CESSION DES ELEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS D'UN FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- La Société **LINE FIT**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 4.000,00 €, dont le siège social est sis 8, Place de la République – 33440 AMBARES-ET-LAGRAVE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 811 272 756.

  Représentée par son Gérant, **Madame Sandrine DORNIAS**, *née le 19 août 1967 à* BORDEAUX (33), de nationalité française, dument habilité à cet effet en vertu d'une assemblée générale extraordinaire, dont une copie demeure annexée aux présentes (annexe 1).

Ci-après dénommée «**Le Cédant**»,

De première part,

ET :

- La Société **FITNESS EMPIRE**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 2.000,00 €, dont le siège social est sis 15, route de Jamet – 33620 CAVIGNAC, d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de libourne sous le n 852689009

  Représentée par son cogérant associé unique, **Monsieur Alexandre VALIN**, né le 05 octobre 1981 à BORDEAUX (33), et son cogérant, **Monsieur Clément SELAMM-VOISSE**, dument habilités à cet effet dans les statuts constitutifs.

Ci-après dénommée «**Le Cessionnaire**»,

De deuxième part,

ET :

- **Maître Yves MOUNIER**, Avocat à la Cour, élisant domicile en son Cabinet sis 6 bis, rue de la Croix de Seguey – 33000 BORDEAUX.

Ci-après dénommée «**Le Séquestre**»,

Troisième part,

CSV SD

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Cédant exploite au 8, Place de la République – 33440 AMBARES ET LAGRAVE, un fonds de commerce d'exploitation d'une salle de sport, sous l'enseigne «ENERGY FIT», pour lequel il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 811 272 756.

Les parties reconnaissent qu'aucun compromis de cession du fonds de commerce n'a été signé préalablement à la présente cession.

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1ER - VENTE - DESIGNATION

Le Cédant vend par les présentes au Cessionnaire qui accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et dans les termes et conditions ci-après stipulées, son fonds de commerce de l'exploitation d'une salle de sport, sis 8, Place de la République – 33440 AMBARES ET LAGRAVE, pour lequel il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 811 272 756.

Ce fonds de commerce comprend :

- l'enseigne et le nom commercial «ENERGY FIT», la clientèle et l'achalandage y attachés ;
- le droit, au bail des locaux où est exploité le fonds de commerce, à savoir 8, Place de la République à AMBARES ET LAGRAVE (34400) (annexe 2) ;
- le droit à l'abonnement téléphonique portant le numéro d'appel : 05.56.77.50.60, sous réserve de l'acceptation par l'opérateur ;
- le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation du fonds, décrits et estimés article par article dans un état dressé contradictoirement par les parties ce jour, lequel inventaire ci-après annexé, ne concernant que ceux étant la propriété du Cédant, à l'exclusion de ceux appartenant à des tiers et/ou faisant l'objet de contrats de crédit-bail, location, et de clause de réserve de propriété (annexe 3).

Tel que ce fonds existe, avec tous ses éléments corporels et incorporels sans aucune exception ni réserve.

En outre il est ici précisé que la présente vente comprend également tous les biens meubles corporels de faible valeur passés en comptabilité et utiles à la société, quand bien même ces éléments ainsi décrits seraient déjà amortis ou auraient été comptabilisés en frais généraux, et à ce titre ne figureraient pas sur l'état qui sera annexé aux présentes, ou auraient été omis sur cet état, pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 2 - DECLARATIONS

En application de l'article L. 141-1 du Code de commerce, le Cédant fait les déclarations suivantes :

2.1 - Origine de propriété

Le Cédant déclare être propriétaire du fonds de commerce, objet des présentes, pour l'avoir acquis de la Société MOVE YOUR BODY, représentée par Monsieur Florent SARRAZIN, suivant authentique de Maître Pierre-Louis MASSABIE, Notaire à BLAYE (33) en date 05 juin 2015, moyennant le prix de 265.000,00 € s'appliquant comme suit :

- aux éléments incorporels pour 81.700,00 €
- aux éléments corporels pour 183.300,00 €

2.2 - Enonciation du bail commercial

Historique

Suivant authentique de Maître ILLHE Romain en date du 08 juillet 2015, Monsieur Jean Yves MONTOUSSE et son épouse Madame Claude Jeanne BARRE, Bailleurs, ont donné à bail au Cédant, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er juin 2015 pour se terminer le 31 mai 2024, les locaux désignés ci-après dans lesquels le fonds de commerce, objet des présentes, est exploité et dépendant d'un immeuble sis 8, Place de la République à AMBARES ET LAGRAVE (33).

