RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

ACTE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE

La Société OMEGA NEUROSPORT

ET

La Société 22.10

[redacted]

Tél. [redacted] – www.tgs-avocats.fr – [redacted]

PARTIES A L'ACTE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1°) La société **OMEGA NEUROSPORT**,
Société par actions simplifiée au capital de 2.500 euros,
Dont le siège social est situé 18, Rue de l'Abbé Jacques Jallet – 79000 NIORT,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NIORT sous le numéro 841 870 306,
Représentée par Monsieur Edouard JEAN, en sa qualité de Président de la société SIGMA HOLDING, elle-même Présidente de la Société, déclarant disposer de tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « VENDEUR »,
D'UNE PART,

ET,

2°) La société **22.10**,
Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1.000 euros,
Dont le siège social est situé 290, Avenue de Paris – 79000 NIORT,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NIORT sous le numéro 933 218 349,
Représentée par Madame Chloé DUPUY-DAUBY, en sa qualité de Présidente et unique associée, déclarant disposer de tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée l' « ACQUÉREUR »,
D'AUTRE PART,

Le VENDEUR et l'ACQUÉREUR étant ensemble ci-après dénommés individuellement « PARTIE » ou collectivement les « PARTIES ».

EN PRESENCE DE :

3°) La société **SCI NEWTON,**
Société civile immobilière au capital de 1.000 euros,
Dont le siège social est situé 7, Quai Maurice Métayer à NIORT (79000),
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NIORT sous le numéro 431 397 561,
Représentée par Monsieur Yves BARRIBAULT, en sa qualité de Gérant, déclarant disposer de tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « BAILLEUR »,

TERMINOLOGIE

Dans les conventions ci-après, les mots l'« **ACQUÉREUR** » et le « **VENDEUR** » désigneront respectivement et sauf indication expresse contraire, conjointement tous les **ACQUÉREURS** et tous les **VENDEURS** ci-dessus identifiés, qu'ils soient présents ou représentés.

Le terme « **fonds de commerce** » désignera tous les biens de nature incorporelle ou corporelle faisant l'objet du présent acte.

PROJET

Le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR** reconnaissent avoir eu communication du présent acte, sous forme de projet, préalablement à sa signature et avoir eu la faculté d'interroger le rédacteur des présentes pour toute explication sur son contenu et sa portée.

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

I. Le **VENDEUR** est propriétaire d'un fonds de commerce de « vente de prestations de service dans le secteur du sport et de la nutrition, et de vente de compléments alimentaires et de boissons non alcoolisées », sis à NIORT (79000) – 290, Avenue de Paris, qu'il exploite sous l'enseigne et le nom commercial « Centre Sport Santé Omega ».

II. Le **VENDEUR** entend dorénavant céder le fonds de commerce, objet des présentes et l'**ACQUÉREUR** a fait part de son intention de l'acquérir, selon les clauses et modalités ci-après définies.

III. L'**ACQUÉREUR** s'est déclaré intéressé pour acquérir ledit **FONDS**.

IV. Après une période de négociations précontractuelles, au cours de laquelle l'**ACQUÉREUR** a pu notamment vérifier la consistance et les conditions d'exploitation du **FONDS**, le **VENDEUR** s'est déclaré disposer à le céder ; et l'**ACQUÉREUR** s'est déclaré intéressé à l'acquérir.

Les **PARTIES** déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des **PARTIES** reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des **PARTIES** déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre **PARTIE** et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des **PARTIES** déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

V. Les **PARTIES** n'ont pas souhaité conclure de promesse synallagmatique de cession sous conditions suspensives et déterminantes, mais souhaitent directement constater par les présentes le caractère définitif de la cession du fonds de commerce.

IV. C'est pourquoi les **PARTIES** se sont rapprochées et,

CECI PRÉALABLEMENT EXPOSÉ,
IL A ÉTE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – CESSION DU FONDS DE COMMERCE

Par les présentes, le **VENDEUR** cède irrévocablement sous les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, ainsi que celles stipulées aux présentes, à l'**ACQUÉREUR**, qui accepte, le **FONDS** dont la désignation est rappelée ci-après, tel qu'il existe avec tous les droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION DU FONDS DE COMMERCE CÉDÉ

Un fonds de commerce de « **vente de prestations de service dans le secteur du sport et de la nutrition, et de vente de compléments alimentaires et de boissons non alcoolisées** », exploité sous enseigne et marque « Centre Sport Santé Omega », sis à NIORT (79000) – 290, Avenue de Paris, pour lequel le **VENDEUR** est immatriculé au Registre du Commerce et des de NIORT sous le numéro 841 870 306 et sous le code APE 93.12Z : Activités de clubs de sports (**Annexe n°1**), ledit fonds comprenant :

a) Les éléments incorporels suivants :

- La clientèle, le fichier client, les adresses mails des clients dont une liste actualisée a été préalablement établie entre les **PARTIES**, et l'achalandage y attaché ;

- L'enseigne « Centre Sport Santé Omega », le nom commercial « Centre Sport Santé Omega » ;

- Le droit de se présenter comme « le successeur de Monsieur Edouard JEAN » pour une durée de CINQ (5) ans courant à compter de la date des présentes, sans exceptions ni réserves ;

- Le droit au transfert de l'adresse mail, savoir « [redacted] » ; les frais de transfert seront à la charge exclusive de l'**ACQUÉREUR**, ainsi que la ligne internet souscrite auprès de la Société SFR, et ce, sous réserve de l'accord du cocontractant concerné ;

- Et plus généralement, l'ensemble des pages Internet, noms de domaines et autres éléments de propriété intellectuelle se rapportant au **FONDS**, objet des présentes, exploitée sous le nom commercial « Centre Sport Santé Omega », notamment, sans que cette liste soit exhaustive, le compte Facebook « Centre Sport Santé Omega », dont le nom du domaine est « https://www.facebook.com/omeganeurosport/ » et le compte Instagram « Centre Sport Santé Omega », dont le nom du domaine est « https://www.instagram.com/centre.omega/ ».

En tant que de besoin, il est ici précisé qu'aucune marque, brevet, droits de propriété intellectuelle attachés au site ou la page internet web ou nom de domaine ne sont attachés au **FONDS**, objet des présentes ;

- Concernant le local dans lequel est exploité le fonds de commerce :

En tant que besoin, il est rappelé que l'**ACQUÉREUR** et le **BAILLEUR** régularisent ce jour, par acte sous seing privé séparé, un nouveau bail commercial portant sur les locaux d'exploitation du **FONDS**, objet des présentes, sis 290, Avenue de Paris à NIORT (79000), avec effet au 1er octobre 2024, aux charges et conditions principales stipulées à l'Article **4.4** des présentes.

Les **PARTIES** précisent également que la cession du **FONDS**, objet des présentes, est indivisible et indissociable du renouvellement du bail commercial dans les conditions ci-dessous décrites. La présente cession ne produira en conséquence d'effet que sous réserve de la signature dudit bail par le **BAILLEUR**. Cette condition constitue pour l'**ACQUÉREUR** une condition essentielle et déterminante de son consentement, sans laquelle il n'aurait pas accepté de contracter.

b) <u>Les éléments corporels suivants</u> :

- L'ensemble du matériel, l'outillage, le mobilier, meublant ou non, les agencements et installations servant à l'exploitation du fonds de commerce cédé décrits et estimés article par article dans un état certifié sincère et véritable, établi contradictoirement entre les **PARTIES** (**Annexe n°2**) étant précisé que si certains d'entre eux étaient omis, il est convenu que sont compris dans la vente tous les matériels, outillages, mobiliers et ustensiles qui se trouvent dans les lieux loués pour les besoins de l'exploitation.

Le **VENDEUR** déclare que tous ces objets lui appartiennent et qu'il n'existe aucun contrat de crédit-bail, de dépôt ou de location en cours afférent au matériel et agencement figurant sur cette liste.

En tout état de cause, il est expressément prévu entre les **PARTIES** que l'**ACQUÉREUR** ne reprend aucun contrat de crédit-bail ou de location financière qui aurait été souscrit par le **VENDEUR** au titre de l'exploitation du **FONDS**.

c) <u>Les marchandises en stock</u> :

- Les **PARTIES** précisent que le **FONDS** cédé ne comprend aucune cession de stock de marchandises ; le **VENDEUR** en ayant fait son affaire personnelle préalablement aux présentes, sans que l'**ACQUÉREUR** ne puisse être inquiété à ce sujet.

*
* *

Tel au surplus que ledit fonds de commerce dans son universalité en son état actuel, avec tous ses éléments sans aucune réserve, ni exception, l'**ACQUÉREUR** déclarant le connaître pour en avoir étudié la rentabilité au moyen des documents comptables qui ont été mis à sa disposition préalablement à la signature des présentes.

<u>ARTICLE 3 – DROIT DE PRÉEMPTION DE LA COMMUNE</u>

Selon courriel en date du 25 septembre 2024 (**Annexe n°3**), la Mairie de NIORT (79000), dont dépend le **FONDS** cédé, a confirmé que la présente cession ne serait pas assujettie au droit de préemption sur les fonds de commerce et artisanaux, pour ne pas avoir instauré de tel droit sur cette zone de la Commune.

<u>ARTICLE 4 – DÉCLARATIONS DU VENDEUR</u>

Le **VENDEUR** déclare et garantit à l'**ACQUÉREUR** ce qui suit :

Article 4.1 Déclarations relatives à l'origine de propriété du fonds de commerce

Le **VENDEUR** déclare être propriétaire du **FONDS**, objet des présentes, pour l'avoir créé le 1er octobre 2018.

