

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Le cédant:

La société L'ESSOR
Société par Actions Simplifiée au capital de 152.360 €
Siège social : 7 chemin de Brousse – 33270 BOULIAC
535 215 503 RCS BORDEAUX
représentée par Monsieur Arnaud Perrin, Président

d'une part,

et le cessionnaire :

La société THIBAUT MORIN COIFFURE
S.A.R.L. au capital de 1.000 €
Siège social : Centre commercial Rive droite 33310 LORMONT
942 205 212 RCS BORDEAUX
représentée par Monsieur Jean-François Souleyreau, Gérant

d'autre part.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, la société L'ESSOR, soussignée de première part, ci-après dénommée le cédant, vend en s'obligeant à toutes les garanties de fait et de droit, à la société THIBAUT MORIN COIFFURE, soussignée de deuxième part, ci-après dénommée, le cessionnaire, qui accepte, le fonds de commerce de coiffure, sis et exploité dans le Local n°8 du Centre commercial Rive droite situé à LORMONT (33), du chef duquel la société L'ESSOR est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 535 215 503 et au SIRET sous le numéro 535 215 503 00017, code APE 9602A.

Ledit fonds de commerce comprenant notamment :

- l'enseigne et le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés ;
- le droit pour le temps en restant à courir, au bail des locaux où s'exploite le fonds de commerce ;
- les marchandises existant dans le fonds de commerce suivant inventaire contradictoire établi par les parties au jour de la prise possession ;

- sous réserve de l'accord du fournisseur d'accès, le droit à la ligne téléphonique 05 56 31 71 44, avec l'obligation de reprendre l'abonnement existant FREE ceci dans le but de ne pas avoir de coupure ;
- le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation du fonds de commerce dont l'inventaire est annexé aux présentes.

Tel que le fonds de commerce existe, se poursuit et comporte avec tous ses éléments corporels et incorporels sans aucune exception ni réserve, et dans son état actuel, le cessionnaire déclarant bien le connaître pour l'avoir vu et visité avec le cédant.

Urbanisme

Un certificat d'urbanisme attestant que l'immeuble où est exploité le fonds de commerce n'est pas en état de péril ou déclaré insalubre, situé dans une zone à urbaniser en priorité ou d'aménagement différé, ni dans un secteur de rénovation, ou affecté de servitudes d'urbanisme conventionnelles ou autres diminuant de façon certaine sa valeur, a été délivré par la mairie de LORMONT.

La mairie de LORMONT a renoncé à exercer son droit de préemption, dans l'hypothèse où un tel droit serait institué à son profit au sens des dispositions de l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme.

Information des salariés

Le cédant, conformément aux dispositions de la loi relative à l'économie sociale et solidaire entrée en vigueur le 1er novembre 2014 imposant, en cas de cession de fonds de commerce ou de cession de plus de 50 % des parts sociales d'une société, une obligation d'information des salariés, afin de leur permettre, individuellement ou de manière collective, de présenter une offre pour la reprise du fonds ou des parts, il a informé les salariés actuellement employés et ces derniers ont renoncé à présenter une offre d'achat.

Prise de possession

Le cessionnaire aura la jouissance du fonds de commerce présentement vendu et de ses accessoires à compter du 31 mars 2025 à minuit.

Charges et conditions

La présente cession, si elle se réalise, est consentie et acceptée sous les charges ordinaires et de droit et notamment sous celles suivantes :

Pour le cédant:

- de supporter tous loyers, impôts, taxes, contributions et charges de toute nature concernant le fonds cédé se rattachant à la période antérieure à la date d'entrée en jouissance ;
- de payer tous les salaires, congés légaux ou conventionnels, indemnités et dommages-intérêts éventuels, charges fiscales et sociales dus, y compris au titre des congés payés, jusqu'à la date d'entrée en jouissance ;
- de signer tous avenants et transferts des contrats repris figurant ci-après et polices existant actuellement et notamment de prêter son concours pour que le droit à la jouissance de la ligne téléphonique profite au cessionnaire ;
- de s'interdire expressément la faculté d'exploiter, diriger, directement ou indirectement, aucun fonds de commerce similaire à celui présentement vendu, de participer, même à titre d'associé ou de salarié à l'exploitation d'un fonds de même nature, et ce, dans un rayon de 15 kilomètres à vol d'oiseau du siège du fonds et pendant une durée de 3 années à dater du jour de la prise de possession, sous peine de dommages intérêts envers le cessionnaire ou les successeurs et de fermeture du fonds exploité en contravention de la présente clause, qui est applicable aux membres de la famille qui concourent présentement à l'exploitation du fonds, et ce, sous la responsabilité du cédant ;
- de ne pas débaucher sous quelque forme que ce soit le personnel actuellement en place, pendant une durée de trois années ;
- de garantir le cessionnaire contre toute poursuite de créanciers inscrits ou opposants, des administrations fiscales, sociales ou autres, sans que cette liste soit limitative de telle sorte que le cessionnaire n'ait à subir aucun trouble dans l'exploitation du fonds ;
- de faire son affaire personnelle de la résiliation des contrats en cours non repris par le cessionnaire, de manière à ce que le cessionnaire ne soit ni inquiété ni recherché s'il survenait un conflit pour une cause antérieure à la date de cession quant à l'exécution éventuelle d'un contrat ;
- de remettre au cessionnaire la totalité des actes et documents en sa possession concernant le fonds de commerce objet des présentes (titres de propriété, polices d'assurances, etc.) à la date prévue dans l'acte de cession, ainsi que toutes les clefs en sa possession ;
- de libérer et faire libérer de tous objets encombrants non affectés à l'exploitation ou non repris par le cessionnaire, les locaux où le fonds dont s'agit est exploité, pour le jour de la date de transfert de propriété ainsi que ses annexes ;
- de tenir les livres de comptabilité à la disposition du cessionnaire pendant trois ans à compter du jour de l'entrée en jouissance ;
- de supporter les frais et honoraires dus au séquestre du prix, les frais éventuels de mainlevée, radiation, consignation et répartition du prix ;

- de subroger purement et simplement le cessionnaire dans tous les droits, procédures, actions ou obligations, droit au dépôt de garantie, droit au renouvellement du bail ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus énoncés et de tous autres, sans exception ni réserve, tous droits du cédant devant être transportés au bénéfice du cessionnaire, lors de l'entrée en jouissance fixée ci-dessus ;
- de remettre à l'administration fiscale les renseignements nécessaires à l'établissement des impôts dus au titre des BIC, dans les 60 jours après la publicité, conformément aux dispositions de l'article 201 du CGI ;
- de mettre le cessionnaire au courant de toutes ses affaires commerciales et le présentera personnellement comme son successeur à la clientèle et à ses fournisseurs et l'introduira auprès de toutes administrations dont relève l'activité du fonds faisant l'objet des présentes. À cet effet, le cédant s'oblige à rester à la disposition de son successeur, sans indemnité pendant une durée de 30 jours à compter de l'entrée en jouissance, afin de fournir au cessionnaire tous les renseignements dont il aurait besoin.

Pour le cessionnaire :

- de prendre les objets mobiliers, matériel et agencement présentement vendus, dans l'état où le tout se trouvera le jour de la prise de possession sans pouvoir prétendre ni exiger aucune indemnité, ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour vétusté, dégradation, mauvais état d'entretien, détérioration, ou baisse de clientèle, mais dans la mesure où les déclarations faites par le cédant se révéleront exactes ;
- de supporter, à partir de la prise de possession, toutes les charges de ville et de police, auxquelles le fonds de commerce est assujéti, de payer les contributions de toute nature pouvant lui incomber, et de faire son affaire personnelle de tous abonnements au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone, etc., de manière que le cédant ne soit jamais inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit ;
- de continuer et prendre en charge à partir de la même date, tous contrats de polices d'assurances qui ont pu être contractés pour les besoins dudit fonds de commerce et d'en acquitter les primes et cotisations à échéance ;
- en cas de cessation de ces polices, le cessionnaire devra les renouveler ou en contracter de nouvelles avec des compagnies notoirement solvables, le tout de telle manière qu'en cas de sinistre, les indemnités à recevoir soient suffisantes pour assurer au cédant l'exécution de la présente cession ;
- de reprendre le contrat du fournisseur d'électricité ENGIE (engagement jusqu'au 31 mars 2026), du logiciel de caisse HAIRNET, et de l'Eau de Bordeaux (devenue SUEZ).

Accessibilité

Le cédant déclare que les locaux sont accessibles aux PMR selon les normes édictées par les dispositions de l'article R 111-19-8 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

Environnement - Santé publique

Il n'existe à ce jour aucune injonction en cours émanant de qui que ce soit, d'avoir à effectuer des travaux concernant la mise en conformité des installations ou des locaux aux normes actuellement en vigueur de salubrité, hygiène et sécurité.

En cas de nouvelles normes ou d'injonction après la prise de possession, les modifications, remises aux normes seront à la charge du cessionnaire qui s'y oblige.

Les biens objet des présentes sont concernés par la réglementation relative aux immeubles recevant du public visée aux articles R.123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le cédant a fourni le registre de sécurité sur lequel sont reportés les contrôles annuels des extincteurs, et la vérification périodique des installations électriques, il déclare que la société CHRONOFEU intervient annuellement pour la vérification des extincteurs et que la société BUREAU VERITAS procède à une vérification périodique des installations électriques.

Le cédant déclare que les locaux dans lesquels est exploité le fonds cédé entrent dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâtis en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

Le cédant communique en outre au cessionnaire la copie de la fiche récapitulative contenue dans le dossier technique "amiante" défini à l'article R1334-29-5 du même code, établie par le bailleur lors de la signature du bail.

Prix

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CINQUANTE SIX MILLE EUROS (56.000 €) s'appliquant comme suit :

- pour les éléments incorporels, la somme de	46.000 €,
- pour le matériel et le mobilier commercial, la somme de	10.000 €,
Total :	56.000 €

La ventilation ci-dessus est uniquement faite pour satisfaire aux dispositions de l'article L141-5 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.

Règlement du prix de la cession

Le cessionnaire s'engage à régler comme suit le prix de cession mentionné ci-dessus :

- 30.000 € comptant au moyen d'un virement à l'ordre de la CARPA effectué dès avant ce jour et reçu par la CARPA à ce jour.
- sur une période 36 mensualités de 722 € par mois à l'ordre du cédant, la première mensualité intervenant le 1^{er} jour du mois suivant la vente.

Il est expressément convenu :

- que le prix de cession sera réglé au siège social du cédant par le cessionnaire ou en tout autre endroit indiqué par le cédant,

- que le solde du prix de cession deviendra immédiatement et de plein droit exigible, si bon semble au cédant, en cas de non-paiement d'une seule des mensualités à son échéance,

- qu'enfin si la société L'ESSOR venait à être dissoute avant le règlement de la dernière des mensualités mentionnées ci-dessus, la dette du cessionnaire vis-à-vis du cédant serait automatiquement transmise vers les associés du cédant, et le cessionnaire serait donc redevable envers eux du solde du prix de cession, la créance étant transmise du cédant vers ses associés au titre du remboursement de leurs comptes courants d'associés.

A la garantie des sommes restant dues au cédant, Monsieur Souleyreau et Morin se portent cautions solidaires et indivisibles, le cessionnaire étant en mesure de mettre en jeu cette caution contre l'une quelconque des cautions en vue d'obtenir le règlement de l'intégralité des sommes restant dues ; les cautions renoncent en outre expressément aux bénéfices de discussion et de division.

Il est formellement précisé que le présent engagement de caution continuera à produire ses effets dans le cas où le cessionnaire viendrait, soit à disparaître pour toute cause entraînant l'extinction de son être moral ou de sa personnalité juridique, soit en cas de redressement ou liquidation judiciaire du cessionnaire, ainsi qu'en cas de modification de sa forme juridique.

Enfin, jusqu'à complet paiement du prix de vente, le cessionnaire cède et délègue au cédant toutes indemnités d'assurances ou d'éviction qui pourraient lui être accordées, de manière à ce que les paiements soient effectués directement au cédant sans le concours du cessionnaire.

