

- Page N°1 -

Première copie exécutoire faite et
délivrée à
Le 11 Février 2007



L'AN DEUX MILLE NEUF

Le DIX FEVRIER

A PONTIVY (56300), 61, rue Nationale,

Maître Laurent GUILLOU, Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Arnaud de RENEVILLE et Laurent GUILLOU, Notaires associés", titulaire d'un Office notarial à la Résidence de PONTIVY (Morbihan), 61 rue Nationale, avec un bureau annexe à CLEGUEREC (Morbihan), 6 place Pobéguin,

A reçu le présent acte authentique contenant BAIL COMMERCIAL à la requête des personnes ci-après dénommées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

©AVOVENTES.FR

Ci-après dénommé "Le Bailleur".

PRENEUR

©AVOVENTES.FR

Ci-après dénommée "Le Preneur".

PRESENCES - REPRESENTATIONS

©AVOVENTES.FR

Handwritten initials and signatures: JL, H, SH, and a signature.

Agissant tous deux en qualité de co-gérants et associés de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

EXPOSE

Préalablement à la convention objet des présentes, le Bailleur expose ce qui suit :
Il est propriétaire des biens ou droits immobiliers suivants :

DESIGNATION DU BIEN LOUE

COMMUNE DE PONTIVY (56300) **10, rue Nationale**

A/ De l'ensemble immobilier dont dépendent les biens loués.

Dans un ensemble immobilier sis à PONTIVY (56300), 10, 12 et 14, rue Nationale, comprenant :

Un bâtiment principal, composé :

- D'un sous sol ayant 4 caves,
- D'un rez-de-chaussée ayant une entrée et un couloir, deux magasins, une venelle permettant l'accès depuis la rue nationale à la Place Anne de Bretagne,
- Et de trois étages,

Derrière ce bâtiment principal :

- Une courrette à laquelle on accède par le couloir sis au rez-de-chaussée de l'immeuble,
- Un bâtiment couvert d'une terrasse et comprenant deux arrières boutiques,
- Et un petit débarras en appentis servant également d'accès à l'une des caves du sous sol,

L'ensemble figurant au cadastre de ladite commune, comme suit :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
BC	237	RUE NATIONALE	SOL	00	01	35

Ledit ensemble immobilier a fait m'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division suivant acte reçu par Maître LE STRAT, alors notaire à PONTIVY, le 27 septembre 1977, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de PONTIVY, le 24 novembre 1977, volume 2685 numéro 3.

Ledit règlement de copropriété avec état descriptif de division a été modifié suivant acte reçu par Maître LE STRAT notaire à PONTIVY, le 31 mai 1983, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de PONTIVY, le 8 juillet 1983, volume 3381 numéro 6.

B/ DES BIENS :

1°) Au sous-sol de l'immeuble

12 H° SH

4 4

LE LOT NUMERO UN (1)

Une CAVE sise en sous-sol, en face de l'escalier de descente aux caves, portant le numéro 1 du plan des caves.

Et les 71/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LE LOT NUMERO DEUX (2)

Une CAVE sise en sous-sol, en partie sous l'escalier de descente aux caves, portant le numéro 2 du plan des caves.

Et les 108/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LE LOT NUMERO TROIS (3)

Une CAVE sise en sous-sol, à droite de l'escalier de descente aux caves, portant le numéro 3 du plan des caves.

Et les 698/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

2°) Au rez-de-chaussée de l'immeuble

LE LOT NUMERO CINQ (5)

Une pièce à usage de magasin ou bureau, ayant accès direct et devanture sur la rue Nationale, sur laquelle il porte le numéro 10bis, communiquant avec le couloir, et l'escalier sis au nord de l'immeuble, par une porte pratiquée dans la cloison séparative et avec une arrière boutique (lot numéro 7 ci-après désigné), par une porte pratiquée dans la longère ouest du bâtiment principal.

Ce lot porte le numéro un (1) du plan du rez-de-chaussée.

Et les 805/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LE LOT NUMERO SEPT (7)

Une arrière boutique attenante au lot numéro cinq (5) ci-dessus désigné, située dans la construction édifiée en appentis, contre la façade ouest du bâtiment principal (partie nord) et ayant une porte unique communiquant avec le magasin lot numéro 5 ci-dessus désigné.

Ce lot porte le numéro trois (3) du plan du rez-de-chaussée.

Et les 395/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Précision étant ici faite que l'accès aux caves est actuellement impossible, au cas où le locataire souhaiterait utiliser celles-ci, les travaux reviendraient entièrement à sa charge.

Ceci exposé, il est passé à la convention de bail commercial objet des présentes, étant fait observer que les droits et obligations du Preneur et du Bailleur sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions des articles L. 145-1 et suivant du Code de commerce et des textes non codifiés du décret du 30 septembre 1953.

ARTICLE 1. - BAIL COMMERCIAL

Le Bailleur loue à titre commercial au Preneur, qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède avec tous ses accessoires et toutes ses dépendances.

JL HD SH

h

h

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

ARTICLE 2. - DUREE

Ce bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront le 1^{er} mars 2009, pour se terminer le 28 février 2018.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce :

Le Preneur aura, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du même code, la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce.

ARTICLE 3. - DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, à la condition que l'exploitation du fonds soit conforme aux présentes conventions, notamment à la destination prévue et qu'elle soit effective au cours des trois dernières années qui ont précédé la fin du bail.

ARTICLE 4. - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux loués devront exclusivement être consacrés par le Preneur à l'exploitation de son commerce de vente d'accessoires de mode et pour lequel il est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de DINAN sous le numéro 478.283.849.

En outre le présent bail concerne tous commerces à l'exception de la restauration, production manipulation et stockage de produits dangereux.

ARTICLE 5. - OBLIGATIONS DU PRENEUR

Etat des lieux

Le Preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travaux de réparation ou de remise en état, exceptés ceux nécessaires au maintien des lieux loués clos et couverts.

Un état des lieux a été dressé contradictoirement entre les parties ce jour. Un exemplaire de cet état est annexé à l'acte.

Entretien.- Réparations

Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, pendant la durée du bail, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur :

- l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail et de ses éventuels renouvellements, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive.

- l'entretien des équipements de ventilations et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques afin de les rendre en parfait état de fonctionnement.

- de prendre les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau, de chauffage, de gaz, etc.

- de faire ramoner à ses frais tous conduits de fumées desservant les lieux loués, autant de fois que ce ramonage est exigé par les règlements de police, et au moins une fois par an,

JL HD
SH





et ce même si les conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année. Il est de convention expresse entre les parties que le Preneur devra signaler immédiatement au Bailleur tous incidents afin que les mesures requises soient prises au plus vite afin d'éviter de lourds dégâts. Toute négligence de la part du Preneur quant à cette signification engagera sa responsabilité quant aux conséquences qui en résulteront.