Article 4.2 Déclarations relatives aux inscriptions grevant le fonds de commerce cédé

Le **VENDEUR** déclare que le **FONDS** cédé est grevé des inscriptions, privilèges ou nantissements suivants, conformément à l'état récapitulatif des inscriptions délivré le 23 septembre 2024 par le Greffe du Tribunal de Commerce de NIORT (**Annexe n°4**) :

- Opérations de crédit-bail en matière mobilière :
    - Inscription du 27 décembre 2019 numéro 1747 :
        - Montant de la créance : 19.147,74 €
        - Au profit de : STARLEASE – 59, Av du Chatou 92853 Rueil-Malmaison Cedex 59, Av du Chatou 92853 Rueil-Malmaison
        - Biens nantis : 1 PACK REFORMER A2 REHAB COMPRENANT DIVERS MATERIELS DE SPORT / Mat{riel de musculation
        - Compléments : Numéro de l'inscription au greffe 2019CBA01747 prise contre OMEGA NEUROSPORT, dont la date d'exigibilité est le 19 décembre 2022.

    - Inscription du 3 novembre 2021 numéro 1508 :
        - Montant de la créance : 16.328,40 €
        - Au profit de : STARLEASE – 59, Av du Chatou 92853 Rueil-Malmaison Cedex 59, Av du Chatou 92853 Rueil-Malmaison
        - Biens nantis : 1 LEG PRESS + 1 FLEXABILITY 2 + 1 FLEXABILITY 1 + DIVERS/Mat{riel de musculation
        - Compléments : Numéro de l'inscription au greffe 2021CBA01508 prise contre OMEGA NEUROSPORT, dont la date d'exigibilité est le 24 septembre 2026.

Lesdites inscriptions relatives aux opérations de crédit-bail en matière mobilière concernent du matériel dont le **VENDEUR** conserve la propriété et la charge exclusive, et ne suit donc pas le **FONDS** cédé, de sorte que l'**ACQUÉREUR** ne puisse être inquiété à cet égard.

A ce titre, le **VENDEUR** s'engage à rapporter mainlevée des inscriptions visées ci-dessus dans un délai de DEUX (2) mois courant à compter de la date des présentes.

En conséquence de quoi, aucune inscription ne suivra le **FONDS** acquis par l'**ACQUÉREUR.**

Le **VENDEUR** s'engage en outre à rapporter à l'**ACQUÉREUR** la mainlevée à ses frais exclusifs de toutes inscriptions et privilèges qui seraient en définitive rattachées au **FONDS** cédé et qui se révèleraient de son chef, postérieurement au transfert définitif de propriété. Dans ce cas, le **VENDEUR** s'engage à délivrer, à ses frais exclusifs, à l'**ACQUÉREUR** un état récapitulatif des inscriptions vierge délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de NIORT dans les TROIS (3) mois de la révélation de l'inscription.

Article 4.3 Déclarations relatives aux chiffres d'affaires et résultats d'exploitation

Le **VENDEUR** est en mesure de déclarer le chiffre d'affaires réalisé au titre de l'ensemble de son activité pendant les trois exercices comptables précédant la vente, ainsi que le résultat d'exploitation obtenu pendant la même période :

➢ **Chiffre d'affaires (hors taxes) :**

- Du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 ..... 118.629 €
- Du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 ..... 143.284 €
- Du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021 ..... 109.516 €

➢ **<u>Résultat d'exploitation</u> :**

- Du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 ..... 1.993 €
- Du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 ..... - 12.097 €
- Du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021 ..... - 24.949 €

Le **VENDEUR** déclare :

- Que les chiffres d'affaires et bénéfices mentionnés dans les liasses déposées auprès des administrations fiscales ne sont représentatifs que de la seule exploitation du **FONDS** présentement cédé, puisqu'il n'exerce aucune autre activité ;

- Que ces chiffres d'affaires ont été entièrement réalisés par son activité propre et ne comprennent pas de rétrocessions à prix coûtant de produits ou de marchandises, ni de fournitures en gros ou comportant des rabais exceptionnels ;

- Que les livres comptables du **FONDS** sus-désigné ont toujours été tenus en bonne et due forme selon les pratiques habituelles et donnent une vue exacte sur la situation du **FONDS** et de ses activités ;

- Que toutes les informations financières relatives au **FONDS** faisant l'objet du présent acte ont été communiquées par le **VENDEUR** à l'**ACQUÉREUR** et ont été préparées conformément aux principes commerciaux et comptables usuels et ne sont ni incorrectes ni susceptibles d'induire en erreur ;

- Avoir visé un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente,

L'attestation du cabinet d'expertise-comptable en charge du suivi de la comptabilité du **VENDEUR**, savoir la société EUROPÉENNE EXPERTISE, sis [redacted] a été établie préalablement aux présentes et est annexée aux présentes (**Annexe n°5**).

Pendant une durée de TROIS (3) ans à compter de l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** mettra à sa disposition, à sa demande, tous les livres de comptabilité qu'il a tenus durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente.

Toute clause contraire est réputée non écrite.

Article 4.4 Déclarations relatives aux locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce

Le **FONDS**, objet des présentes, est exploité dans des locaux dépendant d'un ensemble immobilier intitulé appartenant au **VENDEUR,** situé dans un lotissement, sis [redacted] appartenant à la Société SCI NEWTON, Société civile immobilière au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé [redacted] immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NIORT sous le numéro 431 397 561, et comprenant :

- Un 1er local à usage commercial d'une superficie d'environ 210 m² composé de :
  - <u>Au rez-de-chaussée</u> : Une salle de danse d'une superficie d'environ 210 m² et des pièces contiguës à usage de stockage,
  - <u>Au 1er étage</u> : Une mezzanine,

- Un 2ème local contigu d'une superficie d'environ 100 m² composé de :
  - <u>Au rez-de-chaussée</u> : Une salle d'une superficie d'environ 60 m² avec toilettes handicapés et système de climatisation réversible,

- Au 1er étage : Un sas d'entrée, deux bureaux d'une superficie d'environ 40 m² avec système de climatisation réversible,

➢ Le droit de jouissance des places de stationnement communes à l'ensemble des occupants de l'ensemble immobilier,

Le tout sur un terrain d'une superficie d'environ 5.170 m² référencé au cadastre comme suit :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	HS	28	290 AVENUE DE PARIS	00 ha 51 a 70 ca
Contenance totale				**00 ha 51 a 70 ca**

Suivant acte sous seing privé en date à NIORT (79000) du 1er octobre 2019, la Société SCI NEWTON a donné à bail commercial au **VENDEUR** les locaux susvisés, sous les charges et conditions principales suivantes :

- Durée : 9 années entières et consécutives, ayant commencé à courir à compter du 1er octobre 2019 pour se terminer le 30 septembre 2028 ;

- Destination : Activités de clubs de sport ;

- Loyer annuel H.T : 26.400 euros hors taxes et hors charges, payable mensuellement et d'avance sur facture établie par le **BAILLEUR** le 5 de chaque mois, révisé chaque année sur la variation de l'indice des Loyers Commerciaux, et pour la première fois le 1er octobre 2020, majoré d'une provision pour charges et travaux s'élevant à 350 euros ;

- Refacturation des charges locatives : Le Preneur rembourse au **BAILLEUR** toutes les charges locatives, en ce compris la Taxe Foncière et toutes locatives y attachés, selon l'inventaire contradictoire de réparation des charges et travaux entre le Preneur et le **BAILLEUR** annexé au bail précité ;

- Engagement de caution : Néant ;

- Dépôt de garantie versé : QUATRE MILLE QUATRE CENT EUROS (4.400,00 €), nonobstant les dispositions de l'article 21 du bail précité prévoyant le versement d'un dépôt de garantie à hauteur de QUATRE MILLE SEPT CENT EUROS (4.700,00 €) ; ce que le **BAILLEUR**, intervenant personnellement aux présentes, reconnaît et déclare ne pas vouloir exiger du **VENDEUR** le règlement du dépôt de garantie initialement prévue.

Il déclare au surplus vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans recours possible contre l'**ACQUÉREUR** pour avoir consenti, préalablement aux présentes, au renouvellement du bail commercial moyennant le versement d'un dépôt de garantie à hauteur de QUATRE MILLE QUATRE CENT EUROS (4.400,00 €).

L'**ACQUÉREUR** rembourse à l'instant même au **VENDEUR** ledit dépôt de garantie, dans les conditions de l'Article **6.2.3** des présentes.

Les dispositions de l'article 13 « CESSION » sont également ci-après reprises :

- « ***ARTICLE 13 – CESSION***

  1°) Droit de cession

Le Preneur pourra céder son droit au présent bail, et en totalité seulement a successeur dans son fonds de commerce exerçant la même activité.

Dans tous les autres cas, le preneur ne pourra céder le droit au présent bail et en totalité qu'à la condition qu'une telle cession soit autorisée par le Bailleur qui en déterminera les conditions.

Toute autre cession sera nulle et entraînera la résiliation des présentes.

2°) Forme et portée de la cession

La cession au successeur dans l'activité sera établie par acte sous seing privé ou acte notarié, auquel interviendra le Bailleur.

Signification sera alors faite au Bailleur, aux frais du cédant ou du cessionnaire (dans les termes de l'article 1690 du Code Civil), sous peine de nullité de la cession. *Si la cession est constatée par acte authentique, une copie exécutoire sera remise sans frais au Bailleur.*

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit.