Désignation

Les biens et droits immobiliers, ci-après désignés dépendent d'un immeuble à usage commercial à usage de salle de remise en forme sur deux niveaux, figurant au cadastre section BI N° 116 – 3, rue du Président Coty – Surface 00 ha 12 a 04 ca.

Tels que lesdits locaux existent, s'entendent et se comportent sur une superficie d'environ 89 m² environ, sans qu'il soit nécessaire d'un faire plus ample désignation, le Cessionnaire déclarant parfaitement les connaitre pour les avoir vus et visités en vue des présentes dès avant ce jour.

Destination

Le bail autorise l'exploitation d'une salle de remise en forme ainsi que la vente de vêtement et accessoires de sport et de tous produits alimentaires liés à l'exploitation de la salle de remise en forme, notamment de produits diététiques sportive mais ni confectionnés ni consommés sur place à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Durée

Le bail a été conclu une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter du 1er juin 2015 pour se terminer le 31 mai 2024.

Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie d'un montant de TROIS MILLE HUIT CENT EUROS (3.800,00 €) a été versé au bailleur.

Loyer initial

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel hors charges de VINGT CINQ MILLE DEUX CENT EUROS (25.200,00 €), payable mensuellement le premier de chaque mois au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, soit un loyer mensuel de DEUX MILLE CENT EUROS (2.100,00 €).

Révision du loyer

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145.37, L 145-38 et R 145.20 du Code de Commerce.

La révision prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Loyer révisé

Le loyer se trouve toujours fixé à DEUX MILLE CENT EUROS (2.100,00 €) par mois.

Indexation du loyer

Les parties ont convenu d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera tous les trois ans à la date anniversaire à la date anniversaire de l'entrée en jouissance.

Impôts – Charges

Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

En sus du loyer, le Preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges :

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le preneur.

Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuelles, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Conditions et charges générales

En outre, ledit bail a été consenti sous diverses charges et conditions que le Cessionnaire déclare parfaitement connaître par la communication qui lui a été faite, préalablement à la signature des présentes, dudit bail dont copie restera annexée aux présentes.

Il reconnait qu'une copie de ce bail lui a été remise dès avant ce jour.

Aucune sous-location ou droit d'occupation n'ont été consentis, même au-devant des lieux loués.

Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun *congé ou dénonciation du droit à la location* n'ont été délivrés par le Bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.

Le fonds de commerce objet des présentes n'a pas été confié en location-gérance en infraction des clauses du bail ou des dispositions légales.

Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, tant par le titulaire actuel, que par ses prédécesseurs, susceptible de permettre au Bailleur de refuser le renouvellement du bail *sans payer d'indemnité d'éviction.*

Obligation d'établir un état des lieux

Le Cessionnaire et le Bailleur s'engagent, conformément aux dispositions des articles L.145-5 et L.145-40-1 du Code de Commerce, à procéder, contradictoirement et amiablement, à un état des lieux.

A défaut d'établir amiablement cet état des lieux, un huissier de justice, dont les frais seront partagés à part égale entre les parties, pourra être mandaté par la partie la plus diligente.

Si le bailleur ne fait pas «toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux», il ne pourra *invoquer la présomption de l'article 1731 du Code Civil relative au bon état des locaux.*

Le Cessionnaire reconnaitre avoir pris connaissance de ces dispositions et en fait son affaire personnelle.

Cession – Sous-location

En ce qui concerne la cession du droit au bail sus énoncé, il est stipulé :

«Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes. Toutefois, il pourra sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le preneur demeura garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de Commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur, cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

L'article L 145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéficie du bailleur, ce dernier doit informer le Cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci».

Coordonnées du bailleur

A la connaissance du Cédant, le propriétaire actuel des locaux est Monsieur Jean Yves MONTOUSSE et son épouse Madame Claude Jeanne BARRE, demeurant ensemble à AMBARES ET LAGRAVE (33440) 16, rue Pasteur.

ARTICLE 3 – INSCRIPTION GREVANT LE FONDS CEDE

Le Cédant déclare que le fonds de commerce présentement cédé est grevé d'une inscription de *nantissement sur le fonds de commerce*, le tout ainsi qu'il ressort d'un état délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de BORDEAUX en date du 05 septembre 2019, dont copie restée ci-annexée (annexe 4).