Remboursement et compte prorata

Les parties conviennent d'établir directement entre elles et sous leur entière responsabilité les décomptes, prorata temporis, de toutes charges d'exploitation relatives au fonds telles que, notamment, CFE, taxe foncière, primes et cotisations

d'assurance..., le tout sans préjudice de ce qui peut être indiqué aux présentes quant à d'autres charges.

Contrats de travail

A la date d'entrée en jouissance, les contrats de travail des salariés dont les fiches de paie sont annexées aux présentes seront attachés au fonds de commerce objet des présentes, le cessionnaire s'engageant à les reprendre avec tous leurs droits acquis, et en particulier leurs droits à congés payés.

Le cédant prend l'engagement d'assumer toutes les obligations qui lui incombent envers ses salariés et d'en supporter toutes les conséquences financières jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du cessionnaire.

Le cessionnaire déclare avoir pris connaissance, dès avant ce jour, de la convention collective de la coiffure, applicable à l'activité dont dépend le fonds cédé.

Le cédant déclare qu'il n'a conclu avec le personnel aucun accord d'intéressement et/ou de participation.

Le cédant déclare qu'il n'emploie aucun salarié protégé.

Le cédant déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure de licenciement.

Conformément aux dispositions des articles L.1224-1 et suivants du Code susvisé, le cessionnaire fera son affaire personnelle des droits acquis à congés payés des salariés attachés au fonds de commerce dont il déclare avoir parfaite connaissance (arriérés, calendrier, etc...).

Les parties ont convenu que le cédant ne rembourserait pas au cessionnaire le prorata d'indemnités de congés payés acquis par les salariés.

En outre, le cédant déclare ce qui suit :

- qu'il n'est ni demandeur, ni défendeur dans une instance prud'homale, l'opposant à un salarié actuel ou ancien du fonds de commerce vendu et qu'il n'a reçu de tiers aucune saisie de salaire ;
- qu'il n'y a actuellement aucun employé dont le préavis est en cours, ou dont le contrat de travail est suspendu notamment pour l'un des motifs suivants : en congé maternité, en congé parental ou accident du travail,
- qu'il n'est pas tenu de respecter une quelconque priorité d'embauche telle que prévue en cas de licenciement économique ou d'adhésion à une convention de conversion ;
- qu'il ne bénéficie pas d'exonération de cotisation ni d'aides à l'emploi particulières, à l'exception de ce qui a été indiqué ci-dessus ;
- qu'il réglera l'intégralité des salaires jusqu'à la date d'entrée en jouissance du cessionnaire pour tout le personnel de l'entreprise ;
- qu'il acquittera corrélativement toutes les charges sociales y afférentes, de manière que le cessionnaire ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Leasings

Néant.

Travaux en cours

Néant.

Déclarations en vertu des dispositions de l'article L 141-1 du Code de commerce

Il est rappelé que l'article L 141-1 du Code de commerce, aux termes duquel :

« I. - Dans tout acte constatant une cession amiable de fonds de commerce, consentie même sous condition et sous la forme d'un autre contrat ou l'apport en société d'un fonds de commerce, sauf si l'apport est fait à une société détenue en totalité par le vendeur, le vendeur est tenu d'énoncer :

1° Le nom du précédent vendeur, la date et la nature de son acte d'acquisition et le prix de cette acquisition pour les éléments incorporels, les marchandises et le matériel ;

2° L'état des privilèges et nantissements grevant le fonds ;

3° Le chiffre d'affaires qu'il a réalisé durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente, ce nombre étant réduit à la durée de la possession du fonds si elle a été inférieure à trois ans ;

4° Les résultats d'exploitation réalisés pendant le même temps ;

5° Le bail, sa date, sa durée, le nom et l'adresse du bailleur et du cédant, s'il y a lieu.

II. - L'omission des énonciations ci-dessus prescrites peut, sur la demande de l'acquéreur formée dans l'année, entraîner la nullité de l'acte de vente. »

a été abrogé par la Loi n°2019-744 du 19 juillet 2019.

Néanmoins, pour la parfaite information du cessionnaire, sont rappelées ci-dessous les principales caractéristiques du fonds cédé :

1°) Origine de propriété :

Le cédant déclare être propriétaire du fonds de commerce, objet des présentes, pour avoir absorbé la société BAP qui avait acquis le fonds de commerce le 14 octobre 2010.

2°) Droit au bail :

Le droit au bail portant sur les locaux où est exploité le fonds de commerce, objet des présentes, résulte d'un acte sous seing privé en date du 14 octobre 2022 aux termes duquel Madame Marie-Louise Appeyroux a consenti à la société L'ESSOR un renouvellement de bail d'une durée de neuf années à compter du 1^{er} octobre 2022, dont copie est annexée aux présentes, moyennant un loyer annuel non assujéti à TVA, qui s'établit à ce jour à 24.600€ hors charges.

Le cessionnaire déclare avoir une parfaite connaissance de l'ensemble des clauses, charges et conditions dudit bail, et les accepte sans aucune exception ni réserves, prenant par les présentes l'engagement de les respecter et en particulier de payer les loyers à leurs échéances ; il dispense expressément le rédacteur d'en faire ici la relation complète.

Le cédant met et subroge par les présentes le cessionnaire dans tous ses droits et actions dont il bénéficie en vertu du bail, à charge pour le cessionnaire d'en exécuter toutes les charges, clauses et conditions, le tout de manière que le cédant ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Conformément aux dispositions du paragraphe 28 du bail, le cédant restera garant et répondant solidaire du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du bail pendant la durée dudit bail. Toutefois, conformément à l'article L145-16-2 du code de commerce, si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail.

Conformément aux dispositions dudit paragraphe, le cédant informera le bailleur de l'intervention de la présente cession et l'appellera à la cession.

Le cédant déclare et certifie :

- qu'il est à jour dans le règlement des loyers, charges et autres taxes et qu'il n'existe à ce jour aucune dette locative ;
- qu'à sa connaissance, il n'existe aucune contestation sur la validité du bail, ni aucune instance qui aurait pour conséquence d'empêcher son renouvellement normal ;
- qu'il n'existe actuellement aucune procédure ni difficulté avec le propriétaire des lieux loués ;
- qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail cédé ou à la législation concernant le bail commercial n'a été commise jusqu'à ce jour, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail cédé, sans payer l'indemnité d'éviction ;
- qu'aucune sommation ou avis d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail ne lui a été notifié ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location ;
- que tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux où est exploité le fonds de commerce sus-désigné l'ont été avec l'accord du propriétaire ;
- et qu'il n'a consenti aucune sous-location ou droit d'occupation quelconque de tout ou partie des locaux loués.

Il est en outre précisé :

- que le dépôt de garantie n'est pas remboursé par le cessionnaire au cédant ce jour mais que la créance vis-à-vis du bailleur à ce titre est néanmoins transférée sur le cessionnaire ;
- que le fonds de commerce n'a pas été confié en location-gérance ;
- que le fonds présentement vendu a fait l'objet d'une exploitation effective et continue depuis plus de trois ans ;
- que le cessionnaire fera remettre au bailleur un exemplaire de la présente cession, dans les quinze jours de la signature des présentes ;

- qu'à sa connaissance, l'immeuble où est exploité ledit fonds de commerce n'est pas en état de péril ou déclaré insalubre, situé dans une zone à urbaniser en priorité ou d'aménagement différé, ni dans un secteur de rénovation ;

- que le fonds de commerce, objet des présentes, n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement (cf. document Infogreffe du 27 mars 2025 joint). Des états d'inscriptions supplémentaires seront levés dès avant la signature de l'acte de vente définitif. Le Cédant s'engage dès à présent à rapporter quittance et mainlevée au plus tard dans les six mois de la prise de possession du fonds par le Cessionnaire, des inscriptions qui apparaîtront sur lesdits états ainsi que de celles qui pourraient se révéler lors de l'accomplissement des formalités consécutives à la vente.

3°) Le cédant déclare en ce qui concerne les chiffres d'affaires et les bénéfices commerciaux :

- que d'après les déclarations fiscales et documents comptables présentés, les chiffres d'affaires T.T.C. réalisés pour l'exploitation du fonds de commerce ont été pour les dernières années de :

- 30/09/2022 :	301.712 €
- 30/09/2023 :	328.038 €
- 30/09/2024 :	297.672 €

et que les résultats **d'exploitation** réalisés au cours de la même période ne peuvent être individualisés, le cédant exploitant plusieurs fonds de commerce.

Le cédant déclare en outre que :

- les chiffres d'affaires indiqués ci-dessus ont été réalisés en boutique pour 100%,
- leur dernier exercice comptable complet comprenait cinq semaines de fermeture,
- les jours de fermeture hebdomadaire sont : le dimanche
- les horaires d'ouverture sont : 10h00-19h30 lundi, et 9h00-19h30 du mardi au samedi.

Etat des lieux

Un état des lieux de sortie des locaux devra être établi préalablement à la date de signature de l'acte de cession, entre le cédant et le bailleur ou son mandataire, de manière contradictoire.

Un état des lieux d'entrée des locaux devra être établi préalablement à la date de signature de l'acte de cession, entre le cessionnaire et le bailleur ou son mandataire, de manière contradictoire.

Déclarations

Le cédant déclare :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de liquidation judiciaire, faillite, redressement judiciaire, sauvegarde, ou cessation de paiement ;
- qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- qu'aucun élément composant le matériel et le mobilier commercial du fonds de commerce dont s'agit, n'a été prêté, loué, ou déposé par un tiers à titre onéreux ou gracieux ;
- que toutes les installations du fonds de commerce cédé sont en bon état de marche et de fonctionnement, notamment distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone, conduits d'aération de fumée, qu'elles ont été régulièrement installées et répondent aux normes de salubrité, de sécurité et d'hygiène en vigueur au jour de leur installation, et qu'aucune injonction de travaux à exécuter ne lui a été notifiée ;
- qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises qui pourrait lier le cessionnaire ;
- que le matériel n'a fait l'objet d'aucune saisie ;
- que les contrats de travail des salariés transmis dans le cadre des présentes ne comportent aucune disposition autre que celles prévues par la convention collective, qu'aucun salarié n'est à ce jour arrêté au titre d'un arrêt-maladie ;
et qu'aucun litige n'oppose le cédant à l'un de ses salariés ;
- que le fonds de commerce, objet des présentes, n'a jusqu'à ce jour, fait l'objet d'aucune promesse de vente et qu'aucune promesse de vente n'est actuellement en cours de réalisation ;
- qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds vendu ;
- que rien ne s'oppose à ce que le cessionnaire ait la paisible propriété et la jouissance du fonds de commerce et de ses dépendances à compter de la date sus-indiquée.

Le cessionnaire déclare :

- remplir les conditions de compétence exigées pour l'exercice de cette profession ;
- que rien ne l'empêche d'obtenir le financement lui permettant de réaliser l'acquisition du fonds de commerce, ni dans sa situation financière, ni au regard de sa santé.
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de liquidation judiciaire, faillite, redressement judiciaire, sauvegarde ou cessation de paiement.

Constitution de Séquestre

Emmanuel Ravut, Avocat au Barreau de Paris, 19 rue d'Athènes 75009 PARIS, est constitué, pour compte commun des parties, séquestre du prix.

Pour la réception des oppositions, domicile est élu pour la correspondance au cabinet de Maître Emmanuel Ravut, Avocat au Barreau de Paris, 19 rue d'Athènes 75009 PARIS, et à l'adresse du fonds cédé pour la validité.

Consignation du prix de cession

Les parties soussignées conviennent que les fonds, effets ou valeurs représentant le prix de la présente cession, seront immédiatement déposés dans un compte séquestre ouvert à la CARPA.