Les Parties devront réglées entre elles le dépôt de garantie prévu ci-après qui restera entre les mains du Bailleur. En cas de cession, le locataire demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs, du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail.

Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque Partie devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit Bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

A défaut d'état des lieux réalisé lors de la cession, les parties conviennent de se rapporter à l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article 3 du présent bail.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de cession sous quelque forme que ce soit comme à l'apport du droit au bail à toute société, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante ; elles s'appliquent également en cas de redressement ou de liquidation judiciaire.

Toute cession consentie au mépris des présentes clauses entraînerait la résiliation du bail si bon semble au bailleur.

Le preneur ne pourra se substituer ni des personnes physiques ni des personnes morales dans les biens immobiliers. »

L'**ACQUÉREUR** dispense le **VENDEUR** d'une plus ample description des termes du bail, dont une copie demeure annexée aux présentes (**Annexe n°6**), et déclare avoir connaissance des autres charges et conditions dudit bail par la remise qui lui en a été faite préalablement aux présentes, et pour conclure simultanément ce jour un nouveau bail commercial avec le **BAILLEUR**.

Le **VENDEUR** déclare au surplus :

- Que le loyer annuel actuel s'élève à un montant de 28.083,72 € hors taxes et hors provision pour charges s'élevant à 350,00 € mensuelle ;

- Qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges locatives, de quelque nature que ce soit ;

- Que l'ensemble immobilier dans lequel est exploité le **FONDS** est conforme aux dispositions législatives et réglementaires ;

- Qu'aucune autorité administrative ou de contrôle n'a émis de réserves quant à la conformité, l'occupation et l'exploitation de l'immeuble loué par rapport aux lois et règlements applicables en matière d'urbanisme, de sécurité, d'hygiène, d'accessibilité et d'environnement ;

- Qu'à la date des présentes, aucune procédure d'expropriation, de fermeture ou autre pouvant modifier ou empêcher l'usage desdits biens immobiliers de la manière dont ils sont utilisés actuellement n'est en cours ;

- Que l'activité exercée ne relève pas des dispositions légales relatives à la protection de l'environnement ;

- Que les locaux dans lesquels est exploité le **FONDS**, objet des présentes, ont été régulièrement entretenus et sont en bon état ;

- Que l'immeuble loué n'a pas été affecté à l'exploitation d'une installation classée soumise à déclaration ou à autorisation et que l'activité qui y est exercée ne relève pas de dispositions légales relatives à la protection de l'environnement ;

- Qu'il n'y a pas d'occupation à quelque titre que ce soit, du domaine public dans le cadre de l'exploitation du **FONDS** ;

- Qu'aucun droit d'occupation quelconque n'a été consenti sur les locaux d'exploitation du **FONDS**, à l'exception de la convention de sous-location autorisée verbalement par le **BAILLEUR**, en date à [redacted] du 28 décembre 2023, dont une copie est annexée aux présentes (**Annexe n°7**), consentie au profit de Madame Idalina PEDROSA pour une durée de 57 mois ayant commencé à courir à compter du 1er janvier 2024 pour se terminer le 31 octobre 2028, et portant sur le 1er étage du 2ème local d'une superficie d'environ 80 m² moyennant le versement d'un loyer de CINQ CENT EUROS (500,00 €), charges incluses ; ce dont l'**ACQUÉREUR (i)** reconnaît avoir pris préalablement connaissance par la remise qui lui a été faite de ladite convention par le **VENDEUR**, et **(ii)** déclare vouloir faire son affaire personnelle de sa continuation ou de sa résiliation, sans que le **VENDEUR** ne puisse être inquiété à cet égard ;

- Qu'aucune décision législative, administrative ou contractuelle ne lui a été notifiée, ayant pour effet de restreindre ou de modifier l'usage ou la destination de l'immeuble qu'elle occupe ;

- Qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel le **FONDS** est exploité n'est frappé d'aucune servitude susceptible de nuire à l'exercice normal du commerce exploité dans le **FONDS**.

*

* *

En cas de déclarations inexactes ou incomplètes du **VENDEUR**, ce dernier s'engage à rembourser à première demande l'**ACQUÉREUR** de toutes sommes ou charges qu'il serait amené à supporter en principal, intérêts et accessoires.

Le **VENDEUR** fera par ailleurs son affaire personnelle, à ses frais et charges exclusifs, de tous recours et litiges éventuels intervenant postérieurement à la réitération des présentes avec le **BAILLEUR** ainsi que de ses suites et conséquences, et ayant pour cause l'origine, l'existence et l'exécution du bail commercial en cours, de sorte que l'**ACQUÉREUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

De la même manière, le **VENDEUR** fera son affaire personnelle de toute autre demande et/ou procédure qui se révèlerait par la suite, et dont la cause serait antérieure au transfert de propriété et de jouissance du **FONDS**, objet des présentes, à l'**ACQUÉREUR**.

- ✓ Information du BAILLEUR de la présente cession :

Les **PARTIES** déclarent ensemble avoir appelé le **BAILLEUR** à la présente cession de **FONDS** par courriel en date du 23 octobre 2024 ; lequel a confirmé vouloir intervenir aux présentes, selon courrier en date du 31 octobre 2024 annexé aux présentes (**Annexe n°8**).

Le BAILLEUR, intervenant personnellement aux présentes en qualité de propriétaire des locaux d'exploitation actuels, déclare pour sa part :

- Réitérer expressément son accord à l'existence de la convention de sous-location relatée ci-avant intervenue entre le **VENDEUR** et Madame Idalina PEDROSA, et ce, sans recours possible contre l'**ACQUÉREUR** au titre de l'existence, la continuation ou la résiliation de ladite convention ;

- Qu'il n'est dû aucun arriéré de charges locatives ou de loyers par le **VENDEUR** résultant de l'application du bail commercial susvisé ;

- Avoir réalisé préalablement aux présentes, un état des lieux amiable et contradictoire de sortie avec le **VENDEUR** et d'entrée avec l'**ACQUÉREUR ;**

- Dispense le **VENDEUR** de lui remettre un exemplaire de l'acte de cession, et de lui en signifier un exemplaire dans les formes et conditions de l'article 1690 du Code civil, compte tenu de son intervention aux présentes, nonobstant toutes dispositions contraires du bail précité.

Article 4.5 Déclarations relatives à l'état des risques naturels et technologiques

A titre strictement indicatif et sans autre conséquence que la bonne information de l'**ACQUÉREUR**, les **PARTIES** reconnaissent avoir été parfaitement informées sur la teneur et la portée des dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement ci-après littéralement rapportées :

« I – Les acquéreurs et locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention de 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 11 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.

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. »

Le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR** déclarent avoir parfaite connaissance que les plans de prévention sont accessibles sur le site suivant : www.georisques.gouv.fr. Ils reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions du ou des plans applicables.

Au surplus, l'**ACQUÉREUR** déclare avoir pris parfaite connaissance de la situation géographique exacte de l'immeuble dans la commune et des risques y afférents, et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours possible contre le **VENDEUR**.

En connaissance de cause, ils requièrent la passation des présentes, faisant leur affaire personnelle des risques liés à la situation et déchargent le rédacteur des présentes de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

Le **VENDEUR** déclare que la commune dans laquelle se situe l'immeuble dans lequel s'exploite le **FONDS** cédé se trouve concerné par les risques suivants (**Annexe n°9**) :

- La Commune de NIORT (79000) est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels de type inondation, mouvement de terrain et retrait-gonflement des argiles, étant toutefois précisé que l'immeuble dans lequel est exploité le **FONDS**, objet des présentes, n'est pas concerné par ledit plan de prévention ;

- Risques naturels et technologiques :
  - *Séisme* : zone 3 de sismicité modérée ;
  - *Risques miniers* : Néant ;
  - *Risques technologiques* : L'immeuble n'est pas situé dans un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ;
  - *Zonage réglementaire à potentiel radon significatif de niveau 3* : Non concerné ;
  - *Secteurs d'information sur les sols* : Néant ;
  - *Plan d'exposition au bruit* : Néant.

Au surplus, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, les locaux dans lesquels est exploité le **FONDS** n'ont subi aucun sinistre, tels qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, feux de forêt, tempêtes, etc…, ayant entraîné la mise en œuvre de son assurance ou d'une indemnisation au titre des catastrophes naturelles ou technologiques, en application des articles L.125-2 et L.128-2 du Code des assurances.

Article 4.6 Déclarations relatives à l'amiante

L'**ACQUÉREUR** reconnaît avoir été préalablement informé par le rédacteur des présentes que les locaux dans lesquels est exploité le **FONDS** cédé entrent dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996 et des textes subséquents relatifs à la réglementation sur l'amiante.

Aussi, un dossier technique amiante concernant les locaux d'exploitation doit être établi.

L'établissement de ce rapport est de la responsabilité du propriétaire des murs.

Un dossier technique amiante est annexé aux présentes (**Annexe n°10**).

Il révèle la présence d'amiante ; ce dont l'**ACQUÉREUR** déclare faire son affaire personnelle de la présence d'amiante dans les locaux d'exploitation du **FONDS** et renoncer à tous recours contre le **VENDEUR** et/ou le rédacteur des présentes sur ce fondement.