Inscription du 26 juin 2015 Numéro 730
Montant de la créance : 228 000,00 EUR
Fonds de : salle de sport
Acte : ACTE NOTARIE
En date du : 16 juin 2015
Au profit de : CREDIT LYONNAIS SA 18 Rue de la République 69002 Lyon 2e Arrondissement

Election de domicile : ME ILLHE NOTAIRE A AMBARES ET LAGRAVE
Compléments : Numero de l'inscription au greffe : 011500730
La présente inscription est prise contre LINE FIT
Date de décision 16/06/2015

ARTICLE 4 – DECLARATIONS SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES ET LIVRES DE COMPTABILITE

4.1 - Chiffres d'affaires et bénéfices commerciaux

Le Cédant déclare que les chiffres d'affaires et les bénéfices commerciaux réalisés dans le fonds de commerce cédé depuis son acquisition et de l'exercice en cours hors taxes sont les suivants :

	Chiffres d'affaires h.t.	*Résultats nets*
• Du 05.06.15 au 30.06.16 :	187 766 €	4 248 €
• Du 01.07.16 au 30.06.17 :	135 683 €	2 091 €
• Du 01.07.17 au 30.06.18 :	122 372 €	- 1 125 €
• Du 01.07.18 au 30.06.19 (estimé) :	100 000 euros	0

Sa comptabilité est tenue par la Société A3C – 17, rue Aristide Briand – 33150 CENON – Tél : 05.56.40.17.82.

Le Cédant déclare que ces chiffres d'affaires ont été entièrement réalisés par l'activité propre de la Société et ne comprennent pas de rétrocessions à prix coûtant de produits ou de marchandises ni de fournitures en gros ou comportant des rabais exceptionnels.

4.2 – Livres de comptabilité

En ce qui concerne les documents comptables, le Cessionnaire reconnait en avoir pris parfaite connaissance pour avoir pu les consulter librement.

Les livres de comptabilité resteront en la possession du cédant mais seront tenus à la disposition du cessionnaire pendant les trois années suivant l'acquisition.

De plus, il est précisé que ces livres sont constitués par des documents informatiques écrits, identifiés, numérotés et datés par des moyens offrant toute garantie de preuve, conformément aux dispositions légales.

Le cessionnaire déclare s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du fonds cédé.

Le cédant indique que les jours et horaires d'ouverture aux termes desquels le chiffre d'affaires a été réalisé ont été les suivants :

- Les dimanches : fermeture hebdomadaire
- Du lundi au vendredi : ouverture de 9h à 21h
- Le samedi : ouverture de 9h à 17h

Le cédant précise qu'au cours des exercices susvisés, l'environnement commercial et concurrentiel n'a pas évolué de façon significative.

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

CSV SD

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS

La cession est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et en outre sous celles suivantes que le cessionnaire et le cédant s'obligent chacun en ce qui le concerne, à exécuter et à accomplir.

5.1 – Etat de l'immeuble – termites – amiante - plomb

5.1.1 - Situation au regard des termites

Le Cessionnaire prend le fonds de commerce, objet des présentes dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le Cédant pour quelque vice apparent que ce soit.

Le rédacteur des présentes informe d'ores et déjà les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi n° 99-741 du 8 juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie, le cas échéant, la présence de termites dans l'immeuble exploité,

- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative, de rappeler cette obligation au preneur.

A cet effet, le cédant déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

Aucun texte légal ou réglementaire n'obligeant le vendeur d'un fonds artisanal à faire procéder à un état parasitaire, le Cessionnaire déclare avoir été informé des risques encourus en cas de présence de parasites du bois. Le cessionnaire déclare être parfaitement informé des conséquences éventuelles de la présence de parasites du bois, et décharge le cédant comme le rédacteur des présentes de toute responsabilité à ce titre.

Le cédant déclare qu'aucun rapport n'a été établi.

5.1.2 - Situation au regard de l'amiante

Le Cessionnaire prend le fonds de commerce, objet des présentes dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le Cédant pour quelque vice apparent que ce soit.

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ci-dessus désigné entrent dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 07 février 1996 modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997, par le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 et par le décret n°2002-839 du 3 mai 2002 relatifs à la réglementation sur l'amiante et mettant à la charge des propriétaires des immeubles bâtis l'obligation de rechercher la présence de produits ou matériaux contenant de l'amiante.

Le Cédant déclare qu'aucun état n'a été établi.

Le Cessionnaire du fonds de commerce prend acte de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation susvisée.

5.1.3 - Situation au regard du saturnisme

Les biens objets des présentes ayant été construits après le 1er janvier 1949, ainsi déclaré par leur propriétaire, ils n'entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

5.2 - Installations électriques

Le Cessionnaire prend le fonds de commerce, objet des présentes dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le Cédant pour quelque vice apparent que ce soit.