Mission de séquestre

De convention expresse entre les parties le séquestre ne pourra se libérer des fonds, effets ou valeurs dont il sera séquestre que sur ordre signé par le cédant et aux conditions suivantes :

- 1° - Qu'après qu'il aura été régulièrement justifié que le fonds de commerce vendu n'est grevé d'aucune inscription de privilège quelconque, que ne subsiste aucune créance des administrations fiscales (ou des organismes de sécurité sociale ou assimilés), et que mainlevée aura été rapportée de toutes les oppositions qui auront pu être pratiquées sur le prix de cession.
- 2° - Qu'après avoir désintéressé les éventuels créanciers inscrits ou opposants suivant leur rang, le surplus seulement devant être délivré au cédant dans le respect des délais ci-après indiqués.
- 3° - Qu'au cas où le montant des créances révélées dépasserait celui du prix de cession, et à défaut d'entente amiable entre les créanciers, comme aussi au cas où le cédant refuserait d'approuver les ordres de paiement au profit des créanciers ou encore en fin des délais extrêmes d'oppositions, la partie intéressée la plus diligente (cédant, cessionnaire, créancier quelconque ou encore la banque) pourra aux frais du cédant se pourvoir devant Monsieur le Président du Tribunal de Commerce pour faire ordonner, conformément à la loi :

soit le dépôt des fonds et valeurs à la Caisse des dépôts et Consignation,
soit la nomination d'un mandataire de justice, séquestre répartiteur.

Répartition du prix

Le séquestre sera déchargé de sa mission :

* s'il n'y a aucun créancier :

- par le versement du prix au cédant, à l'expiration des délais légaux d'oppositions et après justification par celui-ci du paiement des impôts dus par lui, comme il est dit ci-dessus ;

* s'il y a des créanciers :

- soit par le règlement de leurs créances respectives, conformément à la loi et le versement au cédant du reliquat disponible ;

- soit par la remise du prix séquestré aux mains de la personne désignée par le Juge des référés, dans les conditions ci-dessus précisées.

Taxe sur la valeur ajoutée

Le cédant et le cessionnaire requièrent expressément la dispense de taxation de la cession des biens mobiliers d'investissement, conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts. En conséquence :

- le cessionnaire s'engage à soumettre à la TVA les cessions ultérieures desdits biens et à procéder, s'il y a lieu, aux régularisations prévues par l'article 257 bis du Code général des impôts qui auraient été exigibles si le cédant avait continué d'utiliser ces biens ;

- le cessionnaire adressera au service des impôts dont il relève une déclaration en double exemplaire, faisant référence au présent acte.

Plus-value

Le cédant reconnaît expressément avoir connaissance dès avant les présentes des dispositions fiscales concernant les plus-values professionnelles et déclare agir en toute connaissance de cause et s'engager d'ores et déjà et irrévocablement à supporter l'imposition éventuelle.

Il dispense en conséquence le rédacteur des présentes de lui donner de plus amples informations à ce sujet.

Formalités

Le cessionnaire fera remplir, dans les délais prescrits par le Code de commerce, les formalités de publication prévues par la loi.

Si l'accomplissement de ces formalités révélait sur le fonds de commerce cédé des inscriptions ou des oppositions pratiquées à la requête des créanciers, le cédant sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les deux mois de la remise du prix de cession par le séquestre.

Le cessionnaire fournira au cédant, dans un délai de dix (10) jours calendaires suivant l'expiration des délais légaux applicables pour procéder aux formalités de publicité ou d'enregistrement conformément à la loi, des copies de tout document justifiant de l'accomplissement de ces formalités et du paiement des frais et taxes y afférents conformément au présent Article 17.

Renonciation à l'imprévision

Les parties déclarent que les stipulations des présentes ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

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

Elles écartent du présent contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du contrat et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Affirmation de sincérité

Les parties affirment sous les peines édictées par les articles 1837 et suivants du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur sièges sociaux et domiciles respectifs sus-indiqués.

Attribution de juridiction

Pour toutes contestations qui pourraient naître au sujet des présentes, les parties font attribution de juridiction au Tribunal de commerce de BORDEAUX.

Frais - Pouvoirs

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, y compris de l'enregistrement, sont à la charge du cessionnaire qui s'y oblige, en particulier les honoraires dus au rédacteur des présentes, Maître Emmanuel Ravut, soit 5.000 € HT ce jour, à l'exception des frais et honoraires liés au séquestre et aux modifications auprès du R.C.S. pour le cédant, qui restent à la charge du cédant.

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

Négociation

Une commission de 7 000 € HT est réglée ce jour par cessionnaire à la société JL Partners, domiciliée au 95 Avenue de Saint Médard, 33320 Eysines.

Signature électronique

Les soussignés déclarent expressément accepter la signature des présentes, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services de signature électronique YouSign, qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques de la présente conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, chacune des parties s'accordant 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 acte de cession par le service précité.

Les soussignés se déclarent parfaitement informés de cette technologie, de ses conditions d'utilisation et des dispositions légales et réglementaires applicables au procédé de signature électronique et, par conséquent, renoncent à titre définitif et irrévocable à se prévaloir à quelque titre que ce soit de tout défaut d'information relativement au procédé de signature électronique utilisé, et/ou de preuve de leur intention de conclure la présente.

Le 27 mars 2025

LE CEDANT

LE CESSIONNAIRE

LES CAUTIONS

(formule manuscrite : « Bon pour caution solidaire et indivisible avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, à concurrence de la somme de VINGT SIX MILLE EUROS (26.000 €) + frais et accessoires » + signatures des cautions)

ANNEXES

- liste du matériel cédé,
 - copie des contrats de travail et de la dernière fiche de paie, et de la renonciation à faire une offre d'achat,
 - copie du bail commercial et du renouvellement,
 - état de privilèges et nantissements du 7 mars 2025
- LISTE DU MATERIEL

1 machine à laver Indesit
1 sèche-linge Beko
1 pc portable LENOVO avec imprimante ticket
1 meuble caisse
2 meubles vente
8 FAUTEUILS A POMPE
1 FAUTEUIL BARBIER
1 CLIMATISATION REVERSIBLE
3 SECHE CHEVEUX
1 ILOT CENTRAL 6 COIFFAGES
3 MEUBLES COIFFAGES
1 TONDEUSE
1 réfrigérateur
1 micro ondes

DÉPARTEMENT de la GIRONDE
ARRONDISSEMENT de BORDEAUX
Commune de LORMONT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT
du registre des délibérations du conseil municipal

Séance ordinaire du VENDREDI 2 JUILLET 2021

L'an deux mille vingt et un, le vendredi deux juillet, à dix-huit heures,

Le conseil municipal de la commune de LORMONT, convoqué par le maire, s'est assemblé au Pôle Brassens-Camus sous la présidence de Monsieur Philippe QUERTINMONT.

Présent·es :

Philippe **QUERTINMONT**, Yasmina **BOULTAM**, Grégoric **FAUCON**, Jannick **MORA**, Stéphane **PÉRÈS DIT PEREY**, Josette **BELLOQ**, Jean-Noël **GOETZ**, Marielle **DESCOUBES SIBRAC**, Jeffrey **RUIZ**, Sylvie **JUQUIN**, Jean-Claude **FEUGAS**, Vincent **COSTE**, Eric **LEROY**, Karima **TAJRI**, Tayeb **BARAS**, Maria Del Pilar **RAMIREZ**, Olivier **MARTIN**, Marie-José **SALLABER**, Valdemar **CAMARINHA FÉLIX**, Maud **LEBLOIS**, Nicolas **LE BIGOT**, Serge **BLÜGE**, Mathieu **BORDENAVE**, Mónica **CASANOVA**.

Absent·es excusé·es ayant donné procuration :

Jean **TOUZEAU** (procuration Philippe QUERTINMONT), Maférima **DIAGNE** (procuration Jannick MORA), Claude **DAMBRINE** (procuration Jean-Noël GOETZ), Keziban **YILDIZ** (procuration Yasmina BOULTAM), Marouane **ACHRIT** (procuration Josette BELLOQ), Céline **BOUTE** (procuration Grégoric FAUCON), Gemma **DUFFAU** (procuration Jeffrey RUIZ), Levent **OZKAN** (procuration Tayeb BARAS), Julie **RECHAGNEUX** (procuration Serge BLÜGE), Stéphanie **HARTUNG** (procuration Mathieu BORDENAVE).

Absent :

Richard **UNREIN**.

Conseillers en exercice : 35

Nombre de présents : 24

Nombre de votants : 34

N° 2021/02.07/20

PÔLE VILLE INCLUSIVE : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
PERIMETRE DE PREEMPTION COMMERCIALE :
MISE EN PLACE

Monsieur Olivier MARTIN est désigné en qualité de secrétaire de séance.

Grégoric FAUCON, adjoint délégué à l'économie et à l'emploi, explique aux membres de l'assemblée délibérante que :

L'article L214-1 du Code de l'urbanisme offre la possibilité à la commune de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel elle peut exercer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces, lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux.

Dans le cadre de ce dispositif, après avoir défini un périmètre, la commune doit, lorsqu'elle décide de préempter, dans le délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la cession, rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial ou le terrain à une entreprise en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné. Dans ce délai, elle peut mettre le fonds en location-gérance.

Ce droit de préemption permet donc à la commune de mener une politique économique dans l'objectif de favoriser le maintien et la diversité des activités artisanales et commerciales de proximité.

Pour faciliter la mise en œuvre du dispositif prévu par l'article L214-1 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut déléguer au maire sa compétence pour l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L2122-22 21° du code général des collectivités territoriales.

Ce dossier a été examiné lors de la commission ville inclusive en date du 14 juin 2021.

Ceci étant exposé, il est donc demandé à l'assemblée délibérante d'adopter les termes de la délibération suivante :

La Ville de Lormont,

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L214-1 et suivants R214-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L2122-22 ;

Vu le diagnostic préliminaire à la mise en place d'un périmètre de préemption commerciale rendu par la chambre de commerce et de l'industrie en date d'avril 2021 ;

Entendu le rapport de présentation,

Considérant que le maintien et le renforcement de l'offre commerciale et artisanale de proximité de la commune, plus particulièrement sur le bourg ancien et l'îlot commercial Génicart Centre, sont importants pour les raisons suivantes :

Sur le plan général :

~ Les commerces et services de proximité de la commune sont précieux pour la vie et l'attractivité de son territoire. Associés au patrimoine de la Ville, ils participent à sa personnalité, son animation et à l'image valorisante du cadre de vie.

~ Parce que l'on constate l'occupation de plus en plus récurrente des unités commerciales par des activités qui contribuent assez peu à l'animation de la commune.

~ Parce que les commerces et services de proximité sont des éléments essentiels pour la cohésion sociale et l'attractivité de la Ville dans le but d'améliorer la qualité du cadre de vie.

Plus localement :

~ Parce que de nombreuses unités commerciales ne participent nullement aux objectifs cités précédemment sur ces deux secteurs.

~ Parce que certains types de commerces sont surreprésentés et nuisent à la diversité des activités commerciales.

~ Parce qu'il est constaté un turn-over des commerces bien supérieur au taux habituellement constaté.

~ Enfin, parce qu'il convient que la commune puisse se doter des outils complémentaires pour la mise en œuvre des objectifs en faveur du commerce et de l'artisanat de proximité.

Il y a lieu de pouvoir maîtriser les futures implantations afin d'éviter un risque d'appauvrissement sur le plan quantitatif et qualitatif et de veiller à la bonne complémentarité de ces nouvelles activités avec l'offre commerciale déjà existante ;

Considérant que, pour faciliter la mise en œuvre du dispositif prévu par l'article L214-1 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut déléguer au maire sa compétence pour l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L2122-22 21 du code général des collectivités territoriales ;

DÉCIDE

Article 1 :

de valider un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le Bourg ancien tel que proposé pour les rues suivantes :

- ~ Rue Marc Tallavi,
- ~ Rue André Dupin (entre le pont de Mireport et l'angle de la rue Abarrategui),
- ~ Rue de la République,
- ~ Rue du Général de Gaulle,
- ~ Rue Jean Jaurès,
- ~ Quai Numa Sensine,
- ~ Quai Chaigneau Bichon,
- ~ Place Aristide Briand.