Article 4.7 Déclarations relatives aux contrats conclus pour l'exploitation du fonds

Le **VENDEUR** déclare avoir conclu les contrats suivants pour l'exploitation du **FONDS** cédé, lesquels sont repris par l'**ACQUÉREUR**, sous réserve de l'accord des cocontractants concernés :

- Contrat de fournitures électrique conclu avec la Société SÉOLIS ;
- Contrat de fourniture d'eau conclu avec a Communauté d'Agglomération de NIORT « LES EAUX DU VIVIER » ;
- Contrat relatif à l'abonnement Internet conclu avec la Société SFR.

Les frais de transfert desdits contrats sont à la charge exclusive de l'**ACQUÉREUR**, étant par ailleurs précisé que le transfert, ou non, ne donnera pas lieu à une renégociation du prix.

Tous les autres contrats souscrits par le **VENDEUR** au titre de l'exploitation du **FONDS**, objet des présentes, ne seront pas repris par l'**ACQUÉREUR** et le **VENDEUR** s'engage à en faire son affaire personnelle et donc à assumer les conséquences financières, le cas échéant, de leur résiliation, le tout à l'exception du/des contrat(s) de contrat de travail ci-après mentionné(s).

Au surplus, le **VENDEUR** déclare :

- Qu'il n'a conclu aucun contrat de crédit-bail ou location financière afférent à des installations ou du matériel utile à l'exploitation du **FONDS**, à l'exception des contrats de crédits-baux en cours relatés à l'Article **4.2** des présentes non repris par l'**ACQUÉREUR** ;

- Qu'il n'est tenu par aucun engagement d'achat ou fourniture obligatoire pour l'exploitation du **FONDS** cédé ;

- Que tous les contrats repris par l'**ACQUÉREUR** ont été conclus régulièrement et à des conditions habituelles et conformes à la règlementation en vigueur, lesquels ne contreviennent à aucune disposition législative ou règlementaire en vigueur à ce jour ;

- Qu'aucun des contrats repris par l'**ACQUEREUR** n'a été conclu à des conditions exorbitantes de droit commun et ne prévoit de paiement par anticipation en cas de cession du **FONDS** ;

- N'avoir passé aucune commande ou marché méritant description, ni souscrit aucun contrat

d'exclusivité, de publicité ou de fourniture pouvant être actuellement en cours, de sorte que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché s'il survenait un litige postérieurement à la date d'entrée en jouissance mais pour une cause antérieure.

Article 4.8 Déclarations relatives au personnel salarié et au passif social

Aux termes des dispositions de l'article L 1224-1 alinéa 2 du Code du Travail, l'**ACQUÉREUR** est informé qu'il est tenu de poursuivre, aux conditions existantes notamment d'ancienneté et de rémunération, les contrats de travail en cours, attachés au **FONDS**, au jour de la prise de possession.

A ce titre, le **VENDEUR** déclare et garantit à l'**ACQUÉREUR** qu'aucun salarié n'est à ce jour attaché au **FONDS**, objet des présentes.

Il est toutefois précisé que tout passif qui se révélerait ultérieurement, mais dont l'origine serait antérieure à la date d'entrée en jouissance de l'**ACQUÉREUR**, né de contrats de travails antérieurs, qu'il soit alors ou non exigible, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus à des salariés *(notamment le paiement des heures supplémentaires, le remboursement de frais et de toute autre élément de rémunération)*, majorées des charges sociales et fiscales y afférentes, ou subventions, de quelque nature qu'elle soit, pouvant être dues aux organismes de sécurité sociale par l'**ACQUÉREUR** postérieurement à la date d'entrée en jouissance, en application des dispositions des articles L.1224-1 et suivants du Code du travail, demeurera à la charge exclusive du **VENDEUR**, ainsi que ce dernier s'y oblige, en remboursant l'**ACQUÉREUR** à première demande, le cas échéant, si celui-ci était amené à en faire l'avance.

Ce passif se compensera de plein droit et sans formalités avec toutes sommes dues par l'**ACQUÉREUR** au **VENDEUR** au titre de la présente cession de **FONDS**, objet des présentes.

Article 4.9 Autres déclarations du VENDEUR relatives à l'exploitation du fonds

Les **PARTIES** reconnaissent que leur conseil a attiré leur attention sur la réglementation applicable en matière d'hygiène et de sécurité, et d'établissement recevant du public (ERP) s'appliquant au **FONDS**.

Ceci étant précisé, le **VENDEUR** déclare et garantit ce qui suit :

- Que le **FONDS** sus-désigné n'a jamais fait l'objet du chef du **VENDEUR**, d'aucune priorité d'achat ou de vente, et qu'il n'existe aucun droit de préemption ou de préférence, de quelque nature que ce soit consenti au profit de tiers susceptibles de restreindre ou d'empêcher la cession et la libre exploitation du **FONDS**, objet des présentes ;

- Que le **FONDS** cédé ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation ;

- Qu'il n'est intéressé, ou susceptible de l'être par aucune instance judiciaire, administrative, prud'homale ou autre procédure, ni arbitrage ou conciliation, tant en qualité de demandeur qu'en qualité de défendeur, en ce qui concerne la propriété ou l'exploitation du **FONDS** cédé, de sorte que rien n'est susceptible d'entraver son exploitation par l'**ACQUÉREUR** et la jouissance paisible à laquelle celui-ci peut prétendre ;

- Que les jours et horaires d'ouverture aux termes desquels les chiffres d'affaires ont été réalisés sont les suivants :

  - Du lundi au vendredi : 9 heures – 18 heures 30 ;
  - Le samedi : Fermé ;

- Dimanche : Fermé ;
- Jours fériés : Fermé.

- Que les périodes de fermetures pour congés annuels sont les suivantes : Néant ;

- Qu'il exploite régulièrement le **FONDS** cédé, conformément aux dispositions légales et réglementaires ;

- Qu'il n'existe pas d'activité au sein du fonds de commerce sus-désigné nécessitant un diplôme ou un agrément particulier, les diplômes ou agréments particuliers permettant son exploitation ;

- Qu'il s'interdit à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'**ACQUÉREUR** ;

- Être régulièrement assuré pour l'exploitation de son activité dépendante du **FONDS** cédé auprès de la compagnie d'assurance « MMA » ;

- Qu'il a rempli normalement ses obligations contractuelles, professionnelles et légales ;

- Que le **FONDS** est classé en tant qu'Etablissement Recevant du Public de 5ème catégorie ;

- Qu'il est à jour dans le règlement de ses impôts directs ou indirects et dans le paiement des charges sociales dues auprès des organismes sociaux, et notamment en matière de cotisations dues à la Sécurité sociale, aux Allocations Familiales et plus généralement à toutes les Caisses sociales ;

- Qu'il n'est pas débiteur de sommes de quelque nature que ce soit auprès de tous créanciers qui se révèleraient être supérieures au prix de cession du **FONDS** stipulé ci-après ;

- Qu'il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre à l'exploitation ou à la vente du **FONDS**, et que celui-ci ne se trouve pas actuellement dans une zone super protégée au sens des lois et règlements en vigueur, susceptible de conduire à sa disparition ou à son indisponibilité ;

- **Que toutes les installations et matériels dépendant du FONDS, objet des présentes, sont (i) en parfait état de fonctionnement, (ii) respectent les prescriptions administratives et règlementaires qui leurs sont applicables, (iii) ont été correctement entretenus, et (iv) répondent aux normes de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité actuellement en vigueur, et notamment contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;**

A cet égard, le **VENDEUR** déclare et garantit à l'**ACQUÉREUR** :

- ✓ Qu'aucun véhicule n'est attaché au **FONDS**, objet des présentes ;

- ✓ Avoir procédé au remplacement de l'extincteur et à son installation dans les locaux dans lesquels le **FONDS** est exploité, ainsi qu'il résulte de la facture établie par la Société LEMD SARL en date du 25 septembre 2024 demeurant annexée aux présentes (**Annexe n°11**) ;

- ✓ Qu'un contrôle des installations électriques faisant état de prescriptions et observations à lever a été réalisé par la Société APAVE en date du 23 octobre 2024, dont une copie du rapport demeure annexée aux présentes (**Annexe n°12**).

L'ACQUÉREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation et prendre à sa charge exclusive les travaux permettant la mainlevée des prescriptions et observations mentionnées dans ledit rapport postérieurement à la signature des présentes, sans recours possible contre le **VENDEUR** et/ou le rédacteur des présentes l'ayant pleinement informé des conséquences résultant de cette situation ;

- ✓ Que le registre de sécurité est ouvert sur les lieux d'exploitation et régulièrement tenu à jour ;

- ✓ Qu'il n'a jamais fait l'objet d'une visite de la commission départementale de sécurité ou d'une de ses sous-commissions ;

- ✓ Qu'il n'a reçu aucune injonction d'exécution de travaux visant des prescriptions d'hygiène, de salubrité ou de sécurité qui n'aurait pas été satisfaite à ce jour et qu'il n'est au courant d'aucune visite des services techniques compétents qui aurait eu lieu récemment, laissant envisager la possibilité d'une injonction ;

- ✓ Que les matériels, équipements, outillages et mobiliers, sont en bon état d'entretien et ne présentent pas de vices apparents ;

- ✓ Qu'aucun matériel, équipement, outillage ou mobilier, objet des présentes, n'a été prêté ou déposé par un tiers, à titre gratuit ou onéreux ;

- ✓ Que les matériels, équipements, outillages, ainsi que le mobilier ne font et n'ont fait l'objet d'aucune saisie ou saisie exécution quelconque, d'aucun nantissement ;

- ✓ Que l'ensemble du matériel, équipements, outillages ainsi que le mobilier repris par l'**ACQUÉREUR**, faisant l'objet des présentes, est la propriété du **VENDEUR** pour être à ce jour intégralement payé **;**

- ✓ Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installations compris dans le **FONDS**. Dans le cas contraire, le **VENDEUR** paierait les sommes dues au titre d'une telle clause dans les HUIT (8) jours d'une première demande faite en ce sens, appuyée des justificatifs nécessaires ainsi qu'il s'y oblige expressément ;

- ✓ Que les matériels informatiques, monétiques, télématiques, etc… et les logiciels inclus, s'il y a lieu, sont en parfait état de fonctionnement et n'ont fait l'objet d'aucun rajout et/ou modification de la part du **VENDEUR** en contradiction avec les normes d'utilisation fournies par les fournisseurs desdits matériels et logiciels ;

- ✓ Que les stocks de matériaux, matières premières et consommables, n'ont fait l'objet d'aucune saisie et les marchandises ne font l'objet d'aucune clause de réserve de propriété.