Toutes les installations attachées au fonds de commerce sont en état d'usage, sans garantie de leur longévité, ni de leur conformité par rapport aux normes d'hygiène, de sécurité et de salubrité, et que Cédant n'a jamais reçu aucun courrier, aucune injonction ou mise en demeure des services administratifs compétents en matière d'hygiène, de nuisances sonores, de salubrité, de sécurité ainsi que pour tout ce qui concerne les installations techniques, notamment électrique, de son établissement, ainsi que du matériel et de l'outillage qui s'y trouvent .

Les parties déclarent qu'un contrôle de vérification des installations électriques a été effectué.

5.3 – Diagnostic de Performance Energétique

Les parties déclarent avoir pris connaissance que ce diagnostic, prévu aux articles L. 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, doit être communiqué au Locataire quelle que soit l'affectation de l'immeuble.

Les parties déclarent qu'aucun Diagnostic de Performance Energétique n'a été effectué.

Cependant, aucun texte légal ou réglementaire n'obligeant le vendeur d'un fonds de commerce à faire procéder à un tel diagnostic, le Cessionnaire déclare avoir été informé de la situation des locaux quant à la fourniture de chauffage, la production d'eau chaude ou leur refroidissement. Le cessionnaire décharge le cédant comme le rédacteur des présentes de toute responsabilité à ce titre.

5.4 – Etat des risques naturels et technologiques : réglementation générale

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement sont ci-après littéralement Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement sont ci-après littéralement rapportées :

«I.-Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II.- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

CSU

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III.- Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV.- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V.- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix».

Un état des risques technologiques et naturels a été établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral du 20 novembre 2012, demeuré ci-annexé après mention et duquel il résulte :

- *commune située dans le périmètre d'un PPR naturels approuvé le 07 juillet 2005 aléa inondation*
- *commune non située dans le périmètre d'un PPR naturel*
- *commune située dans une zone de sismicité faible, zone 2*

5.5 – Commission d'hygiène – Commission de sécurité

Le cessionnaire fera son affaire personnelle de la réglementation en vigueur relative à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité, à ses frais, risques et périls, sans recours contre quiconque et quelles qu'en soient les conséquences.

Il se conformera à tous les règlements, arrêtés, lois et ordonnances administratives s'appliquant au commerce dont s'agit.

Il devra se soumettre aux éventuelles injonctions des services compétents, sans recours contre le cédant.

Le cédant déclare de son côté qu'il n'a pas fait, à ce jour, l'objet d'une injonction particulière ou d'une obligation de faire quelconque.

Les parties déclarent qu'un contrôle de vérification des installations de sécurité a été effectué.

5.6 – impôts et taxes

Le cessionnaire paiera, à compter de l'entrée en jouissance, tous les impôts directs ou indirects, taxes, charges et contributions de toute nature auxquels l'exploitation du fonds artisanal présentement cédé est ou sera assujetti, le tout de manière que le cédant ne puisse être inquiété à ce sujet.

La Contribution Foncière des Entreprises (CFE) sera répartie entre le Cédant et le Cessionnaire, au prorata de leur temps respectif de jouissance, même si cette contribution a été émise au nom du Cédant.

Il est rappelé aux parties que la répartition convenu n'étant pas prise en compte par l'Administration, elle adressera au Cédant, qui sera seul responsable du paiement, la Contribution Foncière des Entreprises. En conséquence, le Cessionnaire remboursera sa quote-

CSJ SD

part dans le montant de cette taxe au Cédant au vu des justificatifs que ce dernier lui remettra, dès que le montant en sera connu.

En ce qui concerne, la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), elle sera acquittée, le cas échéant, en totalité par le Cédant, exploitant au 1er janvier.

5.7 – Polices d'assurances

En application de l'article L 121-10 du Code des assurances, le cessionnaire fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurances contre l'incendie et autres risques, couvrant les biens cédés, contractées par le cédant auprès de toutes compagnies. En cas de continuation, il en paiera les primes à leur échéance et profitera des primes payées d'avance par le Cédant. En cas de résiliation, il supportera, seul, les indemnités qui pourraient être dues de ce fait aux compagnies d'assurance intéressées, sous déduction du prorata de primes restituables par les compagnies.

5.8 – Abonnements

Le cessionnaire, continuera ou résiliera s'ils existent tous abonnements et contrats passés par le cédant pour le service des eaux, gaz et de l'électricité, et supportera le cout des consommations à compter de son entrée en jouissance.

5.9 – Ligne téléphonique

A compter de son entrée en jouissance, le cessionnaire fera son affaire personnelle de la ligne téléphonique sus énoncée, et en conséquence, effectuera à ses frais les démarches nécessaires pour le transfert à son nom de ladite ligne, le cédant ne prenant aucun engagement à ce sujet.