Il supportera en outre toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des présentes conditions, soit de dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le Bailleur pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du Preneur.

Garnissement

Le Preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

Transformations

Le Preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après obtention d'un avis favorable écrit du Bailleur et à la condition d'être effectuées sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge exclusive du Preneur.

Changement de distribution

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués, aucune construction nouvelle, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou de planchers, ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge exclusive du Preneur.

Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur au cours du bail et de ses éventuels renouvellements, y compris ceux effectués avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail, la propriété du Bailleur, sans indemnité.

Observation est ici faite qu'en ce qui concerne les travaux expressément autorisés par le Bailleur, ce dernier ne pourra pas demander la remise en état du bien dans son état initial à l'issue du bail, sauf convention contraire des parties.

Travaux

Pendant toute la durée du bail, le Preneur supportera l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Le Preneur ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si leur durée excédait quarante jours, à condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation de fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le Preneur

AD
SH

h

h

devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avèrerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux.

Jouissance des lieux

Le Preneur devra :

- jouir des lieux en bon père de famille en respectant la destination qui leur a été donnée, en se conformant au règlement de l'immeuble et ne devra rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Il devra notamment, prendre toutes précautions afin d'empêcher tous bruits, odeurs, fumées et l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles.

- supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, d'éclairage, d'arrosage. Il lui incombera de rembourser au Bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées.

- prendre toutes mesures pour éviter les dégâts du gel, procéder à l'enlèvement de la neige et du verglas.

- se conformer rigoureusement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée dans les locaux loués. Il est expressément convenu entre les parties que le Preneur devra faire exécuter à ses frais tous les travaux de mise en conformité des locaux loués qui seraient prescrits par les autorités administratives ou de police pour tous ces motifs.

Le Preneur ne devra :

- ni faire entrer, ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient et ne faire aucune décharge ou aucune déballage, même temporaire, dans l'entrée, la cour ou tous autres lieux communs de l'immeuble.

- rien faire et ne rien laisser faire qui soit susceptible d'engendrer la détérioration des locaux loués et devra sans délai signaler au Bailleur toute dégradation et détériorations survenues dans ces locaux qui impliqueraient la réalisation de travaux incombant au Bailleur.

Exploitation

Le Preneur devra assurer l'exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du Bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage.

Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique, sauf autorisation administrative. Dans ce cas, toute redevance due pour occupation du domaine public restera à la charge du Preneur.

Il ne pourra apposer sur la façade du magasin aucune affiche et aucun écriteau quelconque, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de stores extérieurs, bannes, marquises, tentes mobiles, suspensions quelconques sans l'autorisation expresse du Bailleur. Pour le cas où cette autorisation serait accordée, le Preneur sera tenu de maintenir l'installation en bon état d'entretien et devra veiller à sa solidité afin d'éviter tout accident. Il s'engage à signaler ces installations à un assureur.

JD^{HD} SH

[Signature]

[Signature]

Impôts et charges locatives

Le Preneur devra acquitter exactement tous les impôts, contributions et taxes lui incombant personnellement auxquels il est et sera assujéti et dont le Bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Quant aux impôts et taxes afférents à l'immeuble ils seront supportés par le Bailleur, tel que cela sera précisé et détaillé ci-après.

Il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et notamment en fin de bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le Preneur acquittera ses consommations d'eau, d'électricité et de gaz à partir des indications des compteurs divisionnaires, dont la totalité des frais de location seront à sa seule charge. Il remboursera en outre au Bailleur la part afférente aux locaux loués dans toutes les contributions et taxes que les propriétaires sont fondés à récupérer sur les locataires, et plus particulièrement la taxe foncière afférente aux locaux, objet des présentes.

Assurances

Le Preneur fera assurer et maintiendra assurés pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, auprès d'une compagnie notoirement solvable, tous les objets mobiliers, meubles meublants matériels et les marchandises garnissant les locaux loués.

Ces assurances devront être contractées contre les risques d'incendie, dégâts des eaux, dégâts liés au gaz et à l'électricité mais aussi contre les risques locatifs, le recours des voisins, les bris de glaces et vitrines du magasin et tous autres risques.

Il justifiera de la souscription de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du Bailleur.

Pour le cas où le Bailleur devenait redevable de surprimes d'assurance impliquées par l'activité exercée par le Preneur, ce dernier en remboursera le montant au Bailleur.

Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou tout mandataire de son choix, architecte mais aussi tous entrepreneurs, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le Bailleur le jugera utile et toutes les fois que cela sera nécessaire. En cas de mise en vente de l'immeuble ou dans les six mois qui précéderont la fin du bail et à défaut d'accord amiable contraire, le Preneur devra laisser visiter les lieux aux personnes dûment autorisées par le Bailleur qui se présenteront, quatre heures par jour ouvrable, entre 14 heures et 18 heures.

Remise des clefs

Le dernier jour du bail, ou le jour où il quittera les lieux, le Preneur rendra toutes les clefs des locaux, malgré tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de récupérer auprès du Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier serait tenu légalement mais aussi conventionnellement en vertu des conditions du présent bail.

A cette même date, le Preneur devra libérer les lieux de toutes les marchandises et matériels lui appartenant et prévenir le Bailleur de la date effective de son départ afin qu'un état des lieux contradictoire soit établi, aux frais du Preneur.

Si, à cette date, le Preneur, ou tous occupants de son chef, ne libérât pas les lieux, il encourra alors une astreinte d'un montant de CENT EUROS (100,00 €) par jour de retard et son expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé.

Cas fortuit. - Force majeure

Si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause intervenant indépendamment de la volonté du Bailleur, l'immeuble devait être démoli totalement ou partiellement, ou encore

HL HD SH

H

L

être déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité à la charge du Bailleur.

Tolérance

Aucune tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Changement de situation

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état-civil ou de structure juridique le concernant survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

ARTICLE 6. - CESSION

Agrément

Quelle que soit la forme du contrat la réalisant, à l'exception des apports en société et fusion visés au deuxième alinéa de l'article L. 145-16 du Code de commerce, toute cession du bénéfice de ce bail à un tiers ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément du Bailleur.

Cet agrément pourra être donné soit préalablement et par écrit, soit par une intervention à l'acte de transfert du bénéfice du bail.

Si le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus d'agrément devra être motivé. En tout état de cause, il est ici rappelé qu'une dispense judiciaire permettant de passer outre le refus d'agrément pourra être obtenue.

Si le cessionnaire n'est pas l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus du bailleur sera discrétionnaire.

Toute cession du bénéfice de ce bail devra être constatée par acte authentique auquel le Bailleur sera appelé et impérativement présent.

