigueur au regard de la catégorie de l'établissement.

Enfin, le Cédant déclare qu'à sa connaissance, aucune mesure visant au déclassement du Fonds, ni aucun avis d'exécution de travaux pour conserver la classification actuelle ne lui ont été notifiés.

## **2-11 . Mise en accessibilité des Locaux**

Le Cédant déclare qu'un Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'Ap) a été déposé par ses soins pour les Locaux situés à BORDEAUX (33000) 75 rue Fondaudège auprès de la Préfecture de BORDEAUX, en date du 20 septembre 2015, et dont une copie annexée aux présentes, a été remise préalablement au Cessionnaire, qui le reconnaît.

Il en ressort un avis défavorable de la sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées émis en séance du 08/12/2015.

Projet non conforme au II de l'article R.119-19-38 du Code de la Construction et de l'Habitation : Le projet présente des non conformités à la réglementation accessibilité et notamment à l'arrêté du 08/12/2014

Un nouveau dossier d'agenda d'accessibilité programmée devra être déposée dans les 6 mois.

Le Cédant déclare qu'une demande de dérogation de mise en accessibilité a été présentée par ses soins auprès de la Cité Municipale de Bordeaux en date du 6 juin 2016, dont une copie est annexée aux présentes.

En date du 31/08/2016, la Cité Municipale de Bordeaux demandait des pièces complémentaires au cédant pour pouvoir étudier le dossier.

En date du 16/09/2016 la Cité Municipale de Bordeaux reçoit et acte la demande, attribuant à ce dossier le numéro AT-033-06316Z0786.

Cette demande de dérogation sera acceptée à défaut de réponse dans le délai de 4 mois.

Le Cessionnaire déclare avoir parfaitement connaissance et en faire son affaire personnelle ; tant sur le plan juridique et financier ; des obligations de travaux qui lui incomberont en sa qualité de locataire des Locaux.

## **2-12 . Situation du Fonds au regard des périmètres de sauvegarde du commerce**

Le Fonds étant situé dans un périmètre de sauvegarde du commerce édicté par le conseil municipal de la ville de Bordeaux en date du 15/07/2008 et 21/12/2009, le Cédant déclare qu'il a adressé au Maire de la commune une déclaration d'intention d'aliéner en date du 08/09/2016 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ainsi qu'il en est justifié par la production des pièces en annexe des présentes, et que le Maire a répondu qu'il n'entendait pas exercer le droit de préemption réservé à la commune.

## **2-13 . Situation du Fonds au regard des règles d'urbanisme**

Un plan local d'urbanisme de la communauté urbaine de Bordeaux a été approuvé par délibération du conseil de communauté en date du 21/06/2016.

Des modifications ont été approuvées en date du 18/01/2008 par délibération du conseil de communauté.

Le Cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance du contenu et avoir reçu une information suffisante pour en comprendre et apprécier la portée.

## **2-14 . Libération des lieux par le Cédant**

Le Cédant déclare qu'il a libéré les lieux et a procédé à l'enlèvement de tout mobilier et matériel personnel

## **2-15 . Situation générale du Fonds**

Le Vendeur déclare :

- avoir la libre disposition et la pleine propriété du Fonds de commerce et de tous les éléments le composant dont aucun n'est saisi, nanti, confisqué ou susceptible de l'être ;
- qu'il n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner une confiscation ou une mise des biens sous séquestre et qu'il n'existe aucune interdiction judiciaire, administrative ou autre tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du Fonds ou sa cession ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiements, ni ne fait l'objet d'une mesure de sauvegarde de justice, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- que le Fonds de commerce ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation ;
- que le Fonds de commerce a toujours été exploité de façon normale pour le maintenir en activité et que toutes les activités présentement exercées dans le Fonds de commerce sont exploitées depuis plus de trois ans et en conformité avec les obligations découlant du Bail ;
- qu'il n'est dans aucun des cas prévus par les lois et règlements pouvant entraîner la fermeture totale ou partielle du Fonds de commerce ;
- qu'aucun élément composant le Fonds ne lui a été prêté ou loué, déposé par un tiers, à titre onéreux ou gracieux, ni ne fait l'objet d'une clause de réserve de propriété,
  - que le Fonds n'a fait jusqu'à ce jour l'objet d'aucune promesse de vente émanant du Vendeur ;
- qu'il n'a jamais été poursuivi, non plus qu'à sa connaissance, qu'aucun ancien propriétaire ou exploitant du Fonds, ni aucun responsable de son exploitation, pour infraction à la réglementation économique ou autres ;

Et d'une manière générale, le Vendeur déclare que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du Fonds et à la jouissance paisible par l'Acquéreur du Fonds.