5.10 – Accessibilité handicapés

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

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

Le Cessionnaire déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations règlementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité et il s'engage le cas échéant à y satisfaire.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- tenir un registre de sécurité
- installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours,

CSV

- utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement,

- ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

ARTICLE 6 – CONTRATS ET COMMANDES EN COURS

6.1 – Contrats d'exclusivité avec les fournisseurs

Le Cédant déclare qu'il n'a passé aucun contrat d'exclusivité ou de fourniture.

6.2 – Contrats particuliers

Le Cédant déclare que tous les contrats sont résiliés.

Le Cessionnaire fera son affaire personnelle de la souscription de tous contrats nécessaires à son activité, et notamment de gaz, électricité, eau, téléphone etc., de sorte que le Cédant ne soit ni recherché ni inquiété à ce sujet.

6.3 – Commandes et marchés en cours

Le cédant déclare qu'il n'a passé aucune commande ou marché méritant description.

6.4 – Contrats de crédit-bail (annexe)

Le cessionnaire s'engage à reprendre les contrats suivants :

- Un contrat conclu le 29 mars 2016 avec le groupe GRENKE de location d'un équipement PANATTA ;

- Un contrat conclu le 21 mars 2016 avec le groupe LACAM SAS de location de matériel

6.5 – Contrat de publicité

Le cédant déclare qu'il n'a souscrit aucun contrat de publicité.

6.6 – Contrat d'abonnement des abonnés

Le Cessionnaire déclare qu'il reprend la totalité des contrats d'abonnement conclus, y compris ceux réglés pour l'année civile entière en cours. Il en fait son affaire personnelle, de telle sorte que le Cédant ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

ARTICLE 7 – INTERDICTION DE SE RETABLIR

Le cédant s'interdit expressément la faculté de se rétablir, dans un fonds de commerce de même nature, pendant une durée de quatre(4) ans, sur une distance de CINQ KILOMETRES (5 kilomètres) à vol d'oiseau.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance du cessionnaire.

L'interdiction s'entend de la création, de l'acquisition, de l'exploitation, directe ou par personne interposée, de prise à bail ou le faire valoir directe ou indirecte, à quelque titre que ce soit,

CSV SP

d'aucun fonds similaire en tout ou en partie à celui présentement cédé ou l'intéressement directe ou indirecte par personne interposée, et même à titre d'associé de droit ou de fait, ou même à titre de simple commanditaire, de salarié ou de gérant, à une activité concurrente ou similaire en tout ou partie à celle exercée par lui dans ledit fonds, du droit d'entrer, même à titre gracieux, au service d'une maison concurrente exploitant un fonds similaire en tout ou partie à celui présentement cédé.

Cette interdiction prévaut également pour les ayants droit du cédant.

Toute infraction à la présente clause entrainera le versement de dommages et intérêts forfaitaires de MILLE EUROS (1.000,00 €) par jour de contravention, au profit du cessionnaire et tous autres acquéreurs successifs, sans préjudice pour celui-ci de faire cesser la contravention, voire de faire fermer immédiatement l'établissement ouvert et exploité au mépris de l'engagement pris.

Le Cessionnaire déclare à ce sujet, 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.

L'attention du cédant a été attirée sur le fait que l'expiration du délai stipulé ne prive pas le cessionnaire de la protection d'ordre public prévue par l'article 1628 du Code civil.

ARTICLE 8 - PERSONNEL EMPLOYE DANS LE FONDS REPRIS

8.1 – Personnel employé dans le fonds avant la reprise

Le Cédant déclare qu'il existe un contrat de travail, à savoir :

- Thierry DE LA ROCHE SYLVETRE, prof fitness 8 heures par mois

8.3- Personnel repris

Le Cédant déclare que les deux salariés sont repris par le Cessionnaire dans les conditions des articles L.1224-1 du Code du Travail est :

Article L 1224-1 du Code du Travail :

> *«A moins que la modification visée au deuxième alinéa de l'article L 122-12 n'intervienne dans le cadre d'une procédure de sauvegarde ou de redressement ou de liquidation judicaires, ou d'une substitution d'employeurs intervenue sans qu'il y ait eu de convention entre ceux-ci, le nouvel employeur est en outre tenu, à l'égard des salariés dont les contrats de travail substituent, des obligations qui incombaient à l'ancien employeur à la date de cette modification.*
> *Le premier employeur est tenu de rembourser les sommes acquittées par le nouvel employeur en application de l'alinéa précédent, sauf s'il a été tenu compte de la charge résultant de ces obligations dans la convention intervenue entre eux».*

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

Le Cessionnaire prend à sa charge les congés payés et de tous avantages individuels acquis par les salariés au 1er septembre 2019, dont le compte personnel de formation.