La convocation aura lieu par lettre recommandée avec accusé de réception reçue au moins 15 jours avant l'acte. La computation de ce délai se fera conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Nouveau Code de procédure civile (le jour de la notification étant celui de la réception de la lettre recommandée).

Une copie exécutoire de l'acte de cession du bail devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui.

Si préalablement à l'acte de cession, ou par une intervention à l'acte de cession, le Bailleur n'a pas libéré le cédant de tous les engagements nés du bail, le Preneur restera garant et répondra solidairement du paiement des loyers, des accessoires et de l'exécution du bail avec le cessionnaire jusqu'à la date d'expiration du bail.

Jusqu'à cette même date, cette obligation de garantie du cédant pèsera sur tous les cessionnaires successifs.

S'il est mis fin au bail de manière anticipée, notamment par la conclusion d'un nouveau bail, le cédant sera libéré de toute garantie vis à vis du Bailleur. Il en sera de même vis-à-vis de toute augmentation conventionnelle des engagements du Preneur.

JL^{HD} SH

[Signature]

[Signature]

ARTICLE 7. - LOYER

I. MONTANT

Ce bail est conclu moyennant un loyer annuel de NEUF MILLE EUROS HORS TAXES (9.000,00 €) hors taxe, soit un montant toutes taxes comprises de DIX MILLE SEPT CENT SOIXANTE QUATRE EUROS (10.764,00 €)

Le Bailleur et le Preneur déclarent que ce loyer est assujéti à la TVA. En conséquence, le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur, en plus du loyer et au taux légalement en vigueur lors de l'exigibilité de chaque terme de loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée.

II. MODALITES DE PAIEMENT

Ce loyer est payable mensuellement et d'avance par le Preneur, le 1^{er} au domicile du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, par terme de HUIT CENT QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS (897,00 €), toutes taxes comprises.

III. DATE DU PAIEMENT DU PREMIER LOYER

Le paiement du premier loyer interviendra le 1^{er} mars 2009.

Impôts fonciers et taxes

Les impôts et taxes afférents à l'immeuble seront intégralement supportés par le Preneur y compris les impôts fonciers.

Droit d'entrée

Il est ici rappelé que le pas-de-porte ci-après visé ne constituant pas un supplément de loyer, il n'en sera pas tenu compte pour le calcul de la révision et la fixation du loyer lors du renouvellement.

Indexation

Le loyer stipulé sera exigible sans variation pour la première année du 1^{er} mars 2009, date d'effet du présent bail, au 28 février 2010.

A compter du 1^{er} mars 2010 et, pour chacune des années suivantes à cette même date du 1^{er} février, le loyer variera automatiquement sans que le bailleur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE (base 100 au premier trimestre 2008).

L'indice de référence est à ce jour celui du 3^{ème} trimestre 2008 et est égal à 102,46.

DROIT D'ENTREE

Le Preneur a fait, à l'instant même par la comptabilité du notaire soussigné, au Bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, le versement, à titre de "droit d'entrée", de la somme de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €).

DONT QUITTANCE

HL HD SH H

Ce versement a le caractère d'une indemnité destinée à compenser la dépréciation de l'immeuble résultant de l'octroi au Preneur de la propriété commerciale.

En conséquence, et puisque cette somme ne peut en aucun cas être considérée comme un supplément de loyer, il n'en sera pas tenu compte lors des révisions de loyers ultérieures.

Le loyer correspondant par ailleurs à la valeur locative des lieux, ce que les parties sont d'accord pour reconnaître. Il ne sera également tenu aucun compte de ce versement lors de la fixation du loyer du bail renouvelé.

Il est précisé qu'en cas de résiliation de ce bail par la faute du Preneur, cette indemnité restera acquise au Bailleur à titre de clause pénale.

ARTICLE 8. - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant en vertu des présentes, le Preneur a versé à l'instant même, à titre de dépôt de garantie, une somme de HUIT CENT QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS (897,00 €), au Bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable dans un délai maximal de trois mois à compter de la fin du bail, déduction faite des sommes restant dues au Bailleur et sous réserve de l'exécution par le Preneur de toutes les clauses et conditions du bail (notamment après l'exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués).

Cette somme sera par ailleurs augmentée ou diminuée à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à être égale à tout moment à un mois de loyer (hors TVA).

En cas de résiliation du bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt restera acquis au Bailleur, à titre d'indemnité et sans préjudice de tous autres dommages-intérêts, s'il y a lieu.

ARTICLE 9. - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut d'exécution par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant du présent bail ou des obligations qui lui sont imposées par les dispositions légales ou réglementaires, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Le Bailleur pourra alors faire constater cette résiliation et faire ordonner l'expulsion du Preneur et de tous occupants de son chef par simple ordonnance de référé.

ARTICLE 10. - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant de ce bail constitueront, pour le Preneur, ses ayants cause et ayants droit et toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Si les significations prescrites par l'article 877 du Code civil devenaient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ARTICLE 11. - INFORMATIONS SUR LES LOCAUX LOUES

1°) Dispense de renseignements d'urbanisme :

Le Bailleur et le Preneur ont dispensé le notaire soussigné de requérir préalablement aux présentes des renseignements d'urbanisme concernant les locaux objet des présentes.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués et avoir pris par lui-même

HL HD SH

4

h

tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme.

Le Preneur et le Bailleur reconnaissent faire leur affaire personnelle de cette dispense.

2°) PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES approuvé

Les locaux loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques approuvé, les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont applicables aux présentes.

En conséquence, afin de remplir son obligation d'information envers le Preneur, le Bailleur déclare :

- qu'un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé à l'acte. Il en résulte que le bien n'est pas situé dans une zone d'aléa.

- qu'à sa connaissance les locaux loués n'ont subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes technologiques visée à l'article L. 128-2 du Code des assurances.

ARTICLE 12. - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les parties entendent assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du Preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du Bailleur en même temps que chaque règlement.

Compte tenu de l'option des parties pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée, le présent bail se trouve donc exonéré de tout droit proportionnel d'enregistrement.

Cette option sera notifiée par les parties à l'Administration fiscale dans les quinze jours du commencement de l'assujettissement.

ARTICLE 13. - FRAIS

Le Preneur paiera tous les frais des présentes, honoraires y compris les frais de la copie exécutoire destinée au Bailleur, droits d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Preneur ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

Il est ici précisé que la provision sur frais à prévoir, sauf à parfaire où à diminuer s'élève à la somme de MILLE SIX CENT QUATRE VINGT NEUF EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES (1.689,33 €).