## **ARTICLE 3 - Déclarations de l'Acquéreur**

L'Acquéreur déclare en ce qui le concerne :

- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à l'acquisition du Fonds et qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ;
- connaître les conditions d'exploitation du Fonds de commerce, après les avoir examinées en vue de son acquisition; l'Acquéreur déclare, notamment, expressément, avoir préalablement à la signature des présentes, examiné la comptabilité, avoir pris connaissance des pièces locatives et des conditions de location, s'être rendu compte de l'état des lieux et de celui des éléments corporels du Fonds de commerce ; reconnaissant en règle générale s'être rendu compte de la marche de l'affaire et avoir apprécié tous les éléments du Fonds de commerce préalablement aux présentes ;



- avoir visé tous les livres de comptabilité du Vendeur hors la présence des rédacteurs et avoir reçu le relevé des chiffres d'affaires mensuels réalisés par le Vendeur depuis le début de l'exercice en cours jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre ;
- avoir eu connaissance du Plan Local d'Urbanisme et décharger la responsabilité du rédacteur de l'acte ;
- prendre acte des déclarations du Cédant à propos de sa connaissance à propos des règles d'urbanisme dans le secteur d'exploitation du Fonds et faire son affaire personnelle de toute information à ce sujet qui n'aurait pas été portée à sa connaissance, déchargeant de toute responsabilité à cet égard le Cédant.
- avoir son siège social en France et posséder la qualité de résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger actuellement en vigueur ; que la personne morale ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution, n'est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements, ni ne fait l'objet d'une mesure de sauvegarde de justice, redressement ou liquidation judiciaires ou cessation des paiements.
- qu'il n'est frappé par aucune cause d'incapacité.
- que le dirigeant connaît les capacités et aptitudes professionnelles nécessaires pour exercer l'activité du Fonds et en conséquence il s'assurera que l'activité soit placée sous le contrôle d'une personne ayant la certification pour le métier exercé.

#### **ARTICLE 4 - Intervention du Bailleur**

Le bailleur est absent et le Vendeur déclare n'avoir réceptionné aucun courrier, ni acte extrajudiciaire délivré par le bailleur.

En conséquence, les Parties constatent que le bailleur est absent, mais a été dûment appelé, dans les formes et délais requis, conformément aux courriers annexés.

#### **ARTICLE 5 - Propriété et jouissance**

L'Acquéreur sera Propriétaire du fonds de commerce cédé et en aura la jouissance à compter de la date du présent acte.

#### **ARTICLE 6 - Charges et conditions de la vente**

La présente cession du Fonds de commerce est consentie et acceptée aux garanties charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière et à celles suivantes que les Parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir :

##### **6-1 . En ce qui concerne le Vendeur :**

Le Vendeur garantit dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code civil l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges éventuelles grevant le Fonds de commerce, les chiffres d'affaires et résultats commerciaux, étant précisé que Vendeur et Acquéreur déclarent expressément avoir examiné et visé les livres de comptabilité se référant aux trois dernières années d'exploitation. Ils se reconnaissent chacun en possession d'un exemplaire de l'inventaire des livres établi et signé par eux.

Le Vendeur s'engage à tenir ses livres de comptabilité à la disposition de l'Acquéreur dans le cadre des présentes pendant trois années à compter de la date d'entrée en jouissance.