Le Cessionnaire prend à sa charge le paiement des salaires à compter du 1er novembre 2018.

8.4 – Renonciation des salariés (annexe 10)

La totalité des salariés a, en application des dispositions de l'article L. 142-23 du Code de Commerce, indiqué ne pas souhaiter présenter une offre d'achat de ce fonds de commerce.

8.5- Auto-entrepreneurs

Le cessionnaire déclare qu'il reprend la totalité des accords conclus avec les professeurs ayant le *statut d'auto-entrepreneurs*.

ARTICLE 9 – AUTRES DECLARATIONS

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent, chacun en ce qui les concernent :

- Que rien dans leur situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds vendu et à sa jouissance paisible, notamment par suite de mise sous sauvegarde de justice, de mise en curatelle ou en tutelle, de redressement ou liquidation judiciaires, de cessation de paiements ou de faillite personnelle, de confiscation totale ou partielle de ses biens ;

- Qu'ils sont de nationalité française ;

- Qu'ils ne sont pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles.

Le Cédant déclare :

- Qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites quelconques concernant l'exploitation du fonds susceptible d'entraver cette exploitation par le cessionnaire, ou la confiscation fiscale totale ou partielle de ses biens ;

- Qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure pouvant conduire à sa condamnation à l'une des peines visées à l'article 225-22 du Code pénal ;

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

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

Le Cessionnaire déclare :

- Se satisfaire des déclarations du Cédant et dispenser celui-ci de la production d'un certificat d'urbanisme ;

- Avoir satisfait aux conditions d'accès à la profession en vertu des formations effectuées ;

- N'avoir jamais fait l'objet d'une condamnation pénale ni de sanction civile ou administrative de nature à lui interdire l'exercice d'une activité commerciale ;

- Que les conditions suspensives figurant dans le compromis de vente se trouvent réalisées.

CSV SD

ARTICLE 10 – DROIT DE PREEMPTION PREVU A L'ARTICLE 214.1 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article 214.1 du Code de l'Urbanisme, certaines communes disposent d'un droit de préemption sur les fonds de commerce exploités dans des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

La Mairie d'AMBARES ET LAGRAVE n'a pas instauré de droit de préemption.

ARTICLE 11 - TRANSFERT DES DROITS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

Le Cessionnaire a eu la pleine propriété du fonds de commerce présentement cédé à compter du 1er septembre 2019, et la jouissance par la prise de possession réelle et effective, laquelle est intervenue ce même jour. La remise des clefs a lieu le 1er septembre 2019 à ce même jour en présence de Maître MOUNIER.

En conséquence, il pourra, à partir de cette date, exercer tous droits et prérogatives attachés à ce fonds et prendre la qualité commerciale de "successeur du Cédant".

ARTICLE 12 - PRIX DE LA CESSION

12.1 - Désignation

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €), s'appliquant comme suit :

- aux éléments incorporels, pour la somme de ..... 20 000,00 €
- aux éléments corporels, pour la somme de ..... 30 000,00 €

La ventilation du prix ci-dessus est faite uniquement pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 141-5 du Code de commerce, mais ne pourra donner lieu à aucune conséquence ou réclamation quant à l'évaluation des éléments pris isolément.

12.2. - Paiement du prix

Le Cessionnaire, a payé par virement bancaire sur un sous-compte CARPA de Maître MOUNIER spécialement ouvert à cet effet en date du 04 septembre 2019, à la demande et en l'acquit du Cessionnaire, sur la foi des déclarations faites ci-après sur la situation au Greffe du fonds cédé, et avec des deniers lui appartenant, la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €), représentant la totalité du prix de vente du fonds cédé.

Maître MOUNIER, désigné du consentement des parties en qualité de séquestre, comme il est dit *ci-après, est chargée de conserver les fonds jusqu'à ce que le Cédant puisse en disposer* légalement.

Dont quittance d'AUTANT donnée par Maître MOUNIER.

12.3. - Séquestre

Les soussignés conviennent de désigner Maitre Yves MOUNIER, Avocat à BORDEAUX (33), qui accepte, en qualité de tiers séquestre du prix des biens vendus, avec faculté de substituer toute banque ou organisme financier.

CSU SP

Les soussignés confèrent au séquestre la mission irrévocable d'employer, après expiration du délai d'opposition et selon le rang que leur confère la loi, la somme déposée au paiement des créances, inscriptions et oppositions qui se seront révélées.