Les honoraires du notaire soussigné, d'un montant hors taxe de MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (1.350,00 €) étant perçus au titre de l'article IV du décret du 8 mars 1978, le PRENEUR reconnaît que les conditions de forme et de fonds ont été respectées.

ARTICLE 14. - COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire du présent contrat de bail sera délivrée au Bailleur, sans frais pour lui.

ARTICLE 15. - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

HL^{HD}
SH

H

h

DONT ACTE sur DOUZE pages.

Fait et passé au siège de l'Office Notarial dénommé en tête du présent acte.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite

Et, après lecture faite, **habilitéée à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, le 28 avril 2008, a recueilli les signatures, puis signé.**

Et le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent :

- Renvois : non
- Mots rayés nuls : non
- Chiffres rayés nuls : non
- Lignes entières rayées nulles : non
- Barres tirées dans les blancs : non

- Lignes entières rayées nulles : 8
- Barres tirées dans les blancs : 8



The image shows a handwritten signature 'H. G.' in dark ink. Below it, there is a signature that has been crossed out with a diagonal line. The background is a light blue grid.

ms
no

4

Paul Hoffman



1

ACTE DE CESSION DE BRANCHE DE FONDS DE COMMERCE

COPIE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

© AVOVENTES.FR

Ci-après dénommée « L'ACQUEREUR »

D'AUTRE PART,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT

Par acte sous seing privé en date du 8 juillet 2014 à NANTES, la société EOL 44 a cédé à © AVOVENTES.FR avec faculté de substitution d'une personne morale à constituer, la branche de fonds de commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé, vente de vêtements, d'accessoires et d'équipements de la personne, située à PONTIVY dont elle est propriétaire, sous les conditions suspensives suivantes :

- Absence d'exercice du Droit de Préemption Urbain institué au profit de la commune de PONTIVY ;
- absence de toute inscription ou privilège d'un montant supérieur au prix de cession ;
- Accord de la société BMC pour la transmission du contrat de partenariat du 16 mai 2013 ;
- Accord du bailleur pour la cession du fonds.

Les parties déclarent que ces conditions suspensives sont levées dans les conditions précisées ci-après et décident de procéder à la réalisation définitive de la cession du fonds de commerce.

uc 20

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DESIGNATION DE LA BRANCHE DE FONDS CEDEE

Le Vendeur, d'une part, vend dans les conditions ci-après exprimées, à l'Acquéreur qui accepte, la branche de fonds de commerce, dont la désignation suit :

10, rue Nationale 56300 PONTIVY

Une branche de fonds de commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé, vente de vêtements, d'accessoires et d'équipements de la personne, exploité audit lieu, sous l'enseigne « DDP », et pour lequel le Vendeur est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de LORIENT sous le n°792 403 883 00020.

Ledit fonds comprenant :

Eléments incorporels

- L'enseigne, la clientèle et l'achalandage y attachés,
- Le droit au bail des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce présentement cédé, pour le temps qui en restera à courir, à compter du jour de l'entrée en jouissance,
- Le droit à la ligne téléphonique n° 02 97 28 21 72, sous réserve d'obtenir l'accord de son transfert par l'opérateur téléphonique,

Eléments corporels :

- Le matériel et les objets mobiliers servant à son exploitation décrits dans un état qui demeurera annexé aux présentes.

Ainsi, au surplus, tel que ladite branche existe et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation à la demande de l'Acquéreur qui déclare bien le connaître, pour l'avoir visité, dès avant ce jour, en vue des présentes.

ARTICLE 2 - STOCKS

Les parties conviennent expressément que le stock attaché au fonds cédé ne sera pas repris par l'Acquéreur dans le cadre de la présente cession.

ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds de commerce présentement cédé appartient au Vendeur, pour l'avoir créé à la suite de l'immatriculation de son établissement principal le 4 juin 2013.

ARTICLE 4 - BAIL COMMERCIAL

Le droit au bail des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce présentement cédé, résulte d'un acte authentique reçu par Maître Laurent GUILLOU, notaire à PONTIVY du 10 février 2009, aux termes duquel
locaux dont il e

Par acte authentique en date du 7 mai 2013, reçu par Maître Christophe LE VOYER, notaire à DINAN, la SARL SNDE a cédé à la société EOL 44 le droit au bail visé ci-dessus.

Ce bail a été conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives, à compter du 1^{er} mars 2009 pour se terminer le 28 février 2018, et porte sur les locaux suivants :

« Ville de PONTIVY (56300) »

10, 12 et 14 rue Nationale

Dans un ensemble immobilier sis audit lieu, comprenant :

Un bâtiment principal composé :

- D'un sous-sol ayant quatre caves ;
- D'un rez-de-chaussée ayant une entrée et un couloir, deux magasins, une venelle permettant l'accès depuis la rue Nationale à la Place Anne de Bretagne ;
- Et de trois étages.

Derrière ce bâtiment principal :

- Une courrette à laquelle on accède par le couloir sis au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- Un bâtiment couvert d'une terrasse et comprenant deux arrières boutiques ;
- Et un pout débarras en appentis servant également d'accès à l'une des caves du sous-sol.

L'ensemble figurant au cadastre comme suit :

Section BC, numéro 237, "Rue Nationale", pour la 35ca.

Les biens suivants

1^{er} Au sous-sol de l'immeuble :

LE LOT NUMERO UN (1) :

Une CAVE sise au sous-sol, en face de l'escalier de descente aux caves, portant le numéro 1 du plan des caves.

Et les SOIXANTE ET ONZE/DIX MILLIEMES (71/10.000^e) de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LE LOT NUMERO DEUX (2) :

Une CAVE sise en sous-sol, en partie sous l'escalier de descente aux caves, portant le numéro 2 du plan des caves.

Et les CENT HUIT/DIX MILLIEMES (108/10.000^e) de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LE LOT NUMERO TROIS (3) :

Une CAVE sise en sous-sol, à droite de l'escalier de descente aux caves, portant le numéro 3 du plan des caves.

Et les SIX CENT QUATRE VINGT DIX HUIT/DIX MILLIEMES (698/10.000^e) de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

2^e Au rez-de-chaussée de l'immeuble :

LE LOT NUMERO CINQ (5) :

Une pièce à usage de magasin ou bureau, ayant accès direct et devanture sur la rue Nationale, sur laquelle il porte le numéro 10bis, communiquant avec le couloir, et l'escalier sis au Nord de l'immeuble, par une porte pratiquée dans la cloison séparative et avec une arrière-boutique (lot numéro 7 ci-après désigné), par une porte pratiquée dans la longère Ouest du bâtiment principal.

Ce lot porte le numéro 1 du plan du rez-de-chaussée.