Le Vendeur déclare avoir résilié à ses frais, tous contrats et engagements ayant pu être conclus par lui et tous exploitants précédents avec les fournisseurs ou pour tous objets particuliers et spéciaux, et qui ne sont pas repris par l'Acquéreur, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre l'Acquéreur, à l'exception toutefois des contrats expressément repris par l'Acquéreur aux termes des présentes et dont la liste figure en annexe.

Le Vendeur signera tous avenants de transfert des contrats repris par l'Acquéreur et notamment ceux relatifs aux polices d'assurance, aux abonnements d'électricité et de gaz, et prêtera son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique, profite à son successeur ;

Le Vendeur supportera, prorata temporis, jusqu'à la date de transfert de propriété du Fonds au profit de l'Acquéreur, la part des salaires, indemnités, congés payés, treizième mois, droits acquis et autres primes et avantages liés aux contrats de travail, ainsi que les charges sociales y afférentes.

Le Vendeur procédera à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période antérieure à la date d'entrée en jouissance de l'Acquéreur et acquittera le montant de cette contribution.

Le Vendeur supportera tous les frais et honoraires éventuels de mainlevée, radiation, consignation, et répartition du prix de la cession.

## **6-2 . En ce qui concerne l'Acquéreur**

L'Acquéreur prend les Locaux, le Fonds de commerce, les agencements et installations, le matériel, les meubles et objets mobiliers servant à son exploitation, ainsi que tous les éléments le composant et les accessoires en dépendant, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit, sous réserve des déclarations faites par le Vendeur sur l'état du Fonds, de ses agencements, installations, mobiliers et matériels.

L'Acquéreur paiera à compter du jour de l'entrée en jouissance et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, les impôts, taxes, contributions, droites et autres charges de toute nature, auxquels le Fonds et son exploitation sont et seront assujettis, quand bien même ces impositions et taxes seraient encore au nom du Vendeur.

L'Acquéreur réglera à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, la Contribution Foncière des Entreprises (CFE) à laquelle le Fonds peut et pourra être assujetti, quand bien même cette contribution serait émise au nom du Vendeur.

Il procédera à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure et acquittera le montant de cette contribution.

L'Acquéreur fera également son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes les assurances contractées par le Vendeur auprès de toutes compagnies, étant rappelé que conformément à l'article 19 de la loi du 13 juillet 1930, il aura la faculté de résilier les polices et de les remplacer par de nouvelles polices garantissant les mêmes risques.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements souscrits auprès des différents prestataires ou compagnies concessionnaires, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone, ainsi que tout contrat passé relativement à l'exploitation normale du Fonds de commerce et en fera opérer la mutation à son nom ou procédera à la résiliation, dans le plus bref délai.

Il exécutera au lieu et place du Vendeur à compter du transfert de propriété, toutes les charges et conditions du Bail, il paiera les loyers et charges à leurs échéances exactes.

Il satisfera et se conformera à tous les règlements et charges de Ville et de Police auxquels le Fonds de commerce est ou peut être assujetti.

Conformément aux dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail, les contrats de travail en cours du personnel du Fonds de commerce dont la liste par membre, sans exception ni réserve et comportant la nature des fonctions de chacun, est annexée au présentes, sont transférés à l'Acquéreur qui sera



notamment tenu de régler au personnel l'intégralité des rémunérations, congés payés, treizième mois, droits acquis et autres primes ou avantages, dès lors que leur date d'exigibilité est postérieure à la date de signature du présent acte et de supporter toutes les charges sociales y liées.

Tout passif né des contrats de travail non déclaré mais existant à la date des présentes (qu'il soit alors ou non exigible) qui se révélerait ultérieurement mais dont l'origine serait antérieure à la date des présentes sera de convention expresse à la charge du Vendeur. En conséquence, le Vendeur devra le régler à l'Acquéreur sur justificatifs dans les 30 jours de la demande de l'Acquéreur.

Ce passif se compensera de plein droit et sans formalité avec toutes sommes éventuellement dues par l'Acquéreur au Vendeur au titre de la présente cession.

Il réglera les frais, droits, taxes et honoraires consécutifs à la présente cession, en dehors des frais et honoraires de séquestre, répartition, mainlevées d'inscriptions, consignations et radiations, qui demeurent à la charge du Vendeur.