Article 2 :

de valider un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur l'îlot commercial Génicart Centre tel que proposé pour les rues suivantes :

- ~ Rue Jean Auriac,
- ~ Rue des Garosses (entre l'angle de l'avenue de la Libération et la rue Auriac),
- ~ Avenue de la Libération (entre l'angle de la rue Auriac et la rue des Garosses),
- ~ Rue Thiers,
- ~ Rue Baste, du N° 1 au pont ferroviaire,
- ~ Rue du Marché,
- ~ Place du 8 mai,
- ~ Rue Édouard Vaillant,
- ~ Rue Jean Jaurès.

Article 3 :

d'instaurer à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption tel que prévu par l'article L214-1 du code de l'urbanisme, sur les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente.

Article 4 :

de donner la délégation, dans les conditions prévues par l'article L2122-22 21° du code général des collectivités territoriales, à Monsieur le maire pour exercer ce droit de préemption au nom de la commune et pour signer tous les documents nécessaires pour ce faire.

VOTE :

POUR :

- 29 – Groupe majoritaire « Nous, Lormont »,
- 2 – Groupe « Lormont, Ville Française »,
- 2 - Groupe « Naturellement Lormont »,

ABSTENTION :

- 1 - Groupe « Nouveau Parti Anticapitaliste ».

Le maire, Jean TOUZEAU :

** certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;*

** informe qu'il pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication.*

FAIT A LORMONT, le 5 juillet 2021

pour extrait certifié conforme au registre des délibérations,

**Le maire,
Jean TOUZEAU**

**CONTRAT DE TRAVAIL A DUREE INDETERMINEE
A temps Partiel**

Entre les soussignes :

La SAS L'ESSOR

au capital de 152 360€

Dont le siège social est situé Centre Commercial RIVE DROITE 33310
LORMONT

Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés sous le n°535215503

Représentée par **Monsieur Arnaud PERRIN**

Agissant en qualité de Président

D'une part,

Et

Madame KHORKHORDINOVA épouse DUDUKINA Natalia

Demeurant: 16, rue Voltaire résidence Jules Verne appt 250 33270 Floirac

Née le : 27/10/1979 à Minusinsk (Russie) N° sécurité sociale : 279109915510513

D'autre part,

Pour information, il a été convenu et arrêté ce qui suit en vertu d'un contrat de travail conclu aux conditions de la Convention Collective Nationale de la Coiffure actuellement applicable dans l'entreprise (dans toutes ses dispositions étendues) ainsi qu'aux conditions particulières ci-après :

DN



ARTICLE 1 : ENGAGEMENT

Madame DUDUKINA Natalia est engagée dans le cadre d'un contrat de travail à durée indéterminée à temps partiel en qualité de Coiffeuse pour une durée hebdomadaire de 24.5 heures, à compter du 19/09/2024 date à laquelle **Madame DUDUKINA Natalia** déclare n'être liée à aucune entreprise et déclare être libre de tout engagement y compris de non- concurrence.

Toute fausse déclaration sur ce point pourrait exposer la salariée au paiement de dommages et intérêts.

Cet engagement est conclu sous réserve d'une période d'essai de 2 mois de travail effectif au cours de laquelle ii pourra prendre fin à la volonté de l'une ou de l'autre des parties sous réserve du respect des délais légaux et conventionnels de prévenance.

ARTICLE 2 : FONCTIONS

Madame DUDUKINA Natalia exercera ses fonctions de Coiffeuse, Niveau 2 échelon 3 sous l'autorité et selon les directives de son responsable hiérarchique auquel elle rendra compte de son activité.

Dans le cadre de ses fonctions de Coiffeuse, ii appartiendra notamment de :

- Laver, couper et coiffer les cheveux ;
- Prendre les rendez-vous ; Accueillir et installer les clients ;
- Nettoyer et ranger le matériel et le salon ;
- Conseiller les clients ;
- Effectuer une coloration, une décoloration, une permanente, un traitement ;
- Suivre des formations ;
- Effectuer un massage du cuir chevelu ; Coiffer les cheveux ;
- Vendre et encaisser les produits.

Il est précisé que cette liste de fonctions n'est ni limitative ni exhaustive.

ARTICLE 3 : DUREE DU TRAVAIL

Madame DUDUKINA Natalia travaillera à temps partiel sur la base de 24.5 heures hebdomadaires au sein de l'entreprise.

L'organisation de l'entreprise étant susceptible d'imposer certaines sujétions d'horaires, **Madame DUDUKINA Natalia** pourra être amenée sur la demande exclusive et **préalable** de la Direction à effectuer des heures supplémentaires, lesquelles lui seront alors rémunérées ou seront récupérées conformément aux règles légales applicables.



Dans le cadre de l'horaire collectif applicable, l'organisation du travail et les horaires de **Madame DUDUKINA Natalia** pourront être modifiés à tout moment par la Direction en tenant compte des besoins du service soit :

- Présence obligatoire les jours supposés d'affluence (notamment les samedis);
- Veille des jours fériés ;
- Ouverture exceptionnelle les dimanches ou jours fériés.

ARTICLE 4: REMUNERATION

En contrepartie de son activité, **Madame DUDUKINA Natalia** percevra une rémunération mensuelle brute composée de la manière suivante :

- **D'une partie fixe** de 1 280€ brut
- **D'une prime brute mensuelle** déterminée en fonction des tranches de chiffre d'affaires réalisées et fixées comme suit :
 - ▶ Pour un chiffre d'affaires mensuel de prestations de services supérieur à 3980€ et inférieur ou égal à 4642 €: une prime unique et forfaitaire de 98 € brut pour l'ensemble du chiffre réalisé.
 - ▶ Pour un chiffre d'affaires mensuel de prestations de services supérieur à 4643€ et inférieur ou égal 4273€: une prime unique et forfaitaire de 214€ brut pour l'ensemble du chiffre réalisé
 - ▶ Pour un chiffre d'affaires mensuel de prestations de services supérieur à 5274€ et inférieur ou égal 6064€: une prime unique et forfaitaire de 252 € brut pour l'ensemble du chiffre réalisé
 - ▶ Pour un chiffre d'affaires mensuel de prestations de services supérieur à 6065€ et inférieur ou égal 6645€: une prime unique et forfaitaire de 280€ brut pour l'ensemble du chiffre réalisé
 - ▶ Pour un chiffre d'affaires mensuel de prestations de services supérieur à 6646€ : une prime unique et forfaitaire de 315€ brut pour l'ensemble du chiffre réalisé
- **D'une prime mensuelle** de 10 % brute sur la vente des produits capillaires et de 5% sur les accessoires, (lisseurs, séchoirs...)

DN



ARTICLE 5 : LIEU DE TRAVAIL

A titre informatif, **Madame DUDUKINA Natalia** exercera ses fonctions dans le salon situé centre commercial Carrefour Rive Droite à Lormont 33310.

ARTICLE 6 : ABSENCES

Pour toute absence prévisible, **Madame DUDUKINA Natalia** devra solliciter une autorisation préalable.

Si l'absence est imprévisible, et notamment si elle résulte de la maladie ou d'un accident, ii appartiendra à **Madame DUDUKINA Natalia** d'informer ou de faire informer immédiatement la Direction de la Société et de fournir dans les 48 heures un justificatif d'absence, notamment par l'envoi d'un avis d'arrêt de travail.

Les mêmes règles seront applicables en cas de prolongation éventuelle d'une absence.

Par ailleurs, **Madame DUDUKINA Natalia** s'engage dans les cas où l'entreprise n'aurait pas opté pour la subrogation, à communiquer sans délai le décompte des indemnités journalières de la sécurité sociale afin de lui permettre de procéder, le cas échéant, au calcul du complément de salaire dû..

Tout manquement à l'obligation d'information et de transmission de documents pourra être constitutif d'une faute donnant lieu à sanction

ARTICLE 7 : CONGES PAYES

Les droits à congés payés de **Madame DUDUKINA Natalia** seront déterminés conformément aux dispositions légales et conventionnelles en vigueur.

Les dates auxquelles **Madame DUDUKINA Natalia** prendra ses congés payés seront fixées par la Direction en tenant compte des impératifs du service et dans la mesure du possible des desiderata de **Madame DUDUKINA Natalia**.

DN

ARTICLE 8 : LOYAUTE - EXCLUSIVITE

En raison de la nature de ses fonctions **Madame DUDUKINA Natalia** s'engage pendant toute la durée du présent contrat à ne pas s'intéresser à quelque titre que ce soit directement ou indirectement à toute entreprise ayant une activité susceptible de concurrencer ou non celle de la Société, sauf autorisation expresse et préalable de la Direction.

Madame DUDUKINA Natalia s'engage également à ne pas exercer d'activité professionnelle complémentaire de quelque nature que ce soit sans autorisation préalable à l'entreprise.

En tout état de cause, conformément aux dispositions du Code du travail, **Madame DUDUKINA Natalia** s'engage à ne pas excéder les durées du travail maximales déterminées par les Lois et règlements en vigueur dans la profession.

ARTICLE 09: OBLIGATIONS PROFESSIONNELLES

Madame DUDUKINA Natalia sera tenue d'observer les dispositions réglementant les conditions de travail applicables à l'ensemble des salariés de l'entreprise, ainsi que les règles générales concernant la discipline et la sécurité du travail.

Madame DUDUKINA Natalia s'engage par ailleurs :

- à se conformer aux directives et instructions émanant de la Direction ;
- à suivre les formations qui seront jugées nécessaires par la Direction de la Société;
- à faire connaître sans délai tout changement de situation le concernant (domicile, situation familiale, perte ou suspension du permis de conduire) ;
- à se soumettre aux différentes visites médicales obligatoires ;

Madame DUDUKINA Natalia dans le contexte économique et surtout

concurrentiel du secteur de la coiffure, s'engage également à exercer une activité d'une façon particulièrement attentive et soignée, dans l'intérêt de la clientèle, et pour en assurer le confort.

DN



ARTICLE 10 : PROTECTION SOCIALE

Les cotisations de sécurité sociale sont versées à l'URSSAF de Bordeaux.

A titre informatif, il est précisé que **Madame DUDUKINA Natalia** sera affiliée aux différents régimes de retraite et de prévoyance actuellement en vigueur au sein de la Société, à savoir :

- Pour la retraite complémentaire et de prévoyance : AG2R
- Les cotisations de Sécurité sociale seront versées à l'URSSAF de Bordeaux,
- Pour les frais de sante: Mutuelle Ociane Groupe Matmut de Bordeaux.

Madame DUDUKINA Natalia reconnaît avoir reçu en main propre les notices d'information correspondant à ces régimes et sera affiliée par la Société auprès des organismes gestionnaires.

L'adhésion à ces régimes étant obligatoires, la quote-part salariale de cotisations à ces régimes dues par **Madame DUDUKINA Natalia** sera prélevée sur ses rémunérations, étant précisé qu'elle ne saurait se soustraire au bénéfice des prestations ni refuser la quote-part mise à sa charge telles que ces prestations et cotisations sont prévues actuellement ou telles qu'elles sont susceptibles pour le futur de résulter de modifications des régimes en cours ;

ARTICLE 11: RUPTURE DU CONTRAT

Le présent engagement étant conclu sans détermination de durée, sous respect, hormis cas de faute grave, de faute lourde, de force majeure ou de rupture conventionnelle, d'un préavis réciproque tel que défini par la loi et la Convention Collective.