Et les HUIT CENT CINQ/DIX MILLIEMES (805/10.000^e) de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LE LOT NUMERO SEPT (7) :

Une arrière-boutique attenante au lot numéro 5 ci-dessus désigné, située dans la construction édifiée en appentis, contre la façade Ouest du bâtiment principal (partie Nord) et ayant une porte communiquant avec le magasin lot numéro 5 ci-dessus désigné.

Ce lot porte le numéro 3 du plan du rez-de-chaussée.

Et les TROIS CENT QUATRE VINGT QUINZE/DIX MILLIEMES (395/10.000^e) de la propriété du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

3
uc 

Aux termes du bail du 10 février 2009, il a été stipulé, sous la désignation des biens, ce qui suit littéralement rapporté :

« Précision étant ici faite que l'accès aux caves est actuellement impossible, au cas où le locataire souhaiterait utiliser celles-ci, les travaux reviendraient entièrement à sa charge ».

Le Vendeur précise qu'il n'a fait aucuns travaux dans les caves depuis son entrée dans les lieux.

Le bail a été consenti moyennant un loyer annuel initial de 9 000 euros HT, soit un loyer mensuel HT de 750 euros, payable mensuellement d'avance.

Ledit loyer est révisable annuellement en fonction de la variation de l'indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE. L'indice de base étant celui du 3^{ème} trimestre de l'année 2008 qui est de 102,46 points.

Le loyer actualisé s'élève à 793,99 euros HT par mois.

Lors de la signature du bail, il a été constaté le versement d'un dépôt de garantie s'élevant à 897 euros. Ce dépôt a fait l'objet d'un versement complémentaire par le Vendeur de 49,98 euros lors de la signature de la cession du droit au bail le 7 mai 2013, pour être porté à 946,98 euros.

Les locaux loués ne pourront être utilisés par le Preneur, pendant la durée du bail, que pour l'activité de vente d'accessoires de mode.

Le Preneur conserve la charge des réparations locatives ou de menu entretien à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil.

L'Acquéreur déclare être parfaitement informé des clauses et conditions dudit bail, une copie de celui-ci lui ayant été remise préalablement aux présentes.

Concernant la cession du droit au bail, le bail prévoit expressément que :

*« Quelle que soit la forme du contrat la réalisant, à l'exception des apports en société et fusion visés au deuxième alinéa de l'article L. 145-16 du Code de commerce, toute cession du bénéfice de ce bail à un tiers ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément du Bailleur.
Cet agrément pourra être donné soit préalablement et par écrit, soit par une intervention à l'acte de transfert du bénéfice du bail.*

Si le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus d'agrément devra être motivé. En tout état de cause, il est ici rappelé qu'une dispense judiciaire permettant de passer outre le refus d'agrément pourra être obtenue.

Si le cessionnaire n'est pas l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus du Bailleur sera discrétionnaire.

Toute cession au bénéfice de ce bail devra être constatée par acte authentique auquel le Bailleur sera appelé et impérativement présent.

La convocation aura lieu par lettre recommandée avec accusé de réception reçue au moins quinze jours avant l'acte. La computation de ce délai se fera conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Nouveau Code de procédure civile (le jour de la notification étant celui de la réception de la lettre recommandée).

Une copie exécutoire de l'acte de cession du bail devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui.

Si préalablement à l'acte de cession, ou par une intervention à l'acte de cession, le Bailleur n'a pas libéré le cédant de tous les engagements nés du bail, le Preneur restera garant et répondra solidairement du paiement des loyers, des accessoires et de l'exécution du bail avec le cessionnaire jusqu'à la date d'expiration du bail.

Jusqu'à cette même date, cette obligation de garantie du cédant pèsera sur tous les cessionnaires successifs.

S'il est mis fin au bail de manière anticipée, notamment par la conclusion d'un nouveau bail, le cédant sera libéré de toute garantie vis à vis du bailleur. Il en sera de même vis à vis de toute augmentation conventionnelle des engagements du Preneur.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 9 juillet 2014, le conseil du Vendeur a notifié la présente vente au Bailleur et lui a demandé :

- de confirmer son agrément pour la cession ;
- de dispenser l'acquéreur de procéder à la réalisation définitive de ladite cession par acte authentique ;
- de préciser s'il entendait être présent à la signature de l'acte de cession et, en tout état de cause, dispenser l'acquéreur de l'y convoquer par lettre recommandée avec accusé de réception reçue 15 jours avant la date prévue pour ladite signature ;
- de dispenser l'acquéreur de lui signifier l'acte de cession dans les conditions de l'article 1690 du Code Civil.

Par courrier du 16 juillet 2014, le Bailleur a répondu en demandant que soient apportées à l'acte de cession les clauses suivantes :

- « - Règlement du loyer par virement (sur le compte précisé sur la facture) avant le 5 du mois concerné.
- Pour les caves mises gracieusement à la disposition du locataire, si des taxes et impôts éventuels sont décidés par l'administration fiscale ils seront à supporter par le preneur, (actuellement aucun).
- Les taxes foncières 2014 seront à régler par le preneur pour l'année entière, à charge pour celui-ci de les récupérer auprès du prédécesseur au prorata temporis. »

ARTICLE 5 - DROIT DE PREEMPTION - URBANISME

Il ressort de la fiche de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de PONTIVY que la ville n'a instauré aucun droit de préemption en application de l'article 58 de la loi n°2005-882 du 2 août 2005.

Il résulte également de ce document qu'il n'existe aucune sujétion susceptible de diminuer sensiblement, actuellement ou ultérieurement et d'une façon directe ou indirecte la valeur du fonds de commerce, ni aucune disposition susceptible de gêner l'exploitation du commerce actuellement exercé.

ARTICLE 6 - PROPRIETE - JOUISSANCE

L'Acquéreur sera propriétaire du fonds de commerce et en aura la jouissance à compter de la signature des présentes.

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 Vendeur".

ARTICLE 7 - CHARGES ET CONDITIONS

1. L'Acquéreur prendra le fonds de commerce vendu, et tous les éléments qui le composent dans l'état où le tout se trouvera lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir réclamer aucune diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit, sans exclure toutefois, la notion de vice caché.

5
UC

Les parties aux présentes ajoutent que le prix de vente du fonds ci-après indiqué a été fixé en tenant compte de l'état du matériel (qui devra être en état de marche), des objets mobiliers et agencements compris dans la présente cession.

L'Acquéreur acquittera également, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes, impositions locales, notamment la Cotisation Foncière des Entreprises, auxquels le fonds de commerce peut et pourra être assujéti.

2. L'Acquéreur, à la date d'entrée en jouissance, fera son affaire personnelle de tous les abonnements souscrits par le Vendeur, pour l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone ainsi que toutes les assurances contre l'incendie, le bris de glaces et autres risques que le Vendeur a pu contracter avec quelque compagnie que ce soit.