De manière générale, le **VENDEUR** déclare qu'il a fourni à l'**ACQUÉREUR** toutes informations en lien direct avec la propriété du **FONDS** cédé, les transformations et les travaux qui ont eu lieu à sa connaissance, l'entretien nécessaire, le matériel et les agencements, leur état, les justificatifs d'entretien et de réparation, le personnel, ainsi que toutes informations qui pouvaient être déterminante à son consentement et que légitimement il pouvait ignorer.

Article 4.10 Déclarations du VENDEUR relatives à son état civil et à sa capacité

Le **VENDEUR** déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état civil.

Il ajoute ce qui suit :

- Qu'il n'est en contravention avec aucune disposition légale régissant les sociétés commerciales ;

- Que la société est constituée en France sous le régime de la législation française et a son siège social en France ;

- Qu'elle n'est pas en infraction relativement à ses dirigeants sociaux avec les dispositions légales et règlementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales, artisanales et industrielles ;

- 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 ;

- Qu'elle n'est pas et n'a jamais été concerné par les dispositions visant la prévention et le règlement amiable des difficultés des entreprises, la procédure de sauvegarde des entreprises, ni par celles visant la faillite personnelle, la banqueroute ou l'interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise, ni susceptible de l'être, n'est et n'a jamais été en état de cessation de paiement ou déconfiture ou de surendettement et que partant, il n'existe aucune restriction à la capacité d'aliéner du **VENDEUR** ;

- Qu'elle dispose de sa pleine capacité civile et commerciale pour s'engager au titre des présentes.

Article 4.11 Sanctions légales et conventionnelles en cas de déclarations inexactes ou incomplètes du VENDEUR

Le rédacteur des présentes a rappelé les dispositions des articles L 141-3 et L141-4 du Code de Commerce, et 1644 et 1645 du Code civil, à savoir :

- *Article L 141 - 3 du Code Commerce : « Le vendeur est, nonobstant toute stipulation contraire, tenu de la garantie à raison de l'inexactitude de ses énonciations dans les conditions édictées par les articles 1644 et 1645 du code civil.*
  Les intermédiaires, rédacteurs des actes et leurs préposés, sont tenus solidairement avec lui s'ils connaissent l'inexactitude des énonciations faites. »

- *Article L 141 - 4 du Code de Commerce : « L'action résultant de l'article L. 141-3 doit être intentée par l'acquéreur dans le délai d'une année, à compter de la date de sa prise de possession. »*

- *Article 1644 du Code Civil : « L'acheteur a le choix de rendre le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts. »*

- *Article 1645 du Code Civil : « Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur. »*

ARTICLE 5 – DECLARATIONS DE L'ACQUÉREUR

Article 5.1 - Déclarations relatives à sa capacité

L'**ACQUÉREUR** déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état civil.

Il ajoute ce qui suit :

- Qu'il n'est en contravention avec aucune disposition légale régissant les sociétés commerciales ;

- Que la société est constituée en France sous le régime de la législation française et a son siège social en France ;

- Que le pacte social n'a fait l'objet d'aucune demande en annulation ; et, qu'aucun des associés de la société n'a demandé sa mise ne dissolution amiable ;

- Qu'elle n'est pas en infraction relativement à ses dirigeants sociaux avec les dispositions légales et règlementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales, artisanales et industrielles ;

- 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 ;

- Qu'elle dispose de sa pleine capacité civile et commerciale pour s'engager au titre des présentes.

Article 5.2 - Déclarations relatives à l'exploitation du fonds de commerce

L'**ACQUÉREUR** s'engage à se conformer à tous les règlements, arrêtés, lois et ordonnances administratives s'appliquant au commerce dont il s'agit.

Article 5.3 - Déclarations relatives à l'obtention des autorisations et agréments nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce

L'ACQUÉREUR déclare qu'il fera son affaire personnelle de l'obtention desdits agréments et autorisations, de sorte que la responsabilité du rédacteur des présentes ne pourra être recherchée à ce sujet, et sans que le **VENDEUR** ne puisse être inquiété à cet égard.

Article 5.4 - Déclarations relatives au respect de l'environnement

L'**ACQUÉREUR** reconnaît être informé des dispositions relatives à la protection de l'environnement et des obligations résultant de la réglementation existant en la matière.

En conséquence, l'**ACQUÉREUR** déclare s'engager à faire son affaire personnelle du respect de cette législation sans aucun recours contre quiconque.

ARTICLE 6 – CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

La présente vente a lieu sous les garanties et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et celles particulières ci-après stipulées, que les **PARTIES** s'obligent à exécuter et accomplir, chacune en ce qui la concerne, savoir :

Article 6.1 – A LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR

Article 6.1.1 - État du fonds

Sans préjudice de l'application des conditions particulières prévues aux présentes, l'**ACQUÉREUR** prendra le **FONDS** présentement cédé avec tous ses éléments corporels et incorporels qui en dépendent dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution du prix ci-après fixé pour cause de vétusté ou dégradation, sans exclure toutefois la garantie des vices cachés.

Dans le cas où les déclarations faites par le **VENDEUR** se révèleraient inexactes ou incomplètes, ce dernier s'engage à rembourser à l'**ACQUÉREUR** toutes sommes qu'il serait amené à supporter en principal et intérêts.

Article 6.1.2 - Impôts et taxes – Comptes proratas

Il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance, au prorata du temps couru, les impôts, taxes, contributions et autres charges auxquels l'exploitation du **FONDS** peut et pourra donner lieu, quand bien même ces impositions et charges seraient encore au nom du **VENDEUR**.

Il remboursera au **VENDEUR** au prorata du temps couru la cotisation foncière des entreprises acquittée par ce dernier au titre de l'année en cours.

D'une manière générale, les **PARTIES** conviennent d'établir, sous leur entière responsabilité, les décomptes prorata temporis, au jour de l'entrée en jouissance de l'**ACQUÉREUR**, de toutes charges d'exploitation de l'entreprise, telles que primes et cotisations d'assurances, contribution économique territoriale (CET), congés payés, etc.

Pour la contribution économique et territoriale due en définitive, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc., ou plus généralement toutes charges se rapportant à l'année civile de l'entrée en jouissance, ou la période de référence en cours à la date des présentes, établies au nom du **VENDEUR** et acquittées pour la période complète par lui, l'**ACQUÉREUR** remboursera au **VENDEUR** le prorata calculé sur la période devant courir du jour de la prise de possession jusqu'au 31 décembre de l'année en cours, ou jusqu'à la date de la période de référence en cours.

Plus particulièrement, l'**ACQUÉREUR** remboursera au **VENDEUR**, au jour des présentes, les quotes-parts de primes, abonnements, contributions et charges de toute nature, avances fiscales ou autres afférent à l'exploitation du **FONDS** qui auraient été réglées par le **VENDEUR** et dont l'application serait postérieure à la date d'entrée en jouissance.

De la même manière, le **VENDEUR** remboursera à l'**ACQUÉREUR**, à première réquisition de ce dernier et sur présentation des justificatifs idoines, toute somme qu'il sera amené à régler postérieurement à son entrée en jouissance et qui concernerait la période antérieure à la date d'entrée en jouissance.

Le prorata sera calculé selon arrêté contradictoire des **PARTIES** et arrêté par leurs experts-comptables respectifs.

La **PARTIE** débitrice s'oblige à rembourser à l'autre **PARTIE** la quote-part lui incombant au plus tard QUINZE (15) jours après la demande de paiement faite par la **PARTIE** créditrice accompagnée du justificatif de la créance concernée.

Passé ce délai et sans nuire à son exigibilité, cette somme sera productive d'intérêts au taux de 5 % mensuel.

Article 6.1.3 – Règlements de ville et de police

L'**ACQUÉREUR** fera son affaire personnelle de tous règlements de ville et de police et à toutes les prescriptions administratives auxquelles ladite exploitation peut et pourra être assujettie, le tout de manière que le **VENDEUR** ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 6.1.4 – Contrats

L'**ACQUÉREUR** fera son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements souscrits par le **VENDEUR**, notamment, s'ils existent, pour le service des eaux, l'électricité, le gaz, et autres fournitures de manière à ce que le **VENDEUR** ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet, sous réserve toutefois que ces contrats soient repris par l'**ACQUÉREUR**, ainsi qu'il est stipulé à l'Article **4.7** des présentes.