#### **ARTICLE 7 - Engagement solidaire**

Par les présentes, et conformément aux clauses et conditions du Bail et des dispositions de l'article L 145-16-2 du Code de commerce, le Vendeur s'engage expressément à rester répondant solidaire de l'Acquéreur ainsi que de tous les acquéreurs successifs à l'égard du Bailleur, solidairement avec l'Acquéreur, du respect par celui-ci des clauses et conditions du Bail, et notamment du paiement du loyer et des charges, sauf au Vendeur à se retourner contre l'Acquéreur, pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet des présentes.

#### **ARTICLE 8 - Etat des lieux**

Un état des lieux des Locaux a été établi préalablement aux présentes, ce jour d'une part entre le Cédant et d'autre part le Cessionnaire, de manière contradictoire.

#### **ARTICLE 9- Prix de cession**

La présente vente du Fonds de commerce est consentie et acceptée moyennant le prix de CINQUANTE MILLE euros (50.000 €), se décomposant comme suit :

- éléments incorporels : 40.000 euros ;
- éléments corporels : 10.000 euros.

Il est expressément stipulé que la ventilation du prix ci-dessus n'est faite que pour satisfaire aux prescriptions du Code de commerce ; elle ne pourra être invoquée contre l'une ou l'autre des parties, nonobstant les évaluations qui pourraient être faites ou résultant d'expertise quelconque, le montant du prix représentant dans l'esprit des Parties la valeur intrinsèque du Fonds de commerce cédé dans son universalité.

#### **ARTICLE 10- Paiement du prix**

Le prix de vente du Fonds de commerce stipulé ci-dessus est payé par virement bancaire au Vendeur, qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance.

Par suite du paiement ci-dessus constaté, le Vendeur déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent acte et pour quelque cause que ce soit.

#### **ARTICLE 11- Remboursement du dépôt de garantie**

Le Cessionnaire rembourse au Cédant, ce jour, le montant du dépôt de garantie versé entre les mains du Bailleur, soit la somme de 1780,00 euros, par virement bancaire.



Le Cédant consent bonne et valable quittance de ce remboursement.

Par ce paiement, le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits que détenait le Cédant à l'encontre du Bailleur pour le remboursement dudit dépôt de garantie en fin de bail.

#### **ARTICLE 12- Compte prorata**

Les Parties conviennent d'établir un décompte au prorata temporis des sommes payées d'avance par le Cédant, dès avant la date de prise d'effet des présentes, déduction à faire des sommes courues et incombant au Cédant, au titre du Bail et de l'exploitation du Fonds, y compris pour la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE).

Ce décompte a été établi par le Cédant et il en ressort, à ce jour, un solde en faveur du Cédant. Le Cessionnaire approuve ce décompte.

Il est rappelé que pour la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) chacune des Parties procédera à sa propre déclaration et fera son affaire personnelle du paiement de cette Cotisation.

En outre, dans les 90 jours de la communication par le Bailleur au Cessionnaire devenu Locataire, des justificatifs des charges réelles annuelles supportées par le Locataire au regard des provisions versées, il sera établi un compte prorata entre le Cédant et le Cessionnaire. Chacune des parties s'obligent d'ores et déjà à rembourser à l'autre le solde en sa faveur

#### **ARTICLE 13- Clause de non-concurrence**

Le Vendeur s'oblige à ne s'intéresser, directement ou indirectement, par voie de création ou par toute autre manière à aucun Fonds de commerce susceptible de faire concurrence en tout ou en partie au Fonds vendu, dans un rayon de 50km à vol d'oiseau du Fonds vendu et pendant la durée de 10 ans à compter de la date d'entrée en jouissance. Le Vendeur subroge en outre expressément l'Acquéreur dans le bénéfice de tous engagements de non-concurrence souscrits par les précédents exploitants et Propriétaires du Fonds.

De convention expresse entre les Parties, cet engagement de non-concurrence constitue une condition essentielle de la présente cession, sans laquelle elle n'aurait pas eu lieu.