Le prix de la présente vente ne pourra être remis au Cédant, hors la présence et sans le concours du Cessionnaire, qu'après l'expiration des délais d'opposition et de mise en cause du Trésor Public et sur la justification par le Cédant :

- de la radiation des inscriptions de privilège ou autre, qui pourraient grever le fonds vendu,
- de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être faites,
- du paiement de toutes sommes dues par le Cédant et relatives à l'exploitation du fonds (impôts directs et indirects, cotisations à l'U.R.S.S.A.F., à l'A.S.S.E.D.I.C., loyers et charges).

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

Les soussignés confèrent au séquestre la mission irrévocable d'employer, après expiration du *délai d'opposition et selon le rang que leur confère la loi, la somme déposée au paiement des* créances, inscriptions et oppositions qui se seront révélées.

Le séquestre sera déchargé de sa mission :

- soit par le versement du prix au Cédant, si l'accomplissement des formalités légales ne révèle sur le fonds vendu ou les éléments le composant aucune inscription, et si aucune opposition n'est faite sur le paiement du prix, ou après obtention de toutes les mainlevées et radiations,

- soit par le règlement des créanciers du Cédant suivant le rang et la qualité de leurs créances, et le versement au Cédant du reliquat disponible,

- soit par la remise du prix séquestré à la Caisse des Dépôts et Consignations ou aux mains de la personne désignée par le juge des référés, en cas d'insuffisance de la somme séquestrée pour régler tous les créanciers privilégiés et opposants.

Il est, en outre, expressément convenu qu'en cas de justification par le Cédant du quitus des Administrations fiscales, le séquestre pourra lui remettre le prix qui restera disponible avant l'expiration des délais de mise en cause du Trésor Public.

En cas de répartition du prix de cession et de règlement d'oppositions par l'avocat soussigné, le cédant supportera des honoraires particuliers de Maître MOUNIER d'un montant de forfaitaire de MILLE EUROS HORS TAXES (1.000,00 € H.T.).

ARTICLE 13 – CONCOURS DES BAILLEURS

Conformément aux clauses du bail, les Bailleurs ont été appelés, par lettres simple et recommandée et par emails en date du 25 juin 2019, à concourir à la signature de l'acte.

ARTICLE 14 – AGREMENT DES BAILLEURS

Aux présentes, sont intervenus, Monsieur Jean Yves MONTOUSSE et Madame Claude Jeanne BARRE, propriétaires des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce présentement vendu, ont indiqué :

- avoir été avisés par lettres en date du 25 juin 2019, de la cession du fonds de commerce d'exploitation d'une salle de remise en forme, sise 8, Place de la République à AMBARES ET LAGRAVE (33), appartenant à la Société LINE FIT au profit de la societe fitness empire, *moyennant le prix de 50.000,00 € ;*

CSU SD

- renoncer à la forme authentique des présentes au profit d'un acte sous seing privé ;

- donner leur agrément à cette cession et accepter le Cessionnaire comme nouveau locataire en lieu et place du Cédant ;

- dispenser le Cessionnaire de lui signifier le présent acte par application de l'article 1690 du Code civil au profit d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 15 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention seront de la compétence exclusive du Tribunal de commerce du lieu où le fonds est exploité.

ARTICLE 16 - DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Le Cédant devra, dans les dix jours suivant la première publication de la présente cession, notifier les présentes aux administrations des impôts.

Conformément aux dispositions de l'instruction 3A-6-90, publiée au B.O. du 22-2-1990, la cession des biens mobiliers d'investissement est dispensée de taxation à la T.V.A.

Le Cessionnaire soumettra à la T.V.A. les cessions ultérieures des biens mobiliers d'investissement et procèdera, le cas échéant, aux régularisations prévues par les articles 210 et 215 de l'Annexe II au Code général des impôts qui auraient été exigibles si le Cédant avait continué à utiliser le bien.

Le Cessionnaire adressera une déclaration en double exemplaire aux services des impôts dont il relève.

Par ailleurs, la présente cession portant sur une universalité totale ou partielle de biens entre assujettis redevables de la TVA, les parties demandent la dispense de soumission à cette taxe des biens mobiliers d'investissement qui s'y trouvent inclus.

A cet effet, l'acquéreur prend l'engagement de soumettre à la TVA les cessions ultérieures de ces mêmes biens et de procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II du Code Général des Impôts qui auraient été exigibles si le Cédant avait *continué à utiliser le bien.*

Le présent engagement devra faire l'objet par l'acquéreur d'une déclaration en double exemplaire auprès des services des impôts dont il relèvera en tant qu'exploitant. Cette déclaration sera *transmise au service compétent à la diligence du Centre de formalités des entreprises.*

Afin d'assurer l'applicabilité de cette dispense de taxation, l'acquéreur déclare ne pas se placer sous le régime de franchise de TVA et reprendre immédiatement l'exploitation du fonds présentement vendu.