Article 6.1.5 – Assurances

L'**ACQUÉREUR** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes les polices d'assurances contre l'incendie et autres risques que le **VENDEUR** a pu contracter à quelque compagnie que ce soit, de telle façon que le **VENDEUR** ne puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet ; en cas de continuation, il paiera les primes à leurs échéances.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'**ACQUEREUR**, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

Article 6.1.6 - Personnel

Il est rappelé qu'aucun salarié n'est employé dans le **FONDS**, objet des présentes.

Article 6.1.7 - Correspondance

Il recevra à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance, la correspondance professionnelle adressée au nom du **VENDEUR**, mais il sera tenu de remettre à ce dernier la correspondance personnelle, et ce, sans délai.

Article 6.1.8 - Autres engagements

L'**ACQUÉREUR** s'oblige à se conformer et satisfaire à toutes lois et tous décrets, règlements, arrêtés et usages concernant l'exploitation du fonds de commerce présentement cédé et de faire son affaire personnelle de toutes autorisations et de tous agréments nécessaires à l'exploitation du **FONDS**, le tout à ses risques et périls et sans pouvoir exercer aucun recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit.

Il satisfera à toutes les charges de ville et de police et à toutes les prescriptions administratives auxquelles ladite exploitation peut et pourra être assujettie, le tout de manière que le **VENDEUR** ne puisse être inquiété, ni recherché à cet égard.

Article 6.1.9 - Frais, honoraires et droits

L'**ACQUÉREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le cas échéant, à l'exception de ceux de gestion du

séquestre et de radiation des inscriptions éventuelles sur le **FONDS** cédé qui demeureront à la charge exclusive du **VENDEUR**.

Chaque **PARTIE** supportera en outre les honoraires de ses conseils.

Article 6.2 – A LA CHARGE DU VENDEUR

Article 6.2.1 - Obligations générales

1°) Délivrance et trouble de jouissance

Le **VENDEUR** s'oblige à la délivrance du fonds de commerce cédé, conformément aux spécifications du présent acte, et en application des articles 1603 et suivants du Code civil.

Le **VENDEUR** s'interdit d'accomplir tout acte ou tout fait susceptible d'apporter un trouble à la jouissance paisible du fonds de commerce cédé, au sens de l'article 1625 du Code civil.

2°) Garantie légale d'éviction

A compter du jour de l'entrée en jouissance, le **VENDEUR** s'interdit au titre de la garantie légale d'éviction de tout acte personnel dans le seul but de détourner tout ou partie de la clientèle présentement cédé à l'**ACQUÉREUR**.

La garantie légale d'éviction, conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code Civil, s'applique même après l'expiration de la garantie contractuelle de non concurrence visée ci-après.

3°) Exactitude des déclarations

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 grevant le fonds de commerce, les chiffres d'affaires et résultats réalisés pour les trois dernières années.

4°) Mise au courant

Le **VENDEUR**, pris en la personne de Monsieur Edouard JEAN, s'oblige personnellement à assister l'**ACQUÉREUR** pendant un délai de DEUX (2) mois courant à compter de la date de signature de l'acte de cession définitif, à le présenter personnellement et à le recommander à la clientèle et aux fournisseurs et à le mettre au courant de la marche du commerce, des usages particuliers du **FONDS** cédé, et ce, sans contrepartie financière d'aucune sorte.

5°) Engagement de non-concurrence et de non débauchage

Le **VENDEUR**, ainsi que Monsieur Edouard JEAN, en sa qualité de Président et associé unique de la Société SIGMA HOLDING, s'interdit expressément la faculté de :

- Créer, acquérir, exploiter, prendre à bail ou faire valoir, directement ou indirectement, ou par personne interposée, aucun fonds de commerce similaire en tout ou partie à celui objet des présentes, comme aussi d'être intéressé, même à titre de simple commanditaire, d'associé, de dirigeant ou de salarié, fût-ce à titre accessoire, dans une activité de même nature, à savoir une activité de « **vente de prestations de service dans le secteur du sport et de la nutrition, et de vente de compléments alimentaires et de boissons non alcoolisées** », en ce compris tout site marchand via internet.

Cette interdiction sera applicable dans un rayon de SOIXANTE DIX (70) kilomètres à vol d'oiseau du lieu d'exploitation du **FONDS** cédé, et ce, pendant une durée de TROIS (3) ans courant à compter de la date des présentes.

Cette stipulation constitue pour l'**ACQUÉREUR** une condition essentielle et déterminante de son consentement, sans laquelle il n'aurait pas accepté de contracter.

- D'employer à son service tout salarié du **FONDS** cédé, dont le contrat ne serait pas achevé depuis au moins DOUZE (12) mois ;

Et ce, à peine de tous dommages et intérêts envers l'**ACQUÉREUR**, ses substitués ou ses ayants-cause, sans préjudice du droit qu'il aurait de faire cesser cette contravention.

En cas de mutation du **FONDS**, objet des présentes, par l'**ACQUÉREUR** pendant la durée de la clause de non-concurrence, le nouveau propriétaire sera en droit de s'en prévaloir.

En cas de changement du mode d'exploitation du **FONDS** cédé pendant la durée de cette clause, l'exploitant du **FONDS** sera en droit de s'en prévaloir.

Ces engagements de non-concurrence et non débauchage constituent pour l'**ACQUÉREUR** une condition essentielle et déterminante de l'acquisition et la contrepartie du Prix de cession versé au **VENDEUR**.

Cette interdiction ne dispense pas le **VENDEUR** du respect des exigences édictées par l'article 1628 du Code civil aux termes duquel :

- *« Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle ».*

Par suite, le **VENDEUR** ne peut être déchargé de l'obligation légale de garantie qui est d'ordre public, les manœuvres permettant la reprise ou la conservation de la clientèle et amenant une concurrence déloyale ne pouvant être limitées dans le temps.

Article 6.2.2 - Engagements du VENDEUR

Le **VENDEUR** s'engage à :

- Faire son affaire personnelle de tous contrats en cours, en demander le cas échéant la résiliation et payer toute somme due à ce titre ainsi que signer tous avenants et transferts des contrats et polices existant actuellement et qui sont repris par l'**ACQUÉREUR** ;

- Tenir les livres de comptabilité à la disposition de l'**ACQUÉREUR**, pendant TROIS (3) ans, à compter de la date de l'entrée en jouissance, remettre à l'**ACQUÉREUR** tous les titres de propriété et, le cas échéant, toute attestation de conformité du fonds avec la réglementation et, généralement, toutes pièces en sa possession concernant le **FONDS**, objet de la cession ;

- Supporter les frais éventuels de mainlevée, radiation, consignation et répartition du prix de ladite cession ;

- Supporter le paiement de toutes les sommes dues pour la période antérieure à la date d'entrée en possession et notamment : impôts, taxes, contributions et charges de toute nature ;

- A signer tous avenants de transfert des contrats et polices existant actuellement et, notamment, à prêter son concours pour que le droit à l'abonnement Internet profite à ses successeurs ;

- A remettre les clés, à libérer et faire libérer de tous objets encombrants non affectés à l'exploitation, les locaux où le **FONDS** dont s'agit est exploité, pour le jour de la prise de possession ainsi que ses annexes.

Article 6.2.3 – Abonnements clients en cours et devis signés du chef du VENDEUR

Il est expressément convenu entre les **PARTIES** que l'intégralité des devis signés et abonnements clients en cours à la date d'entrée en jouissance, mais dont la réalisation interviendra postérieurement à ladite date, sont transmis de plein droit à l'**ACQUÉREUR,** suivant l'inventaire contradictoire chiffré et détaillé établi préalablement aux présentes et dont elles ont conservé chacune UN (1) exemplaire.

Les **PARTIES** conviennent que toutes les sommes devant faire l'objet d'un encaissement, de quelque nature qu'il soit, au profit du **VENDEUR**, et n'ayant pas été expressément mentionnées dans la liste établie contradictoirement et amiablement entre les **PARTIES** resteront définitivement acquises à l'**ACQUÉREUR**.

En conséquence, l'**ACQUÉREUR** conservera à son bénéfice exclusif les sommes restantes dues qui y sont attachés et fera son affaire personnelle du suivi des devis signés par les clients, de la réalisation des prestations, ainsi que de leur facturation et de leur recouvrement ; sans que le **VENDEUR** ne puisse être inquiété à ce sujet.

Etant encore rappelé que lesdits devis et abonnements sont définitivement acquis par l'**ACQUÉREUR**, de sorte qu'ils ne donneront lieu à aucune indemnisation au profit du **VENDEUR** et n'impacteront pas le prix de cession du **FONDS**, objet des présentes.

A ce titre, préalablement aux présentes et hors la présence du rédacteur des présentes, les décomptes suivants ont été établis entre les **PARTIES** (**Annexe n°13**) :

- La somme de MILLE HUIT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (1.008,50 €) est due par le **VENDEUR** à l'**ACQUÉREUR**, au titre des abonnements en cours à la date des présentes, non mensualisés et intégralement encaissées par le **VENDEUR**, devant faire l'objet d'une prestation au profit des clients attachés au **FONDS**, objet des présentes, par l'**ACQUÉREUR** postérieurement à la date de son entrée en jouissance ;

- La somme de DEUX CENT QUATRE VINGT TREIZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (293,50 €) est due par l'**ACQUÉREUR** au **VENDEUR** au titre de la Cotisation Foncière des Entreprises 2024 qui a été appelée auprès du VENDEUR, pour la période allant de la date d'entrée en jouissance de l**'ACQUÉREUR** jusqu'au 31 décembre 2024 ;

- La somme de QUATRE MILLE QUATRE CENT EUROS (4.400,00 €) est due par l'**ACQUÉREUR** au **VENDEUR** au titre du remboursement du dépôt de garantie versé par le **VENDEUR** au **BAILLEUR**, ainsi qu'il a été relatée à l'Article **4.4** des présentes ;

En conséquence de tout ce qui précède, et après imputation des sommes dues par le **VENDEUR** à l'**ACQUÉREUR** au titre du décompte relaté ci-avant, le solde dû par l'**ACQUÉREUR** au **VENDEUR** s'établit à la somme de TROIS MILLE SIX CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS (3.685,00 €) ; laquelle est reversée à l'instant même, au moyen d'un virement bancaire d'égal montant, par l'**ACQUÉREUR** sur le compte bancaire du **VENDEUR**.