#### **ARTICLE 14- Formalités**

L'Acquéreur s'engage à effectuer, en temps utile, toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le Vendeur ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations mises à sa charge en vertu des présentes, cette clause valant notamment engagement direct de l'Acquéreur à l'égard du Bailleur.

La présente cession sera publiée conformément à la loi.

A cet égard, l'Acquéreur devra :

- notifier la présente cession au greffe du tribunal de commerce de BORDEAUX dans les 15 jours de sa date qui assurera la parution d'avis au Bodacc.

De son côté le Vendeur effectuera les formalités relatives à la cession de son fonds.

Les Parties ont été dispensées par le bailleur des Locaux de procéder à la signification des présentes, conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve que lui soit remis sans frais dans le délai de 30 jours des présentes, un exemplaire original enregistré des présentes, les Parties conviennent que cette remise sera faite à l'initiative du Cessionnaire qui en supportera le coût, ce à quoi il s'oblige.

## **ARTICLE 15- Remise de titres**

Le Vendeur a remis à l'Acquéreur qui le reconnaît :

- une copie du Bail et de l'avenant, sus-énoncé,
- une copie de l'acte antérieur d'acquisition du Fonds par le Vendeur

## **ARTICLE 16- Documents annexes**

Les Parties reconnaissent avoir eu connaissance et avoir paraphé en annexe, hors le présent acte, les documents suivants :

- Copie des actes justifiant de l'origine antérieure de propriété du Fonds ;
- Bail et avenants des Locaux ;
- Courriers adressés au bailleur ;
- Liste du matériel, mobilier commercial, installations et agencements nécessaires à l'exploitation du Fonds ;
- Relevé des chiffres d'affaires mensuels HT des trois derniers exercices clos ainsi que de celui encours au 30 septembre 2016 ;
- Etat des inscriptions de privilèges et nantissements délivré par le greffe du Tribunal de commerce de Bordeaux en date du 4 novembre 2016 ;
- Liste du personnel et des contrats de travail ;
- Liste des contrats nécessaires à l'exploitation du fonds et expressément repris par l'Acquéreur.

## **ARTICLE 17- Déclarations particulières**

**Le Vendeur déclare :**

- qu'il a été informé des incidences fiscales que la vente du Fonds de commerce entraînera, notamment au titre des plus-values.

**De son côté, l'Acquéreur déclare :**

- ne pas être en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale ou n'être frappé d'aucune incapacité d'exercice du commerce objet des présentes ;
- avoir la pleine capacité juridique ;
- que tous les renseignements utiles lui ont été donnés en ce qui concerne les conditions d'exploitation du Fonds de commerce.
- connaître les conditions d'exploitation du Fonds de commerce, notamment avoir préalablement à la signature des présentes, pris connaissance des pièces locatives et des conditions de location, s'être rendu compte de l'état des lieux et de celui des éléments corporels du Fonds de commerce ; reconnaissant en règle générale s'être rendu compte de la marche de l'affaire et avoir apprécié tous les éléments du Fonds de commerce préalablement aux présentes.

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 672-4 du Code Monétaire et Financier dont l'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance, celui-ci déclare que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme

## **ARTICLE 18- Affirmation de sincérité**

Les Parties soussignées affirment expressément, 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, en outre, être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.



### ARTICLE 19- Décharge

Les Parties reconnaissent et déclarent avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession.

### ARTICLE 20- Clause attributive de juridiction

Pour le cas de contestations pouvant s'élever au sujet des présentes et de leurs suites, attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents du siège du Fonds.

### ARTICLE 21- Election de domicile

Pour la réalisation des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile, à


- BORDEAUX (33000) 75 rue Albert Pitres, pour le cédant,
- BORDEAUX (33000) 137 rue Lagrange, pour le cessionnaire.

En cas de modification, la Partie ayant transféré son adresse en informera sans délai l'autre Partie par lettre simple.

Fait en 6 exemplaires, dont un pour l'enregistrement.

A Bordeaux .

Le 16 novembre 2016.

  
Franck Chevillon

MF le Guyader



F. LE GUYADER  