Fait à Bouliac, Le
19/09//2024

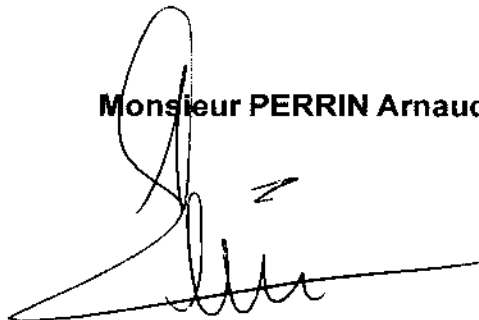
En 2 exemplaires originaux dont un
pour chaque partie

Pour la salariée

Madame DUDUKINA Natalia



Monsieur PERRIN Arnaud



Siret : 53521550300033 Code Naf : 9602A
Urssaf/Msa : 727655416477

Matricule : 00056
N° SS : 279109915510513
Nom de naissance : KHORKHORDINOVA

Emploi : Coiffeuse
Statut professionnel : Technicien
Niveau : 2
Echelon : 3

Entrée : 19/09/2024
Ancienneté : 5 mois

Convention collective : Coiffure

Madame Natalia DUDUKINA
16 Rue Voltaire
Résidence Jules Verne Appt 250
33270 FLOIRAC

Éléments de paie		Base	Taux	A déduire	A payer	Charges patronales		
Salaire de base		106.17	13.2459		1 406.32			
Absence maladie 100225-150225		- 24.50	13.2459	324.52				
CA prestations mensuel		3 047.82						
Commissions sur ventes		81.30	10.0000		8.13			
Salaire brut					1 089.93			
Santé								
Sécurité Sociale - Mal. Mat. Inval. Décès						1 089.93	7.0000	76.30
Complémentaire - Incap. Inval. Décès		1 089.93	0.6600	7.19		1 089.93	0.6600	7.19
Accidents du travail & mal. professionnelles						1 089.93	1.9400	21.14
Retraite								
Sécurité Sociale plafonnée		1 089.93	6.9000	75.21		1 089.93	8.5500	93.19
Sécurité Sociale déplafonnée		1 089.93	0.4000	4.36		1 089.93	2.0200	22.02
Complémentaire Tranche 1		1 089.93	4.0100	43.70		1 089.93	6.0100	65.50
Famille						1 089.93	3.4500	37.60
Assurance chômage						1 089.93	4.3000	46.86
Cot. statutaires ou prévues par la conv. coll.								
Union sociale						1 089.93	0.0800	0.87
Contribution au dialogue social						1 089.93	0.1500	1.63
Autres contributions dues par l'employeur								
Autres contributions dues par l'employeur						1 089.93	2.0460	22.29
CSG déduct. de l'impôt sur le revenu		1 078.05	6.8000	73.31				
CSG/CRDS non déduct. de l'impôt sur le revenu		1 078.05	2.9000	31.26				
Exonérations de cotisations employeur								- 246.02
Total des cotisations et contributions				235.03				148.57
Exonération sur HC/HS/RTT : cumul net fiscal annuel		65.59						
Montant net social		854.90						
Net à payer avant impôt sur le revenu								854.90
dont évolution de la rémunération liée à la suppression des cotisations chômage et maladie		16.00						
Impôt sur le revenu prélevé à la source - PAS Taux personnalisé		886.16	0.0000	0.00				
Net payé								854.90
Heures	Heures suppl.	Brut	Plafond S.S.	Net imposable	Ch. patronales	Coût Global	Total versé	Allègements
Mensuel	81.67	1 089.93	2 256.90	886.16	148.57	1 238.50	1 238.50	331.04
Annuel	192.34	2 571.35	5 120.88	2 032.97	353.68	2 925.03	2 925.03	777.85
Congés N-1	Congés N							
Acquis	13.50							
Pris								
Solde	13.50							
						Net payé : 854.90 euros		
						Paiement le 28/02/2025 par Chèque		

L'ESSOR
DUDUKINA Natalia
16 Rue Voltaire
Résidence Jules Verne Appt 250
33270 FLOIRAC
LORMONT, le 03/03/2025

Objet : Affichage du montant net social sur votre bulletin de paie.

Madame, Monsieur,

Depuis peu, votre bulletin de paie comporte une nouvelle information indiquée sur une ligne spécifique intitulée « montant net social ». Il correspond à l'ensemble des revenus bruts versés par votre employeur desquels sont déduites les cotisations et contributions salariales légales, conventionnelles ou collectives. Ce montant sert de référence pour le calcul du RSA et de la prime d'activité. Le montant de votre salaire n'est évidemment pas modifié par l'affichage de ce nouveau montant.

Si vous n'êtes pas bénéficiaire du RSA ni de la prime d'activité, l'affichage du montant net social n'a pas d'effet sur votre situation. Vous pouvez cependant vous en servir pour simuler vos droits à ces prestations sur caf.fr ou msa.fr.

Si vous êtes allocataire du RSA ou de la prime d'activité, ou que vous souhaitez en faire la demande, le montant net social vous permet de connaître immédiatement le montant de revenu d'activité à déclarer dans votre déclaration trimestrielle de ressources au titre de chaque bulletin de paie. Il vous suffit donc de renseigner ce montant (ou le total des montants si vous avez plusieurs employeurs) pour que ces deux prestations soient calculées sans risque d'erreur.

Votre employeur calcule ce montant net social automatiquement, en appliquant la réglementation, de manière analogue au calcul de votre salaire imposable.

A terme, le montant net social sera pré-rempli dans les formulaires de demande ou de renouvellement de RSA et de prime d'activité, comme pour votre déclaration d'impôt sur le revenu. Cela permettra de simplifier les démarches, d'éviter les erreurs, d'améliorer l'accès aux droits et de prévenir les fraudes.

Pour comprendre le montant affiché, rendez-vous sur votre espace personnel sur www.mesdroitssociaux.gouv.fr.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Shampoo
BY MICHEL DERYN

CONTRAT DE TRAVAIL RESPONSABLE D'ETABLISSEMENT

Entre les soussignés :

Société PAJOTI

Centre Commercial Rive Droite, 33310 LORMONT

Représentée aux présentes par Madame Josiane BADUEL

D'une part

Et

Mademoiselle TOSATTO Valérie

Née le 24 Décembre 1974 à BERGERAC

De nationalité Française

30-32 rue Leberthon, 33000 BORDEAUX

N° Sécurité Sociale 2 74 12 24 037 060

D'autre part

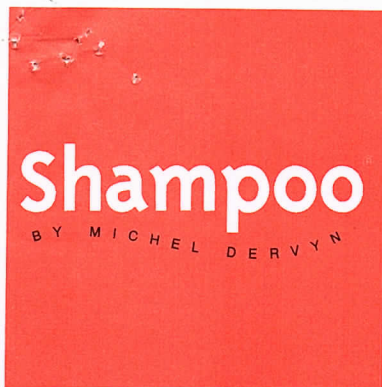
EXPOSE

L'employeur a pour activité l'exploitation d'un salon de coiffure faisant partie du groupe **Michel Dervyn**, lequel a mis au point un véritable savoir-faire en ce domaine défini dans « des règles de travail et d'organisation » propres à l'enseigne **Shampoo**.

Les relations de travail des parties sont régies par d'une part le présent contrat de travail et annexes et d'autre part par lesdites « Règles de travail et d'organisation ».

Le contenu de ces documents écrits a été porté à la connaissance du salarié qui déclare les avoir étudiés et compris, pour les avoir également paraphés, ainsi que tous avenants « aux règles de travail et d'organisation ».





1 - ENGAGEMENT – QUALIFICATION

La Société PAJOTI confirme à Mademoiselle TOSATTO Valérie les conditions de son engagement, sous réserves des résultats de la visite médicale d'embauche.

Mademoiselle TOSATTO Valérie qui accepte, déclare formellement n'être lié(e) à aucun autre employeur et être libre de tout engagement notamment en matière de non concurrence.

Pour ce qui n'est pas réglé par le présent contrat de travail et les règles de travail et d'organisation le contrat de travail sera régi par les dispositions de la Convention Collective de la Coiffure et ses avenants.

Mademoiselle TOSATTO Valérie est embauchée dans le cadre d'un contrat à durée indéterminée à compter du 1^{er} Juillet 2000 en qualité de « Responsable d'Etablissement » au coefficient hiérarchique de 260 celui-ci annule et remplace le contrat de travail du 2 juin 1999.

2 - REMUNERATION

Mademoiselle TOSATTO Valérie bénéficiera d'un salaire brut mensuel garanti de 10.127 FF pour 169 heures assorti d'une prime d'objectif mensuelle qui ne pourra être inférieure à 5 % du salaire minima garanti et fera l'objet d'une ligne distincte sur le bulletin de salaire, les principes de cette prime étant définis en annexe.

3 - LIEU DE TRAVAIL

Mademoiselle TOSATTO Valérie exercera ses fonctions au sein de salon sis : Salon Shampoo, Centre Commercial Mérignac Soleil – 33700 MERIGNAC

4 - FORMATION

Mademoiselle TOSATTO Valérie bénéficiera des connaissances, recherches, méthodes originales et techniques mises au point par la société.

L'intéressé s'engage à participer régulièrement aux modules de perfectionnement organisés dans l'entreprise ou prodiguée par elle.

La présence aux modules de formation sera obligatoire quand ils sont organisés pendant le temps de travail.

Mademoiselle TOSATTO Valérie pourra être invité, à l'initiative de la société, à participer à des stages de formation, perfectionnement, dans les centres diffusant les techniques et méthodes de travail préconisées par l'employeur.

Dans le cadre du perfectionnement de ses connaissances et de sa technique, le salarié pourra être appelé à se déplacer partout où le besoin sera et ne pourra pas refuser, dans la mesure où l'ensemble des frais afférents sont à la charge de l'employeur.

Mademoiselle TOSATTO Valérie accepte comme condition essentielle et déterminante des présentes, de considérer que le savoir faire qui pourra lui être dispensé à titre personnel et à son profit, dans le cadre d'une formation interne ou extérieure à l'entreprise, constitue pour l'employeur un investissement qui pour être de nature particulière n'est pas moins réel.

En conséquence, et en cas de départ volontaire de **Mademoiselle TOSATTO Valérie**, le salarié s'engage à rembourser à la société le montant des frais engagés au titre de sa formation spécifique dans les conditions fixées ci-dessous.

CLAUSE DE REMBOURSEMENT DE FRAIS DE FORMATION

Dans un souci :

- d'amélioration de la qualité de nos prestations auprès de la clientèle,
- mais aussi de perfectionnement des ouvriers,
- de leur adaptation permanente aux nouvelles techniques de la profession, et des nouvelles tendances de la mode,
- de leur progression dans l'échelle sociale, voire dans l'échelle hiérarchique,
- d'un plus grand intérêt au travail,

notre société fait participer gratuitement certains de ses salariés à des stages de perfectionnement et de développement professionnel.

L'effort financier supporté par la société à cette occasion suppose que par loyauté professionnelle, le salarié fasse bénéficier notre société, par la suite, de ses qualités professionnelles améliorées et a fortiori que, ces dernières n'aient pas été développées pour un concurrent ou en vue d'installation pour le propre compte du salarié(e).

U5

de frais de formation qui trouvera à s'appliquer en cas de démission du salarié(e) et dans les conditions suivantes :

- le coût des stages et autres opérations de formation, perfectionnement ou de promotion professionnel datant de 4 mois au jour de la notification de la démission du salarié(e) sera intégralement mis à la charge du salarié(e) ;
- les stages et autres opérations datant de 4 mois à moins de 8 mois seront mis pour moitié à la charge du salarié(e) ;
- les stages et autres opérations datant de 8 à 12 mois seront mis pour un quart à la charge du salarié(e).

Le coût des stages s'entend de la totalité des charges directes et indirectes engagées par la Société.

La présente clause est convenue en conformité avec la Jurisprudence de la Cour de Cassation relative à la validité des clauses de remboursement de frais de formation.