Le **VENDEUR** donne valable et définitive quittance du paiement de l'**ACQUÉREUR** à hauteur de ce montant.

DONT QUITTANCE

Dans le cas où le **VENDEUR** percevrait d'autres sommes, à quelque titre que ce soit, pour des devis signés et des abonnements en cours, dont la réalisation interviendra postérieurement à la date d'entrée en jouissance de l'**ACQUÉREUR**, le **VENDEUR** s'oblige expressément, dans les QUINZE (15) jours suivant leur perception, à les restituer à l'**ACQUÉREUR** ; dispensant ainsi le rédacteur des présentes de toute intervention à ce sujet.

Article 7.2.3 – Système d'abonnements clients

Le **VENDEUR** déclare avoir mis en place un système d'abonnements auprès de sa clientèle, basée sur la fréquence et la durée de l'abonnement à la souscription, permettant de bénéficier de réductions et de remises en cours d'abonnements.

Dans ce cadre, le **VENDEUR** s'engage à transmettre à l'**ACQUÉREUR**, dans le respect de la règlementation applicable, notamment en matière de protection des données personnelles (RGPD), les informations sur la clientèle bénéficiaire desdits abonnements, avec le détail pour chacun d'eux et l'état actualisé au jour des présentes des règlements de leurs abonnements ; l'**ACQUÉREUR** s'engageant de son côté à recueillir le consentement des clients concernés pour la conversion de leur système actuel d'abonnements vers le système qu'il serait amené à développer postérieurement à la date d'entrée e jouissance du **FONDS**, objet des présentes.

Au surplus, les **PARTIES** conviennent expressément d'informer par tous moyens *(par voie postale ou par tous procédés de télécommunication)* l'ensemble de la clientèle dépendant du **FONDS**, objet des présentes, faisant l'objet d'un prélèvement automatique du changement de coordonnées bancaires à intervenir ; le **VENDEUR** déclarant pour sa part avoir procédé, préalablement aux présentes, à l'arrêt de tous les prélèvements automatiques en cours à compter de la date d'entrée en jouissance de l'**ACQUÉREUR**, savoir le mois d'octobre, de sorte qu'il ne puisse être inquiété à ce titre, ni que les clients puissent faire l'objet d'un prélèvement par le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR** pour la même période d'abonnements**.**

En tout état de cause, le **VENDEUR** fera son affaire personnelle, à ses frais et charges exclusifs, de tous recours et litiges éventuels survenant postérieurement à la réitération des présentes au titre desdits abonnements clients, ainsi que de leurs suites et conséquences, et ayant pour cause l'origine, la mise en place et l'arrêt des prélèvements automatiques, de sorte que l'**ACQUÉREUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 7 – TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE

L'**ACQUÉREUR** aura la propriété du fonds de commerce présentement vendu à effet rétroactif du 1er octobre 2024, par la prise de possession réelle et effective à cette même date en sa qualité de propriétaire.

En conséquence, l'**ACQUÉREUR** aura droit à compter de cette même date, à tous droits et prérogatives attachés à ce **FONDS** et à la faculté de prendre le titre de successeur du **VENDEUR** dans ses relations avec les tiers.

ARTICLE 8 – PRIX DE CESSION DU FONDS DE COMMERCE

Article 8.1 - MONTANT

Outre les conditions des présentes, la vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €uros)** s'appliquant aux différents éléments composant le fonds vendu, savoir :

- pour les éléments incorporels :	15.000 euros
- pour les éléments corporels :	45.000 euros
	_____
Total égal à **SOIXANTE MILLE €uros**, ci	**60.000,00 €uros**

La ventilation du prix ci-dessus est faite uniquement pour satisfaire aux dispositions de l'article L.141-5 alinéa 3 du Code de commerce, sans que l'une ou l'autre des **PARTIES** puisse s'en prévaloir pour quelque cause que ce soit.

Article 8.2 – MODALITÉS DE PAIEMENT

La somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 euros) a été versée par l'**ACQUÉREUR**, préalablement à la signature des présentes, au moyen d'un virement bancaire émis sur le sous compte bancaire ouvert pour cette affaire par le **SEQUESTRE** désigné à l'Article 8.3.1 des présentes, selon justificatif de réception des fonds en la comptabilité du **SEQUESTRE** annexé aux présentes (**Annexe n°14**).

En conséquence de quoi, le **VENDEUR** donne à l'**ACQUÉREUR** valable et définitive quittance du paiement du prix de cession du **FONDS**, objet des présentes, à hauteur de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 euros).

DONT QUITTANCE

Article 8.3 – SEQUESTRE

Article 8.3.1 – Nomination du SEQUESTRE

Les soussignés conviennent de désigner Maître Stéphane KERRIEN, notaire à PONTIVY (56300), domicilié [redacted] qui accepte, en qualité de tiers séquestre du prix du **FONDS** vendu (dénommé aux présentes le « **SEQUESTRE** »).

Article 8.3.2 – Mission du SEQUESTRE

Le **SEQUESTRE** aura pour mission de veiller à ce que toutes les formalités prévues par la loi à la suite de la vente du **FONDS** soient exécutées de manière à ce que l'**ACQUÉREUR** ne soit jamais personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du Cédant et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

La somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 euros) ne pourra être remise au **VENDEUR**, hors la présence et sans le concours de l'**ACQUÉREUR**, qu'après l'expiration des délais d'opposition et de mise en cause du Trésor Public et sur la justification par le **VENDEUR** :

- 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 l'**ACQUÉREUR** 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, charges locatives, salaires et accessoires), sans exception ni réserve.

Le tout de manière que l'**ACQUÉREUR** ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du **VENDEUR** et ne subisse aucun trouble dans son exploitation. Tous pouvoirs nécessaires sont, dès maintenant, donnés au séquestre à cet effet.

Pour ce faire, les **PARTIES** confèrent au **SEQUESTRE** la mission irrévocable d'employer, après expiration du délai légal 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 **SEQUESTRE** est investi d'un mandat irrévocable d'effectuer les paiements.

Toutefois, en cas d'insuffisance du prix pour régler tous les créanciers privilégiés ou opposants, le Séquestre pourra, à l'expiration du délai de CENT CINQ (105) jours prévu par l'article L.143-21 du Code de Commerce, à défaut pour les **PARTIES** de le faire, se pourvoir devant le Président du tribunal de Commerce de NIORT statuant en référé, en vue de la nomination d'un séquestre répartiteur.

Le **SEQUESTRE** sera déchargé de sa mission :

- soit par le versement de la somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 euros) au **VENDEUR**, 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 **VENDEUR** suivant le rang et la qualité de leurs créances, et le versement au **VENDEUR** du reliquat disponible,

- soit par la remise la somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 euros) séquestrée 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.

En tout état de cause, le **SEQUESTRE** n'aura en aucun cas à se faire juge de la validité des oppositions qui seront pratiquées, tant en ce qui concerne leur bien-fondé que leur forme et que les délais pendant lesquels elles sont recevables.

La rémunération du **SEQUESTRE** sera à la charge du **VENDEUR** et calculée de la façon suivante : 1% du montant total des oppositions réglées sans pouvoir être inférieur à un montant de SIX CENT EUROS (600,00 euros) hors taxes.

Il est fait observer qu'aux termes des dispositions des articles R.211-4 et R.211-5 du Code des procédures civiles d'exécution, le **SEQUESTRE** devra indiquer sans délais au commissaire de justice qui pratique entre ses mains une saisie-attribution ou une saisie conservatoire des créances de sommes d'argent, l'étendue de ses obligations à l'égard du débiteur saisi, et s'il y a lieu les cessions de créances, délégations, saisies antérieures ou oppositions. A défaut et en l'absence de motif légitime, il pourra être condamné à payer les sommes en question au créancier sans préjudice de son recours contre le débiteur.

ARTICLE 9 – DECLARATIONS FISCALES

Article 9.1 – AFFIRMATION DE SINCERITE

Les **PARTIES** affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'elles sont informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Article 9.2 – ENREGISTREMENT

Les présentes sont soumises aux droits d'enregistrement prévus à l'article 719 du Code général des impôts (droit budgétaire perçu au profit de l'Etat) auquel s'ajoutent des taxes locales additionnelles départementale (CGI art. 1595) et communale (CGI art. 1584 et 1595 bis), qui, suivant le tarif applicable à ce jour, s'élèvent à :

- de 0 € à 23.000 € = 0 € ;
- de 23.000 € à 60.000 € : 37.000 € x 3% = 1.110 €.

En conséquence, le montant total des droits d'enregistrement s'élèvera à **MILLE CENT DIX EUROS (1.110,00 €)**, lequel est à la charge exclusive de l'**ACQUÉREUR**.