3. L'Acquéreur exécutera aux lieux et place du Vendeur, à partir du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges et conditions du bail précité et il paiera les loyers de manière qu'il ne puisse être exercé aucun recours contre le Vendeur à cet égard.

Il est cependant expressément convenu entre les parties que le loyer correspondant au mois d'août 2014 sera intégralement pris en charge par l'Acquéreur qui en remboursera le montant au Vendeur, au plus tard le jour de l'entrée en jouissance.

Il remboursera également au Vendeur le montant du dépôt de garantie versé entre les mains du Bailleur.

4. A partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance, l'Acquéreur sera seul habilité à recevoir la correspondance adressée au nom du Vendeur au siège du fonds vendu ; mais il sera tenu de remettre à ce dernier sa correspondance personnelle dans les huit (08) jours de sa réception à l'adresse suivante : 3 cour Chopin 44880 SAUTRON.

ARTICLE 8 - CONTRATS

L'Acquéreur n'exécutera aux lieux et place du Vendeur que les contrats et marchés souscrits par lui relativement à l'exploitation du fonds qu'il aura expressément accepté de reprendre.

Le Vendeur Déclare qu'il a conclu avec la société BMC, par acte sous seing privé du 16 mai 2013, un contrat de partenariat commercial.

Aux termes de ce contrat, le Vendeur bénéficie de l'exclusivité de la distribution des produits sous marque DDP.

Il y est mentionné : *« le présent contrat a un caractère strictement personnel à l'égard du partenaire commissionnaire compte tenu de son expérience professionnelle confirmée et de la notoriété qu'il a acquise dans le commerce de détail de produits et accessoires vestimentaires. C'est la raison pour laquelle le présent contrat n'eut pas été conclu sans la présence de [nom] en qualité de dirigeant du partenaire commissionnaire ».*

En cas de cession du fonds de commerce en tout ou partie, le contrat prévoit que le « partenaire commissionnaire DDP devra être sollicité. Il examinera par priorité la candidature du successeur présenté par le partenaire commissionnaire lui-même.

[...]

Le partenaire commissionnaire disposera d'un délai de deux mois à réception d'une demande précisant les conditions de l'opération projetée pour notifier son agrément ou son désaccord par lettre recommandée avec accusé de réception étant entendu qu'en cas d'agrément, le partenaire commissionnaire ou ses ayants-droit restera garant solidaire du nouveau partenaire commissionnaire

6
uc 

pendant un délai de six mois »

Par ailleurs, dans le cadre de ce contrat, le Vendeur s'est engagé à exploiter le système de gestion informatique CEGID pour lequel il a conclu un contrat le 13 mai 2013 ainsi que le système de comptage EASY COMPTAGE pour lequel il a conclu un contrat le 7 mai 2013.

Par courrier du 9 juillet 2014, [REDACTED] donné son accord pour la présente cession.

Le Vendeur déclare également avoir conclu avec la CAISSE DE CREDIT AGRICOLE DU MORBIHAN, le 30 avril 2013, un contrat de location de Terminal Monétique qui sera repris par l'Acquéreur.

Le Vendeur déclare qu'il n'existe, en dehors de ce qui est indiqué ci-dessus, aucun contrat d'approvisionnement ou autre susceptible d'être rompu du fait du changement d'exploitant. En outre, le Vendeur déclare qu'il n'a recours à aucun contrat spécifique (location financière etc) pour l'exploitation du fonds de commerce.

Le Vendeur déclare qu'il n'a signé aucun nouveau contrat dont l'exécution serait postérieure à la date d'entrée en jouissance ci-dessus fixée, sous peine de tous dommages et intérêts envers l'Acquéreur et de faire son affaire personnelle de la résiliation des contrats souscrits en infraction de la présente clause, lesquels ne pourront en aucune façon être opposables à l'Acquéreur.

ARTICLE 9 - PERSONNEL

Le Vendeur déclare qu'il n'existera, au jour de l'entrée en jouissance de l'Acquéreur, aucun salarié affecté à l'exploitation du fonds vendu et dont le contrat de travail serait transféré à l'Acquéreur par application des dispositions de l'article L. 1224-1 du Code de travail.

[REDACTED] seule salariée de la branche cédée, a bénéficié d'une rupture conventionnelle, préalablement à la réalisation définitive de la présente cession.

En outre, le Vendeur déclare :

- Qu'il n'est ni demandeur, ni défendeur dans une instance notamment prud'homale, l'opposant à un ancien salarié du fonds de commerce vendu et qu'il n'a reçu de tiers aucune saisie sur salaire ;
- Qu'il n'est tenu de respecter une quelconque priorité d'embauche telle que prévue en cas de licenciement économique ou d'adhésion à une convention de conversion ;

ARTICLE 10 - INTERDICTION DE SE RETABLIR

Le Vendeur, c'est-à-dire [REDACTED] s'interdisent expressément la faculté de créer ou faire valoir, directement ou indirectement, aucun fonds de commerce similaire en tout ou en partie à celui vendu, comme aussi d'être intéressé, même à titre de simple commanditaire, dans un commerce de cette nature, sur la commune de PONTIVY et pendant une durée de deux années à compter du jour de l'entrée en jouissance, à peine de tous dommages intérêts envers l'Acquéreur ou ses ayant cause et sans préjudice du droit qu'il aurait de faire cesser cette contravention.

ARTICLE 11 - PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal, savoir : CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (55 000 €), à savoir :

- En ce qui concerne les éléments incorporels du fonds (enseigne, nom commercial, clientèle, achalandage, droit au bail), de	28 000 €
- En ce qui concerne le matériel, de	27 000 €
TOTAL :	55 000 €

La ventilation ci-dessus est uniquement faite pour satisfaire aux dispositions du Code de Commerce et les parties conviennent d'un commun accord entre elles que cette ventilation ne peut donner lieu à aucune conséquence ou réclamation quant à l'évaluation des éléments pris isolément.

ARTICLE 12 - PAIEMENT DU PRIX

Les parties rappellent que lors de la signature du compromis de cession du 8 juillet 2014, l'Acquéreur a versé entre les mains de la SELARL DELALANDE-KERVICHE, désigné en qualité de séquestre, la somme de 5 500 euros à titre de dépôt de garantie, en un chèque établi à l'ordre de la CARPA.

Il était expressément convenu qu'en cas de réalisation de la cession, cette somme de 5 500 euros s'imputerait sur le prix de cession.

Ainsi, compte tenu de l'imputation de la somme de 5 500 euros déjà versée, le solde du prix de vente du fonds de commerce, soit la somme de 49 500 euros, est payé comptant ce jour par l'Acquéreur au Vendeur, par virement bancaire, ainsi que le Vendeur le reconnaît et en consent bonne et valable quittance.