MISSIONS – FONCTIONS – ATTRIBUTIONS

La mission essentielle de **Mademoiselle TOSATTO Valérie**, est l'encadrement et le management des collaborateurs dont il a la charge. Dans le cadre de cette mission générale, les fonctions dont le Responsable d'Etablissement est investi sont notamment les suivantes :

- Organiser et coordonner le travail du personnel
- Gérer et animer son point de vente
- Assumer auprès de la Direction la responsabilité des objectifs à atteindre
- Faire respecter le règlement intérieur de l'entreprise
- Etre extrêmement attentif dans la surveillance du personnel sous ses ordres, ne négligeant rien pour donner la meilleure satisfaction à la clientèle, et éviter tout motif de mécontentement et de réclamation.
- Veiller à ce que le personnel relevant de sa compétence respecte les horaires de travail et arrive coiffé, rasé pour les hommes et maquillée pour les femmes, à ce que les lieux de travail soit nettoyés chaque jour.
- Assurer le suivi de la formation
- Se montrer particulièrement soucieux des questions d'hygiène en veillant à l'entretien et à la conservation des matériels, appareils et accessoires attachés à l'établissement, ainsi qu'au maintien de leur bon fonctionnement.
- Veiller à ce qu'une fiche de client(e) venu(e) dans le salon soit établie et s'assurer de sa mise à jour lors de chaque visite. Les fiches restent, en tout état de cause la propriété du salon.

- Veiller à ce qu'une fiche de client(e) venu(e) dans le salon soit établie et s'assurer de sa mise à jour lors de chaque visite. Les fiches restent, en tout état de cause la propriété du salon.

Pour le bon accomplissement de ses fonctions le Responsable d'Etablissement bénéficiera des moyens et attributions liés à l'organisation du salon. Bien entendu ces attributions sont susceptibles d'évolution et d'adaptation et pourront faire l'objet, le cas échéant par note écrite, de précisions expresses en cours d'exécution du présent contrat de travail.

OBLIGATIONS PROFESSIONNELLES

Mademoiselle TOSATTO Valérie s'engage :

A consacrer professionnellement toute son activité et tous ses soins à l'entreprise, l'exercice de toute autre activité professionnelle, soit pour son compte, soit le compte d'autrui est en conséquence interdit ;

A observer le règlement intérieur, les règles de travail et d'organisation et toutes les consignes et instructions particulières de travail qui lui sont données.

Il est par ailleurs précisé que si **Mademoiselle TOSATTO Valérie** entretenait une quelconque relation d'affaires ou d'argent avec les clients, ce fait sera jugé comme étant une faute grave justifiant d'une part, un licenciement immédiat, sans indemnités, et d'autre part, suivant le cas, un recours pour préjudice causé.

SECRET PROFESSIONNEL – DISCRETION

Le salarié gardera à l'égard des personnes étrangères au salon le secret sur toute information qui aurait pu être portée à sa connaissance du fait de ses fonctions.

De même, dès son entrée en fonction, le salarié recevra de la société une documentation commerciale et technique qui demeure la propriété de la société pendant toute la durée du contrat de travail. Par conséquent il est interdit d'en faire un usage autre que professionnel.

Au moment de la rupture du contrat, et pour quelque motif que ce soit et à qu'elle période elle intervienne, le salarié s'engage à restituer l'intégralité de la documentation qui lui a été confiée.

UT

Le salarié s'engage à respecter ces obligations, dont le non-respect pourra faire l'objet de poursuites en dommages-intérêts, tant pendant qu'à l'issue du présent contrat.

LOYAUTE PROFESSIONNELLE

Le salarié s'engage à ne pas procéder au démarchage de la clientèle fréquentant le salon, que ce soit en vue d'un changement d'employeur, d'une installation à son propre compte ou pour tout autre motif.

Cette obligation s'impose au salarié tant pendant qu'à l'issue du présent contrat de travail.

Notamment, le simple fait de la part du salarié d'aviser, pendant l'exécution de son contrat de travail, la clientèle de son changement d'entreprise ou de lui indiquer son installation à son propre compte constituera un manquement à cette obligation.

CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Au terme de votre activité dans l'entreprise, vous vous interdisez d'exercer votre activité de coiffure pour votre compte ou celui d'un tiers dans un rayon de deux kilomètres à vol d'oiseau, à partir de votre lieu de travail du moment.

Cette interdiction est convenue et acceptée pour une durée de deux ans à compter de votre départ effectif.

COURTOISIE, RAPPORTS AVEC LA CLIENTELE

Dans tous ses rapports avec la clientèle, le salarié doit faire preuve de courtoisie, d'amabilité et de réserve.

CONGES PAYES

Les dates de congés payés sont déterminés par la Direction conformément à la législation en vigueur compte tenu des nécessités du service et si possible des souhaits du salarié.

ST

RUPTURE DU CONTRAT DE TRAVAIL

Les parties peuvent, dans le cadre de la législation en vigueur, rompre le présent contrat à tout moment sous réserve de respect d'un préavis et éventuellement d'une indemnité de licenciement sauf faute grave ou lourde du salarié.

En cas de licenciement (sauf faute grave) ou de démission la durée du préavis prévue par l'annexe III article 2 de la convention collective est de : 3 mois

Au jour de son départ, le salarié doit restituer spontanément tout ce qui aurait pu lui être remis par le salon en vue de l'exécution de son travail.

RESPONSABILITE

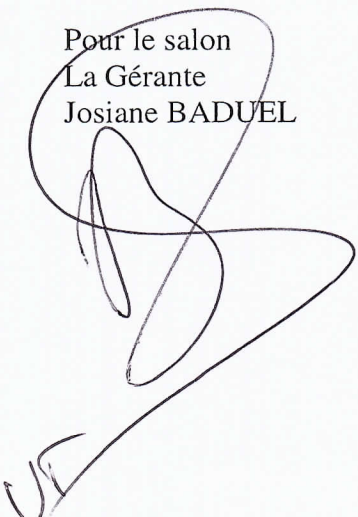
Les dispositions du présent contrat de travail constituent les obligations réciproques des parties, engageant en cas d'inexécution insuffisante la responsabilité contractuelle de leur auteur sans préjudice de la responsabilité disciplinaire du salarié.

Fait à Lormont
Le 1^{er} Juillet 2000


En deux exemplaires, dont un pour chacune des parties

(signature précédée de la mention manuscrite : « lu et approuvé »)

Pour le salon
La Gérante
Josiane BADUEL



La salariée
Mademoiselle TOSATTO Valérie

« lu et approuvé »




Shampoo
BY MICHEL DERYN

AVENANT AU CONTRAT RESPONSABLE D'ETABLISSEMENT PRIME D'OBJECTIF MENSUELLE

Chaque mois le Responsable d'Etablissement détermine un objectif de service pour le mois M+1 pour validation par le Chef d'Entreprise (a remettre le 15 de chaque mois).


Cet objectif validé détermine la base minimale de cette prime qui sera de 1%.

Cette prime de 1% sera versée en totalité sauf dans les cas suivants :

- 1) Si l'objectif service est atteint sans l'objectif vente qui est de 10%, la prime sera égale à 2/3 de 1%.
- 2) Si le CA vente est de 10% mais l'objectif service n'est pas atteint, la prime sera de 1/3 de 1%.

Conformément à l'avenant 49 cette prime ne pourra pas être inférieure à 5 % du salaire minimum garanti et sera applicable a partir du 1^{er} Septembre 2000.

Pour le salon
La Gérante
Josiane BADUEL



La salariée
Mademoiselle TOSATTO Valerie





Déclaration Préalable
A l'Embauche
Accusé de Réception

URSSAF D AQUITAINE
3, RUE THEODORE BLANC
33520 BRUGES
Tél. : 3957
Fax. : 0811011533

NOM : **TOSATTO**
Prénom : **VALERIE**
Référence dossier : **4LLPM**

PAUL PERRIN COIFFURE
LORMONT

SIRET : **53521550300033** APE/NAF : 9602A

CENTRE COMMERCIAL DES 4
PAVILLON
RIVE DROITE
33310 LORMONT

Raison sociale : **PAUL PERRIN COIFFURE
LORMONT**

Adresse de l'établissement : **CENTRE COMMERCIAL DES 4 PAVILLON
RIVE DROITE
33310 LORMONT**

Nous avons pris bonne note de votre DPAE reçue le 02/09/2021 concernant TOSATTO VALERIE enregistrée sous la référence dossier 4LLPM.
En procédant à cette DPAE, vous avez permis l'enregistrement des formalités dont la liste figure ci-dessous. Les informations communiquées seront transmises de manière automatique aux partenaires concernés.
Pour toute information complémentaire, votre Urssaf reste à votre disposition.

Le Directeur

FORMALITÉS ENREGISTRÉES	DATE	FORMALITÉS ENREGISTRÉES	DATE
Données en vue du pré-établissement de la DADS	02/09/2021 16:43	Médecine du travail	02/09/2021 16:43
Declaration de première embauche dans un établissement	02/09/2021 16:43		

ATTESTATION DE DÉCLARATION PRÉALABLE À L'EMBAUCHE reçue le 02/09/2021

SALARIÉ Réf. Dossier : 4LLPM		INFORMATION EMPLOYEUR	
Date et heure d'embauche : 18/08/2021 08:00		APE/NAF : 9602A	
NOM	TOSATTO	SIRET	53521550300033
Prénom	VALERIE	Raison sociale	PAUL PERRIN COIFFURE LORMONT
N° sécurité sociale	274122403706080	Adresse de l'établissement	CENTRE COMMERCIAL DES 4 PAVILLON RIVE DROITE 33310 LORMONT
Date de naissance	01/12/1974		
Lieu de naissance	BERGERAC		

La loi 78-17 du 06/01/1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés vous garantit un droit d'accès, de rectification des données vous concernant et vous permet de refuser, conformément à l'article 27, leur maintien dans le fichier au cas de motif légitime. Ce droit s'exerce auprès de l'Urssaf destinataire de la déclaration.

Siret : **53521550300033** Code Naf : **9602A**
Urssaf/Msa : **727655416477**

Matricule : **00045**
N° SS : **274122403706080**
Nom de naissance : **TOSATTO**

Emploi : **Manager**
Statut professionnel : **Agent de maîtrise**
Niveau : **3**
Echelon : **1**

Entrée : **01/03/1996**
Ancienneté : **29 ans**

Convention collective : **Coiffure**

Madame Valérie JULLERAT
33 Allée Haussmann
Rés Le Quebec Appt 401
33000 BORDEAUX

Eléments de paie		Base	Taux	A déduire	A payer	Charges patronales		
Salaire de base		151.67	14.0700		2 134.00			
Congés payés pris 110225-170225 (6 jours)		- 6.00	86.5769	519.46				
Indemnité congés payés (6 jours)					592.54			
Prime d'ancienneté		117.00	100.0000		117.00			
CA prestations mensuel		5 682.69						
Commissions sur ventes		436.20	10.0000		43.62			
Salaire brut					2 367.70			
Santé								
Sécurité Sociale - Mal. Mat. Inval. Décès						2 367.70	7.0000	165.74
Complémentaire - Incap. Inval. Décès		2 367.70	0.6600	15.63		2 367.70	0.6600	15.63
Complémentaire - Santé		3 925.00	0.5748	22.56		3 925.00	0.8272	32.47
Accidents du travail & mal. professionnelles						2 367.70	1.9400	45.93
Retraite								
Sécurité Sociale plafonnée		2 367.70	6.9000	163.37		2 367.70	8.5500	202.44
Sécurité Sociale déplafonnée		2 367.70	0.4000	9.47		2 367.70	2.0200	47.83
Complémentaire Tranche 1		2 367.70	4.0100	94.94		2 367.70	6.0100	142.30
Famille						2 367.70	3.4500	81.69
Assurance chômage						2 367.70	4.3000	101.81
Cot. statutaires ou prévues par la conv. coll.								
Union sociale						2 367.70	0.0800	1.89
Contribution au dialogue social						2 367.70	0.1500	3.55
Autres contributions dues par l'employeur								
Autres contributions dues par l'employeur						2 367.70	2.0460	48.44
CSG déduct. de l'impôt sur le revenu		2 374.37	6.8000	161.46				
CSG/CRDS non déduct. de l'impôt sur le revenu		2 374.37	2.9000	68.86				
Exonérations de cotisations employeur								- 274.53
Total des cotisations et contributions				536.29				615.19
Réintégration fiscale		32.47						
Exonération sur HC/HS/RTT : cumul net fiscal annuel		155.92						
Montant net social		1 831.41						
Net à payer avant impôt sur le revenu								1 831.41
dont évolution de la rémunération liée à la suppression des cotisations chômage et maladie		34.22						
Impôt sur le revenu prélevé à la source - PAS Taux personnalisé		1 932.74	- 4.7000	90.84				
Impôt sur le revenu : cumul PAS annuel		184.51						
Net payé								1 740.57
Heures	Heures suppl.	Brut	Plafond S.S.	Net imposable	Ch. patronales	Coût Global	Total versé	Allègements
Mensuel	151.67		2 367.70	3 925.00	1 932.74	615.19	2 982.89	459.21
Annuel	312.84	9.50	4 978.10	7 850.00	3 925.78	1 337.34	6 315.44	918.27
Congés N-1	Congés N							
Acquis	30.00	22.50						
Pris	25.00							
Solde	5.00	22.50						
						Net payé : 1 740.57 euros		
						Paiement le 28/02/2025 par Chèque		

L'ESSOR
JUILLERAT Valérie
33 Allée Haussmann
Rés Le Quebec Appt 401
33000 BORDEAUX
LORMONT, le 03/03/2025

Objet : Affichage du montant net social sur votre bulletin de paie.