Article 9.3 – PLUS-VALUES

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été avisé de l'obligation de déclarer avec l'ensemble de ses revenus, la plus-value qu'il pourrait réaliser à l'occasion de la vente et déclare en faire son affaire personnelle en dispensant le rédacteur des présentes de toute intervention sur ce sujet.

Article 9.4 – DEPOT DES DECLARATIONS

La cession sera notifiée dans un délai de QUARANTE-CINQ (45) jours suivant la date d'entrée en possession du **FONDS** par l'**ACQUÉREUR**, et ce, conformément aux articles 201 et 1684 du Code Général des Impôts, par les soins du rédacteur des présentes :

- aux contributions directes et indirectes ;
- à l'URSSAF dont dépend le **FONDS** cédé.

Le **VENDEUR** s'engage à déposer dans les délais les diverses déclarations imposées par l'administration fiscale et nécessaires à l'établissement des impôts et cotisations, et notamment celles prévues aux articles 201, 202, 235 ter J, 89 et 286 du Code général des impôts.

A cet égard, il est rappelé que le **VENDEUR** a l'obligation de déposer ses comptes de cessation d'activité dans les SOIXANTE (60) jours, courant à compter de la date du transfert de la propriété du **FONDS** à l'**ACQUEREUR**.

Article 9.5 – T.V.A

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

En conséquence dudit article 257-bis, l'**ACQUEREUR** sera dispensé du paiement de la T.V.A., la présente cession étant faite par un redevable au profit d'un autre redevable de la T.V.A.

L'**ACQUEREUR** est réputé poursuivre la personne du **VENDEUR**.

A cet égard, **l'ACQUEREUR** prend l'engagement de soumettre à la taxe sur la valeur ajoutée les cessions ultérieures et de procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 207 et suivants de l'annexe II du Code général des impôts, qui auraient été exigibles si le **VENDEUR** avait continué à utiliser les biens compris dans la présente cession de fonds.

Les **PARTIES** sont averties qu'elles doivent mentionner le montant total hors taxe de la transmission concernée sur la déclaration de la taxe sur la valeur ajoutée au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

ARTICLE 10 – CONCLUSION DU CONTRAT

Les **PARTIES** déclarent que les dispositions prévues au titre des présentes ont été, en respect des dispositions des articles 1104 et 1112 du Code civil, négociées de bonne foi, et, qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment en outre que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

En conséquence, les **PARTIES** déchargent le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard et déclarent :

- Avoir librement arrêté et convenu entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la cession projetée ;

- Que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que le rédacteur des présentes ne soit intervenu entre elles, ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

ARTICLE 11 - IMPRÉVISION (RENONCIATION)

Les **PARTIES** renoncent expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil. Elles acceptent par conséquent que, dans l'hypothèse d'un changement de circonstances imprévisibles à la date des présentes rendant son exécution excessivement onéreuse pour la Partie obligée, celle-ci ne pourra pas demander la renégociation, l'adaptation ou la résolution des présentes.

ARTICLE 12 – MODIFICATIONS

Le présent contrat ne pourra être modifié que par avenant écrit.

En particulier, aucune tolérance ou inaction de la part de l'une des Parties ne pourra être interprétée comme renonciation à ses droits.

ARTICLE 13 - FORMALITÉS DE PUBLICITE - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes en vue de l'accomplissement de toutes les formalités légales de dépôt et de publicité.

ARTICLE 14 – LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les présentes sont soumises à la loi française, à l'exception de ses règles de conflits de lois.

Tous litiges et contestations entre les **PARTIES** quant à l'existence, la validité, l'interprétation, ou l'exécution des présentes ou de leurs suites, devront être soumis à la compétence du Tribunal de commerce de [redacted]

ARTICLE 15 - ÉLECTION DE DOMICILE - OPPOSITIONS

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les **PARTIES** élisent domicile en leurs demeures respectives.

Toute communication, notification entre les Parties devra être faite à leur domicile et/ou siège social respectif par lettre recommandée avec accusé de réception.

Tout changement de domicile et/ou de siège social par l'une des **PARTIES** sera opposable à l'autre partie à l'expiration d'un délai de QUINZE (15) jours suivants sa notification par lettre recommandée avec accusé de réception.

Pour la validité et la réception des oppositions, domicile est élu à l'adresse du **SEQUESTRE**, savoir le Cabinet TGS France AVOCATS, à son établissement sis [redacted]

ARTICLE 16 – MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES A CARACTERE PERSONNEL

Le cabinet TGS France AVOCATS, rédacteur des présentes, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel qui ont pour base juridique :

- Soit l'intérêt légitime poursuivi par TGS France AVOCATS lorsqu'il poursuit les finalités suivantes :

  - La prospection ;
  - La gestion de la relation avec ses clients et prospects ;
  - L'organisation, l'inscription et l'invitation à des évènements du Cabinet TGS France AVOCATS ;
  - Le traitement, l'exécution, la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers des clients ;
  - La rédaction d'actes pour le compte de ses clients.

- Soit le respect d'obligations légales et réglementaires lorsqu'il met en œuvre un traitement ayant pour finalité :

  - La prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption ;
  - La facturation ;
  - La comptabilité.

Le Cabinet TGS France AVOCATS ne conserve les données que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que dans le respect de la réglementation en vigueur.

A cet égard, les données des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription.

En matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées CINQ (5) ans après la fin des relations avec le Cabinet TGS France AVOCATS.

En matière de comptabilité, elles sont conservées 10 ans à compter de la clôture de l'exercice comptable.

Les données des prospects sont conservées pendant une durée de 3 ans si aucune participation ou inscription aux événements du Cabinet TGS France AVOCATS n'a eu lieu.

Les données traitées sont destinées aux personnes habilitées du Cabinet TGS France AVOCATS ainsi qu'à ses prestataires.

Dans les conditions définies par la loi Informatique et libertés et le règlement européen sur la protection des données, les personnes physiques disposent d'un droit d'accès aux données les concernant, de rectification, d'interrogation, de limitation, de portabilité, d'effacement.

Les personnes concernées par les traitements mis en œuvre disposent également d'un droit de s'opposer à tout moment, pour des raisons tenant à leur situation particulière, à un traitement des données à caractère personnel ayant comme base juridique l'intérêt légitime du Cabinet TGS France AVOCATS ainsi que d'un droit d'opposition à la prospection commerciale.

Elles disposent également du droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont elles entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus par courrier électronique à l'adresse suivante : [redacted] ou par voie postale : TSA 31229 – 49012 ANGERS CEDEX 01 accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

ARTICLE 17 – SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Les présentes sont signées au moyen d'un procédé de signature électronique mis en œuvre par prestataire tiers (ci-après le « Prestataire »), et ce, conformément aux dispositions des articles 1366 et 1367 du Code civil.

Les **PARTIES** s'accordent pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent accord par le Prestataire, conformément aux dispositions des articles 1356 et 1368 du Code civil.

Chacune des Parties reconnaît et accepte que la signature des présentes par le biais de la plateforme du Prestataire est réalisée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et du droit applicable à la signature électronique, et, en conséquence, renonce irrévocablement et inconditionnellement à exercer tous recours ou action en justice, directement ou indirectement, résultant de la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou de la preuve de son intention de conclure le présent accord à cet égard.

En conséquence, les **PARTIES** reconnaissent que l'acte signé ce jour constitue l'original dudit acte et une preuve par écrit, au sens des articles 1364 et suivants du Code civil, pouvant être valablement opposée aux Parties et susceptible de faire l'objet d'une production en justice en cas de litige.

Conformément aux dispositions de l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, chacun des signataires recevra, directement par le Prestataire, une copie numérique du présent acte signé par chacune des Parties.

[redacted]

LE VENDEUR

La société OMEGA NEUROSPORT

Représentée par Monsieur Edouard JEAN, en sa qualité de Président de la Société SIGMA HOLDING, elle-même Présidente de la Société,

Bon pour acquisition au prix de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000 €)



L'ACQUÉREUR

La Société 22.10

Représentée par sa Présidente et unique associée, Madame Chloé DUPUY-DAUBY

Bon pour acquisition au prix de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000 €)



La Société SCI NEWTON

Représentée par Monsieur Yves BARRIBAULT, en qualité de Gérant



ANNEXES

- **Annexe n°1** : Extrait K-bis du **VENDEUR**.

- **Annexe n°2 :** Inventaire détaillé du mobilier et du matériel cédé.

- **Annexe n°3** : Courrier émanant de la Commune de NIORT (79000) en date du 25 septembre 2024 confirmant l'absence d'exercice du droit de préemption.

- **Annexe n°4** : Etat des inscriptions délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de NIORT en date du 23 septembre 2024.

- **Annexe n°5** : Attestations émanant de l'expert-comptable du **VENDEUR**.

- **Annexe n°6** : Bail commercial.

- **Annexe n°7** : Convention de sous-location en date du 28 décembre 2023 conclue avec Madame Idalina PEDROSA.

- **Annexe n°8** : Appel et réponse du **BAILLEUR.**

- **Annexe n°9** : État des risques et pollutions.

- **Annexe n°10** : Diagnostic Technique Amiante.

- **Annexe n°11** : Registre de sécurité et facture d'intervention relative à l'installation de l'extincteur réalisée par la Société LEMD SARL en date du 25 septembre 2024.

- **Annexe n°12** : Rapport de vérification des installations électriques.

- **Annexe n°13** : Comptes de prorata établis entre les **PARTIES**.

- **Annexe n°14** : Justificatif de réception des fonds en la comptabilité du **SEQUESTRE**.