Dans le cas contraire, il s'engage expressément à rembourser au Cédant (ou ses ayants droit) la TVA sur mutation des biens mobiliers d'investissement cédés qui lui serait le cas échéant réclamée, le prix de la présente mutation étant réputé net vendeur.

ARTICLE 17 – PLUS VALUES

Le cédant reconnait qu'il a été informé des dispositions fiscales régissant l'imposition des éventuelles plus-values qu'il pourrait réaliser à l'occasion de la présente cession.

A cet égard, il déclare :

- que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes,
- *qu'il s'engage à déposer les déclarations requises par l'Administration Fiscale dans les* délais prévus.

ARTICLE 18 – DECLARATIONS FISCALES

18.1 – Base d'imposition

La base d'imposition relative à cette mutation est constituée par le prix de cession s'élevant à CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €).

18.2 – Impôt de mutation

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la mutation, objet des présentes, est soumise aux dispositions de l'article 719 du Code général des impôts prévoyant l'application d'un droit budgétaire d'enregistrement et le paiement de taxes locales additionnelles.

Le montant des droits d'enregistrement de la présente vente s'élève à TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS (3.298,00 €) à la charge du Cessionnaire, et devront être réglés le jour de la signature des présentes au moyen d'un chèque de banque à l'ordre du TRESOR PUBLIC, et de décompose comme suit :

- *exonération jusqu'à 23.000 €*
- 3 % de 23.001 € à 50.000 € (27.000 € X 3 %) = 810,00 €

ARTICLE 19 – FRAIS

Il est expressément convenu que les frais, droits, taxes et autres débours auxquels donneront lieu les présentes, et les actes qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge exclusive du Cessionnaire, qui s'y oblige, en ce compris les frais et émoluments du prêt, s'il y a lieu.

Les honoraires de rédaction des présentes dus par le Cessionnaire à Maître MOUNIER, s'élèvent à la somme de TROIS MILLE CINQ CENT EUROS HORS TAXES (3.500,00 € H.T.).

CSL SO

ARTICLE 20 - DISPOSITIONS DIVERSES

20.1 - Election de domicile

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

- Le Cédant, à son siège social tel que mentionné en tête des présentes,
- Le Cessionnaire, à son domicile tel que mentionné en tête des présentes,
- Le bailleur, à son domicile tel que mentionné dans l'acte,
- Pour les oppositions, au Cabinet Maître MOUNIER – 6bis, rue Croix de Seguey – 33000 BORDEAUX,
- Pour la correspondance au Cabinet de Maître MOUNIER, désigné séquestre du prix, et chargé d'un commun accord par les parties de recevoir les oppositions.

20.2 - Formalités

Le Cessionnaire remplira les formalités prescrites par la loi.

A cet égard, le Cessionnaire devra dans le délai de quinze jours du présent acte, faire publier la présente vente sous forme d'extrait dans un journal d'annonces légales du lieu du siège du fonds vendu.

Et dans les trois jours de la parution de l'insertion, notifier la présente au greffier du tribunal de commerce de BORDEAUX qui en assurera la publication au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales.

20.3 – Publicité - Purge

Le Cessionnaire exécutera, dans les délais légaux, les formalités de publicité prévues par les articles 141-12 et suivants du Code de commerce.

Les formalités de radiation du Cédant et d'immatriculation du Cessionnaire au Registre du commerce devront être effectuées dans les deux mois des présentes.

20.4 -Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour effectuer toutes formalités.

CSV 59

20.5 - Affirmation de sincérité

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix, et reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le rédacteur affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contentant augmentation du prix.

Fait à Bordeaux, le 6.09.2019
En autant d'exemplaire que requis par la loi

LE CEDANT
SARL LINE FIT
Mme Sandrine DORNIAS

LE CESSIONNAIRE
SARL FITNESS EMPIRE
M. Alexandre VALIN
Monsieur Clément SELAMM-VOISSE

LE SEQUESTRE
Maître Yves MOUNIER
Bon pour acceptation des fonctions de séquestre

LE BAILLEUR
M. Jean Yves MONTOUSSE
Mme Claude Jeanne BARRE

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
BORDEAUX
Le 18/09/2019 Dossier 2019 00035855, référence 3304P61 2019 A 11978
Enregistrement : 5197 Pénalités : 0€
Total liquidé : Huit cent dix Euros
Montant reçu : Huit cent dix Euros
L'Agent administratif des finances publiques

Fabiola SORIANO
AGENT ADMINISTRATIF

CSV 59