Le prix de cession, soit la somme de 55 000 euros, sera séquestré dans les conditions habituelles de purge des oppositions des créanciers et d'expiration du délai de solidarité fiscale.

ARTICLE 13 - COMPTE SPECIAL - PUBLICITE - OPPOSITIONS

Le prix de vente versé ce jour sera séquestré sur un compte spécial.

La présente vente sera publiée conformément aux prescriptions légales.

De convention expresse entre les parties, cette partie du prix de vente ne pourra être retirée en totalité ou partiellement ou servir au paiement de toutes sommes dues, par suite de cette vente, aux créanciers inscrits ou opposants, que sur la signature de la SELARL DELALANDE KERVICHE.

Cette partie du prix de vente sera indisponible au profit du Vendeur jusqu'à l'expiration du délai d'opposition et éventuellement jusqu'à l'obtention des certificats de radiation des inscriptions qui grèveraient le fonds, ou des mainlevées des oppositions, le tout aux frais du Vendeur.

De même cette partie du prix de vente restera indisponible au profit du Vendeur jusqu'à l'expiration du délai de solidarité fiscale prévu par l'article 1684 du Code Général des Impôts.

Tous pouvoirs sont dès maintenant donnés à la SELARL DELALANDE KERVICHE pour remettre à la disposition exclusive du Vendeur, hors la présence et sans le concours de l'Acquéreur, la totalité des sommes et effets déposés au compte ci-dessus à l'expiration des délais visés, sur justification des radiations et mainlevées des inscriptions et oppositions.

En cas de difficulté dans l'exécution de sa mission, la SELARL DELALANDE KERVICHE pourra demander en référé le dépôt des sommes et effets susvisés à la Caisse des Dépôts et Consignations ou la nomination d'un séquestre répartiteur.

Pour la réception des oppositions, domicile est élu à l'adresse des locaux, objet de la cession, 10, rue Nationale 56300 PONTIVY.

ARTICLE 14 - COMPTE PRORATA

Les parties soussignées conviennent d'établir, sous leur entière responsabilité, l'ensemble des décomptes prorata temporis, au jour de l'entrée en jouissance, de toutes charges d'exploitation de l'entreprise, telles que primes et cotisations d'assurances, taxes et notamment la Cotisation Foncière des Entreprises, qui soit ont été payées d'avance, soit restent à régler, mais dont la charge concerne l'une et/ou l'autre période d'exploitation.

Les charges seront refacturées à la partie débitrice de sorte que chacune des parties supporte les charges afférentes à sa période d'exploitation.

ARTICLE 15 - INSCRIPTIONS ET PRIVILEGES

Le Vendeur déclare que, comme indiqué sur l'état des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de LORIENT, le 27 juin 2014 2014, le fonds de commerce cédé est grevé des inscriptions de privilèges et de nantissements suivantes :

Type d'inscription	Date de l'inscription	Nature et montant de la créance garantie	Créancier
Nantissement de fonds de commerce	28/01/2014	Prêt bancaire d'un montant de 70 800 euros	CREDIT AGRICOLE DU MORBIHAN

Le Vendeur déclare que le montant total des sommes dues à ce jour, et garanties par des inscriptions de privilèges ou de nantissements dépasse le montant du prix de vente stipulé ci-après.

Il s'engage donc à rapporter quittance et mainlevée de ce nantissement au plus tard le 31 octobre 2014.

ARTICLE 16 - DECLARATIONS

Le Vendeur déclare :

- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements, ni en règlement judiciaire, ni en liquidation des biens, ni sous le coup d'une procédure de redressement judiciaire ;
- Que le fonds n'est sous le coup d'aucune injonction particulière relativement à la réglementation en vigueur sur l'hygiène et la sécurité ;
- Qu'il n'a été reçu aucune mise en demeure ou injonction, ni procès-verbal des services de sécurité, incendie, vétérinaire, de l'inspection du travail ou autres, prescrivant des mesures de mises en conformité qui n'auraient pas été satisfaites à ce jour, portant soit sur les locaux, soit sur les machines et les installations ;

- Que l'établissement respecte toutes les obligations en matière d'hygiène et de sécurité ;
- Qu'il n'a commis aucune infraction à la Police des Mœurs ou autres et n'a jamais été condamné pour des infractions de cette nature à titre principal ou accessoire. Aucun des délits visés par les textes en vigueur sur la toxicomanie n'a jamais été commis dans les locaux ou le fonds a été exploité. Et d'une façon générale, aucune infraction de quelque nature que ce soit, aucun procès-verbal n'a été dressé durant la période d'exploitation du fonds par le vendeur directement ou indirectement, et susceptible d'entraîner une mesure administrative de fermeture totale ou partielle de l'établissement ou même une simple restriction d'exploiter ;
- Que sa comptabilité est tenue par le Cabinet SAUDITEX NANTES ATLANTIQUE, Société d'expertise comptable exerçant à ORVAULT (44) ;
- Que pour le premier exercice clos le 31 décembre 2012, les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation pour l'ensemble de la société ont été les suivants :

<u>Exercices sociaux</u>	<u>Chiffre d'affaires HT</u>	<u>Résultat d'exploitation</u>
Du 1 ^{er} avril 2013 au 31 décembre 2013 (9 mois)	65 471 €	- 30 630 €

Le Vendeur déclare, s'agissant de la branche cédée, que le chiffre d'affaire sur la même période s'élève à 30 976 euros HT et le résultat d'exploitation à - 10 056 euros.

Il déclare que le chiffre d'affaires de l'établissement pour la période du 1^{er} janvier 2014 au 31 mai 2014 est estimé à 21 000 euros HT.

Le Vendeur s'engage, ainsi qu'il y est tenu par l'article L. 141-2 du Code de commerce, à tenir à la disposition de l'Acquéreur ses livres de comptabilité pendant trois ans à compter de l'entrée en jouissance.

De son côté l'Acquéreur déclare :

- Qu'il n'est pas en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale et n'est pas frappé d'incapacité d'exercer le commerce sus-indiqué ;
- Que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la présente cession et qu'il n'est l'objet d'aucune mesure lui interdisant la propriété et l'exploitation du fonds de commerce ;
- Qu'il n'est pas actuellement susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la saisie de ses biens ;
- Qu'il connaît parfaitement le fonds vendu pour l'avoir vu et visité, avoir pris connaissance des clauses et conditions du bail, de la comptabilité et de tout document permettant d'établir la juste valeur dudit fonds à la date de ce jour, en fonction de l'ensemble de ces éléments, des lois et règlements particuliers régissant la nature du fonds de commerce présentement cédé ;
- Qu'il connaît la législation et les réglementations en vigueur concernant l'exploitation du fonds de commerce acquis ;
- Qu'il reconnaît avoir pris connaissance de la loi n° 96-603 du 5 Juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat et, plus particulièrement, des dispositions liées à la qualification professionnelle exigée pour l'exercice de son activité ;

Il reconnaît expressément que le rédacteur du présent acte a de nouveau attiré son attention sur cette qualification professionnelle.