Madame, Monsieur,

Depuis peu, votre bulletin de paie comporte une nouvelle information indiquée sur une ligne spécifique intitulée « montant net social ». Il correspond à l'ensemble des revenus bruts versés par votre employeur desquels sont déduites les cotisations et contributions salariales légales, conventionnelles ou collectives. Ce montant sert de référence pour le calcul du RSA et de la prime d'activité. Le montant de votre salaire n'est évidemment pas modifié par l'affichage de ce nouveau montant.

Si vous n'êtes pas bénéficiaire du RSA ni de la prime d'activité, l'affichage du montant net social n'a pas d'effet sur votre situation. Vous pouvez cependant vous en servir pour simuler vos droits à ces prestations sur caf.fr ou msa.fr.

Si vous êtes allocataire du RSA ou de la prime d'activité, ou que vous souhaitez en faire la demande, le montant net social vous permet de connaître immédiatement le montant de revenu d'activité à déclarer dans votre déclaration trimestrielle de ressources au titre de chaque bulletin de paie. Il vous suffit donc de renseigner ce montant (ou le total des montants si vous avez plusieurs employeurs) pour que ces deux prestations soient calculées sans risque d'erreur.

Votre employeur calcule ce montant net social automatiquement, en appliquant la réglementation, de manière analogue au calcul de votre salaire imposable.

A terme, le montant net social sera pré-rempli dans les formulaires de demande ou de renouvellement de RSA et de prime d'activité, comme pour votre déclaration d'impôt sur le revenu. Cela permettra de simplifier les démarches, d'éviter les erreurs, d'améliorer l'accès aux droits et de prévenir les fraudes.

Pour comprendre le montant affiché, rendez-vous sur votre espace personnel sur www.mesdroitssociaux.gouv.fr.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

CONTRAT DE TRAVAIL A DUREE INDETERMINEE

Entre les soussignés :

La SAS BAP

au capital de 10000€

Dont le siège social est situé Centre Commercial Rive Droite 33310 LORMONT

Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés sous le n°522383199

Représentée par **Monsieur Arnaud PERRIN**

Agissant en qualité de Président

D'une part,

Et

Madame MARTINEZ Audrey

Demeurant : 1, Rue Gérard de Nerval 33310 LORMONT

Née le : 31/05/1992 à Wissenburg

N° d'immatriculation à la sécurité sociale : 2 92 05 67 54426270

D'autre part,

Pour information, il a été convenu et arrêté ce qui suit en vertu d'un contrat de travail conclu aux conditions de la Convention Collective Nationale de la Coiffure actuellement applicable dans l'entreprise (dans toutes ses dispositions étendues) ainsi qu'aux conditions particulières ci-après :

MA

ARTICLE 1 : ENGAGEMENT

Madame MARTINEZ Audrey est engagée dans le cadre d'un contrat de travail à durée indéterminée à plein temps, en qualité de Coiffeuse, à compter du 03/11/2016 date à laquelle **Madame MARTINEZ Audrey** déclare être lié à aucune entreprise et déclare être libre de tout engagement y compris de non-concurrence.

Toute fausse déclaration sur ce point pourrait exposer le salarié au paiement de dommages et intérêts.

Cet engagement est conclu sous réserve d'une période d'essai de 2 mois de travail effectif au cours de laquelle il pourra prendre fin à la volonté de l'une ou l'autre des parties, sous réserve du respect des délais légaux et conventionnels de prévenance.

ARTICLE 2 : FONCTIONS

Madame MARTINEZ Audrey exercera ses fonctions de Coiffeuse, Niveau 2 échelon 1 sous l'autorité et selon les directives de son responsable hiérarchique auquel elle rendra compte de son activité.

Dans le cadre de ses fonctions de Coiffeuse, il appartiendra notamment de :

- Laver, couper et coiffer les cheveux ;
- Prendre les rendez-vous ;
- Accueillir et installer les clients ;
- Nettoyer et ranger le matériel et le salon;
- Conseiller les clients ;
- Effectuer une coloration, une décoloration, une permanente, un traitement ;
- Suivre des formations ;
- Effectuer un massage du cuir chevelu ;
- Coiffer les cheveux ;
- Vendre et encaisser les produits.

Il est précisé que cette liste de fonctions n'est ni limitative ni exhaustive

ARTICLE 3 : DUREE DU TRAVAIL

Madame MARTINEZ Audrey travaillera à temps plein sur la base de l'horaire collectif en vigueur au sein de l'entreprise, actuellement 35 heures par semaine.

L'organisation de l'entreprise étant susceptible d'imposer certaines sujétions d'horaires, **Madame MARTINEZ Audrey** pourra être amené sur la **demande exclusive et préalable** de la Direction à effectuer des heures supplémentaires, lesquelles lui seront alors rémunérées ou seront récupérées conformément aux règles légales applicables.

Dans le cadre de l'horaire collectif applicable, l'organisation du travail et les horaires de **Madame MARTINEZ Audrey** pourront être modifiés à tout moment par la Direction en tenant compte des besoins du service soit :

- Présence obligatoire les jours supposés d'affluence (notamment les samedis) ;
- Veille des jours fériés ;
- Ouverture exceptionnelle les dimanches ou jours fériés.

ARTICLE 4 : REMUNERATION

En contrepartie de son activité, **Madame MARTINEZ Audrey** percevra une rémunération mensuelle brute composée de la manière suivante :

- **D'une partie fixe** de 1514€
- **D'une prime brute mensuelle** déterminée en fonction des tranches de chiffre d'affaires réalisées et fixées comme suit :
 - > Pour un chiffres d'affaires mensuel de prestations de services supérieur à 4490€ et inférieur ou égal à 4939€ : une prime unique et forfaitaire de 76 € brut pour l'ensemble du chiffre réalisé.
 - Pour un chiffre d'affaires mensuel de prestations de services supérieur à 4939€ et inférieur ou égal 5388€ : une prime unique et forfaitaire de 122€ brut pour l'ensemble du chiffre réalisé.
 - Pour un chiffre d'affaires mensuel de prestations de services supérieur à 5388€ et inférieur ou égal 6286€ : une prime unique et forfaitaire de 183 € brut pour l'ensemble du chiffre réalisé.

- Pour un chiffre d'affaires mensuel de prestations de services supérieur à 6286 et inférieur ou égal 7140€ : une prime unique et forfaitaire de 305€ brut pour l'ensemble du chiffre réalisé.
 - Pour un chiffre d'affaires mensuel de prestations de services supérieur à 7140€ : une prime unique et forfaitaire de 400€ brut pour l'ensemble du chiffre réalisé.
- **D'une prime mensuelle** de 10 % brute sur la vente des produits capillaires et de 5% sur les accessoires,

ARTICLE 5 : OBJECTIFS

En contrepartie de cette rémunération, **Madame MARTINEZ Audrey** devra réaliser pour l'horaire collectif applicable à l'entreprise, un chiffre d'affaires mensuel minimum soit, en prestation de service de 5000€ HT et de 500€ de vente de produits capillaires ; objectif déterminé en tenant compte des impératifs tant qualitatifs que quantitatifs qui s'imposent à la Société pour en assurer son développement, et qui peut donc varier selon les conditions d'activité de la Société.

Si cet objectif n'est pas atteint au bout de six mois, les parties conviennent de se rencontrer immédiatement, sachant que la non-réalisation de cet objectif pourra entraîner une rupture de contrat imputable au salarié.

Madame MARTINEZ Audrey reconnaît expressément que les objectifs qui lui sont fixés sont réalisables, compte tenu des chiffres du salon et des réalisations de ses collègues.

ARTICLE 6 : LIEU DE TRAVAIL

A titre informatif, **Madame MARTINEZ Audrey** exercera ses fonctions dans le salon situé Centre Commercial CARREFOUR 33310 LORMONT,

Compte tenu de la nature des fonctions de **Madame MARTINEZ Audrey** et des raisons touchant à l'organisation et au bon fonctionnement de l'entreprise, **Madame MARTINEZ Audrey** pourra être mutée de manière temporaire ou définitive au sein de nos salons actuels et futurs de la société situés dans le département de la Gironde sachant qu'actuellement, nos salons sont situés aux endroits suivants :

ADRESSE:

-PAUL PERRIN COIFFURE Route de Pauillac 33290 LE PIAN MEDOC

La société en informera **Madame MARTINEZ Audrey** avant la date de son affectation effective sur le nouveau lieu de travail.

Il est précisé que dans le cas où **Madame MARTINEZ Audrey** refuserait d'accepter cette décision qui constitue un simple changement de ses conditions de travail en application du présent contrat et n'emporte aucune modification de son contrat de travail, la société pourra être amenée à engager à son encontre une procédure de sanction disciplinaire pouvant aller jusqu'au licenciement pour faute grave ;

ARTICLE 7 : ABSENCES

Pour toute absence prévisible, **Madame MARTINEZ Audrey** devra solliciter une autorisation préalable.

Si l'absence est imprévisible, et notamment si elle résulte de la maladie ou d'un accident, il appartiendra à **Madame MARTINEZ Audrey** d'informer ou de faire informer immédiatement la Direction de la Société et de fournir dans les 48 heures un justificatif d'absence, notamment par l'envoi d'un avis d'arrêt de travail.

Les mêmes règles seront applicables en cas de prolongation éventuelle d'une absence.

Par ailleurs, **Madame MARTINEZ Audrey** s'engage dans les cas où l'entreprise n'aurait pas opté pour la subrogation, à communiquer sans délai le décompte des indemnités journalières de la sécurité sociale afin de lui permettre de procéder, le cas échéant, au calcul du complément de salaire dû.

Tout manquement à l'obligation d'information et de transmission de documents pourra être constitutif d'une faute donnant lieu à sanction

ARTICLE 8 : CONGES PAYES

Les droits à congés payés de **Madame MARTINEZ Audrey** seront déterminés conformément aux dispositions légales et conventionnelles en vigueur.

Les dates auxquelles **Madame MARTINEZ Audrey** prendra ses congés payés seront fixées par la Direction en tenant compte des impératifs du service et dans la mesure du possible des desiderata de **Madame MARTINEZ Audrey**,

ARTICLE 9 : LOYAUTÉ – EXCLUSIVITÉ

En raison de la nature de ses fonctions **Madame MARTINEZ Audrey** s'engage pendant toute la durée du présent contrat à ne pas s'intéresser à quelque titre que ce soit directement ou indirectement à toute entreprise ayant une activité susceptible de concurrencer ou non celle de la Société, sauf autorisation expresse et préalable de la Direction.