ARTICLE 17 - DEPOT DE GARANTIE

L'Acquéreur verse à l'instant même entre les mains du Vendeur, qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance sous réserve d'encaissement, un chèque de 946,98 euros, représentant le montant du dépôt de garantie attaché au bail ci-dessus visé.

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

ARTICLE 18 - ENREGISTREMENT

L'acte définitif sera soumis à la formalité de l'enregistrement et donnera lieu à la perception des droits liquidés au taux de 3 %, après abattement de 25 000 euros, pour la part du prix de cession inférieure à 200 000 euros et de 5 % pour la part supérieure à 200 000 euros.

Ces droits d'enregistrement, d'un montant de 960 euros, seront à la charge exclusive de l'Acquéreur qui s'y oblige.

ARTICLE 19 - FRAIS ET HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires de rédaction de la SELARL DELALANDE-KERVICHE, seront supportés par l'Acquéreur qui s'y oblige expressément.

Le Vendeur paiera cependant, s'il y a lieu, les frais de mainlevée des inscriptions ainsi que les frais de greffe liés à son inscription modificative.

ARTICLE 20 - DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DIVERS

Le Vendeur reconnaît être informé de la législation fiscale concernant l'impôt sur les plus-values et déclare en connaître les conséquences.

Les parties déclarent n'être liées par aucun engagement ni exclusivité avec un cabinet immobilier ou le cas échéant, en faire leur affaire personnelle de leurs propres deniers.

L'Acquéreur reconnaît avoir été avisé par la SELARL DELALANDE-KERVICHE, rédacteur des présentes, de la possibilité de se faire assister par un conseil de son choix.

ARTICLE 21 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties reconnaissent avoir été informées des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations de prix.

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

ARTICLE 22 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au cabinet CDK AVOCATS, avocats au Barreau de Nantes, pour effectuer toutes les demandes administratives ou juridiques nécessaires pour permettre la préparation et la rédaction de l'acte réitératif.

ARTICLE 23 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, en leur siège respectif et attribuent compétence exclusive au Tribunal de Commerce de LORIENT pour toutes les difficultés pouvant survenir au sujet des présentes et de leurs suites.

Fait en six exemplaires originaux,
A NANTES,
Le 26 août 2014.

©AVOVENTES.FR

Liste des annexes :

- Annexe 1 : Bail commercial
- Annexe 2 : Acte de cession de droit au bail du 7 mai 2013
- Annexe 3 : Etat des immobilisations
- Annexe 4 : Contrat de partenariat commercial BMC
- Annexe 5 : Contrat CEGID
- Annexe 6 : contrat EASY COMPTAGE
- Annexe 7 : Courrier du conseil du Vendeur du 9 juillet 2014 ;
- Annexe 8 : Courrier du Bailleur du 16 juillet 2014 ;
- Annexe 9 : Certificat d'Urbanisme délivré par la ville de PONTIVY ;
- Annexe 10 : Courrier de la société BMC du 9 juillet 2014 ;
- Annexe 11 : Etat des inscriptions et nantissemments.

Enregistré à : S.I.E. DE VANNES GOLFE

Le 28/08/2014 Bordereau n°2014/1 275 Case n°5

Bn 5447

Enregistrement : 960 € Pénalités :

Total liquidé : neuf cent soixante euros

Montant reçu : neuf cent soixante euros

L'Agence administrative des finances publiques

des Finances

C.D.K
AVOCATS
NANTES

MARC DELALANDE
Avocat associé

JÉRÔME KERVICHE
Avocat associé
Droit des sociétés

ANNE LE BRETON
Avocat associé

GAUTHIER ROBERT
Avocat

Lettre recommandée avec accusé de réception

©AVOVENTES.FR
TES.FR-AVOVE
VOVENTES-A

NANTES, le 9 juillet 2014

Affaire : EOL 44 - CESSIION DE FONDS DE COMMERCE PONTIVY

Mes refs : JK-20140294-GR/SC

Objet : Demande d'agrément

Monsieur,

©AVOVENTES.FR

Par acte sous seing privé en date à NANTES du 8 juillet 2014, la société EOL 44 a cédé son fonds de commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé, sous conditions suspensives, à ©AVOVENTES.FR avec la faculté pour cette dernière de se substituer une personne morale à constituer pour la réalisation définitive de la cession, pour un prix de 55 000 €.

La signature de l'acte définitif de cession devra intervenir le 31 juillet 2014 au plus tard, par acte sous seing privé à notre cabinet à une heure qui n'a pas été encore fixée.

S'agissant de la cession du droit au bail, le bail commercial du 10 février 2009, signé entre vous et ©AVOVENTES.FR dont le bénéfice a été cédé le 7 mai 2013 à la société EOL 44, prévoit :

- « Quelle que soit la forme du contrat la réalisant, à l'exception des apports en société et fusion visés au deuxième alinéa de l'article L.145-16 du Code de commerce, toute cession du bénéfice de ce bail à un tiers ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément du Bailleur. Cet agrément pourra être donné soit préalablement et par écrit, soit par une intervention à l'acte de transfert du bénéfice du bail ».
- « Toute cession du bénéfice de ce bail devra être constatée par acte authentique auquel le Bailleur sera appelé et impérativement présent. La convocation aura lieu par lettre recommandée avec accusé de réception reçue au moins 15 jours avant l'acte ».

CR

Selart DELALANDE - KERVICHE - 11, Rue Voltaire 44000 NANTES
Tél. : 02 40 08 00 22 - Fax : 02 40 73 60 61 - Email : g.rob@cdk-avocats.com
Case Palais 130 - Société au capital de 100.000 € - RCS Nantes 495 228 991

Je vous remercie en conséquence de bien vouloir :

- me confirmer que vous donnez votre agrément à la cession du droit au bail décrite ci-dessus ;
- dispenser l'acquéreur de procéder à la réalisation définitive de ladite cession par acte authentique ;
- me préciser si vous entendez être présent à la signature de l'acte de cession et, en tout état de cause, dispenser l'acquéreur de vous y convoquer par lettre recommandée avec accusé de réception reçue 15 jours avant la date prévue pour ladite signature ;
- dispenser l'acquéreur de vous signifier l'acte de cession dans les conditions de l'article 1690 du Code Civil.

Bien entendu, je vous adresserai après signature de l'acte de cession, une copie de l'acte définitif de cession enregistré.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.


© AVOVENTES.FR