Madame MARTINEZ Audrey s'engage également à ne pas exercer d'activité professionnelle complémentaire de quelque nature que ce soit sans autorisation préalable à l'entreprise.

En tout état de cause, conformément aux dispositions du Code du travail, **Madame MARTINEZ Audrey** s'engage à ne pas excéder les durées du travail maximales déterminées par les Lois et règlements en vigueur dans la profession.

ARTICLE 10: OBLIGATIONS PROFESSIONNELLES

Madame MARTINEZ Audrey sera tenu d'observer les dispositions réglementant les conditions de travail applicables à l'ensemble des salariés de l'entreprise, ainsi que les règles générales concernant la discipline et la sécurité du travail.

Madame MARTINEZ Audrey s'engage par ailleurs :

- à se conformer aux directives et instructions émanant de la Direction ;
- à suivre les formations qui sera jugées nécessaires par la Direction de la Société ;
- à faire connaître sans délai tout changement de situation le concernant (domicile, situation familiale, perte ou suspension du permis de conduire) ;
- à se soumettre aux différentes visites médicales obligatoires ;

Madame MARTINEZ Audrey dans le contexte économique et surtout concurrentiel du secteur de la coiffure, s'engage également à exercer une

activité d'une façon particulièrement attentive et soignée, dans l'intérêt de la clientèle, et pour en assurer le confort.

Pour cela, **Madame MARTINEZ Audrey** devra :

- Avant de commencer tout travail, interroger son client afin de connaître parfaitement le service qu'elle doit rendre. Celui-ci ainsi défini, elle l'accomplira avec soin, en utilisant au mieux ses compétences et ses connaissances ;
- En cas de désaccord, informer son client des réserves qu'elle émet quant au résultat du service demandé, en expliquant les raisons ;
- En cas de désaccord définitif, demander au client de rédiger une déclaration, un exemplaire étant à la disposition à la caisse.

La société rappelle qu'il est strictement interdit de pratiquer des annulations de fiches clients sur l'ordinateur. En cas d'erreur à la saisie des données d'une fiche, **Madame MARTINEZ Audrey** devra joindre une note explicative à la feuille récapitulative de caisse de la journée considérée.

La Direction se réserve le droit d'appliquer une sanction en cas de manquement à l'une de ces obligations ;

ARTICLE 11 : PROTECTION SOCIALE

Les cotisations de sécurité sociale sont versées à l'URSSAF de Bordeaux.

À titre informatif, il est précisé que **Madame MARTINEZ Audrey** sera affilié aux différents régimes de retraite et de prévoyance actuellement en vigueur au sein de la Société, à savoir :

- Pour la retraite complémentaire et de prévoyance : IRPC Bordeaux
- Les cotisations de Sécurité sociale seront versées à l'URSSAF de Bordeaux,
- Pour les frais de santé : Mutuelle Ociane de Bordeaux, 8 Terrasse du Front Médoc 33054 Bordeaux .

Madame MARTINEZ Audrey reconnaît avoir reçu en main propre les notices d'information correspondant à ces régimes et sera affilié par la Société auprès des organismes gestionnaires.

L'adhésion à ces régimes étant obligatoires, la quote-part salariale de cotisations à ces régimes dues par **Madame MARTINEZ Audrey** sera prélevé sur ses rémunérations, étant précisé qu'elle ne saurait se soustraire au bénéfice des prestations ni refuser la quote-part mise à sa charge telles que ces prestations et cotisations sont prévues actuellement ou telles qu'elles sont susceptibles pour le futur de résulter de modifications des régimes en cours ;

ARTICLE 12 : RUPTURE DU CONTRAT

Le présent engagement étant conclu sans détermination de durée, sous respect, hormis cas de faute grave, de faute lourde, de force majeure ou de rupture conventionnelle, d'un préavis réciproque tel que défini par la loi et la Convention Collective ;

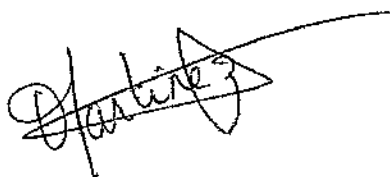
Lors de la cessation effective de ses fonctions, **Madame MARTINEZ Audrey** sera tenu de restituer l'intégralité des biens et documents de toute nature appartenant à la Société, et mis à sa disposition pour les besoins de son activité.

Fait à Bordeaux,

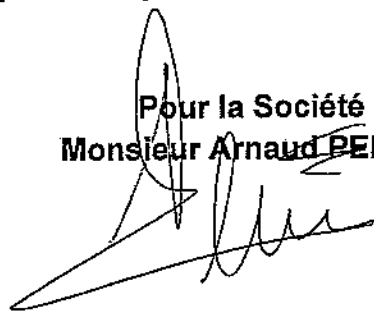
Le 03/11/2016

En 2 exemplaires originaux dont un pour chaque partie

Pour la salariée
Madame MARTINEZ Audrey



Pour la Société
Monsieur Arnaud PERRIN



Siret : **53521550300033** Code Naf : **9602A**
Urssaf/Msa : **727655416477**

Matricule : **00025**
N° SS : **292056754426270**

Emploi : **COIFFEUSE**
Statut professionnel : **Technicien**
Niveau : **2**
Echelon : **2**

Entrée : **03/11/2016**
Ancienneté : **8 ans et 3 mois**

Convention collective : **Coiffure**

Madame Audrey MARTINEZ
5 Rue Jean Moulin
Square Suzanne Laccore - Appt 405
33310 LORMONT

Eléments de paie		Base	Taux	A déduire	A payer	Charges patronales			
Salaire de base		151.67	12.5272		1 900.00				
Congés payés pris 240225-280225 (5 jours)		- 5.00	74.9615	374.81					
Indemnité congés payés (5 jours)					462.32				
Heures supplémentaires 25 %		11.00	15.6590		172.25				
Prime d'ancienneté		49.00	100.0000		49.00				
Prime Objectif					140.00				
CA prestations mensuel		6 891.65							
Commissions sur ventes		437.20	10.0000		43.72				
Salaire brut					2 392.48				
Santé									
Sécurité Sociale - Mal. Mat. Inval. Décès						2 392.48	7.0000	167.47	
Complémentaire - Incap. Inval. Décès		2 392.48	0.6600	15.79		2 392.48	0.6600	15.79	
Complémentaire - Santé		3 925.00	0.5748	22.56		3 925.00	0.8272	32.47	
Accidents du travail & mal. professionnelles						2 392.48	1.9400	46.41	
Retraite									
Sécurité Sociale plafonnée		2 392.48	6.9000	165.08		2 392.48	8.5500	204.56	
Sécurité Sociale déplafonnée		2 392.48	0.4000	9.57		2 392.48	2.0200	48.33	
Complémentaire Tranche 1		2 392.48	4.0100	95.94		2 392.48	6.0100	143.79	
Famille									
Assurance chômage									
Cot. statutaires ou prévues par la conv. coll.									
Union sociale						2 392.48	0.0800	1.91	
Contribution au dialogue social						2 392.48	0.1500	3.59	
Autres contributions dues par l'employeur									
Autres contributions dues par l'employeur						2 392.48	2.0460	48.95	
CSG déduct. de l'impôt sur le revenu		2 398.87	6.8000	163.12					
CSG/CRDS non déduct. de l'impôt sur le revenu		2 398.87	2.9000	69.57					
Exonérations de cotisations employeur									- 388.96
Exonération sociale sur HC/HS		172.25	- 11.3100	- 19.48					
Total des cotisations et contributions					522.15				509.73
Réintégration fiscale		32.47							
Exonération sur HC/HS/RTT : montant net fiscal		160.74							
Exonération sur HC/HS/RTT : cumul net fiscal annuel		299.56							
Montant net social		1 870.33							
Net à payer avant impôt sur le revenu									1 870.33
dont évolution de la rémunération liée à la suppression des cotisations chômage et maladie		34.58							
Impôt sur le revenu prélevé à la source - PAS Taux personnalisé		1 811.63	0.0000	0.00					
Net payé									1 870.33
	Heures	Heures suppl.	Brut	Plafond S.S.	Net imposable	Ch. patronales	Coût Global	Total versé	Allègements
Mensuel	162.67	11.00	2 392.48	3 925.00	1 811.63	509.73	2 902.21	2 902.21	575.57
Annuel	323.84	20.50	4 906.78	7 850.00	3 741.56	1 145.84	6 052.62	6 052.62	1 078.35
	Congés N-1	Congés N							
Acquis	30.00	22.03							
Pris	22.00								
Solde	8.00	22.03							
							Net payé : 1 870.33 euros		
							Paiement le 28/02/2025 par Chèque		

L'ESSOR
MARTINEZ Audrey
5 Rue Jean Moulin
Square Suzanne Laccore - Appt 405
33310 LORMONT
LORMONT, le 03/03/2025

Objet : Affichage du montant net social sur votre bulletin de paie.

Madame, Monsieur,

Depuis peu, votre bulletin de paie comporte une nouvelle information indiquée sur une ligne spécifique intitulée « montant net social ». Il correspond à l'ensemble des revenus bruts versés par votre employeur desquels sont déduites les cotisations et contributions salariales légales, conventionnelles ou collectives. Ce montant sert de référence pour le calcul du RSA et de la prime d'activité. Le montant de votre salaire n'est évidemment pas modifié par l'affichage de ce nouveau montant.

Si vous n'êtes pas bénéficiaire du RSA ni de la prime d'activité, l'affichage du montant net social n'a pas d'effet sur votre situation. Vous pouvez cependant vous en servir pour simuler vos droits à ces prestations sur caf.fr ou msa.fr.

Si vous êtes allocataire du RSA ou de la prime d'activité, ou que vous souhaitez en faire la demande, le montant net social vous permet de connaître immédiatement le montant de revenu d'activité à déclarer dans votre déclaration trimestrielle de ressources au titre de chaque bulletin de paie. Il vous suffit donc de renseigner ce montant (ou le total des montants si vous avez plusieurs employeurs) pour que ces deux prestations soient calculées sans risque d'erreur.

Votre employeur calcule ce montant net social automatiquement, en appliquant la réglementation, de manière analogue au calcul de votre salaire imposable.

A terme, le montant net social sera pré-rempli dans les formulaires de demande ou de renouvellement de RSA et de prime d'activité, comme pour votre déclaration d'impôt sur le revenu. Cela permettra de simplifier les démarches, d'éviter les erreurs, d'améliorer l'accès aux droits et de prévenir les fraudes.

Pour comprendre le montant affiché, rendez-vous sur votre espace personnel sur www.mesdroitssociaux.gouv.fr.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

DÉPARTEMENT de la GIRONDE
ARRONDISSEMENT de BORDEAUX
Commune de LORMONT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT
du registre des délibérations du conseil municipal

Séance ordinaire du VENDREDI 2 JUILLET 2021

L'an deux mille vingt et un, le vendredi deux juillet, à dix-huit heures,

Le conseil municipal de la commune de LORMONT, convoqué par le maire, s'est assemblé au Pôle Brassens-Camus sous la présidence de Monsieur Philippe QUERTINMONT.

Présent·es :

Philippe **QUERTINMONT**, Yasmina **BOULTAM**, Grégoric **FAUCON**, Jannick **MORA**, Stéphane **PÉRÈS DIT PEREY**, Josette **BELLOQ**, Jean-Noël **GOETZ**, Marielle **DESCOUBES SIBRAC**, Jeffrey **RUIZ**, Sylvie **JUQUIN**, Jean-Claude **FEUGAS**, Vincent **COSTE**, Eric **LEROY**, Karima **TAJRI**, Tayeb **BARAS**, Maria Del Pilar **RAMIREZ**, Olivier **MARTIN**, Marie-José **SALLABER**, Valdemar **CAMARINHA FÉLIX**, Maud **LEBLOIS**, Nicolas **LE BIGOT**, Serge **BLÜGE**, Mathieu **BORDENAVE**, Mónica **CASANOVA**.

Absent·es excusé·es ayant donné procuration :

Jean **TOUZEAU** (procuration Philippe QUERTINMONT), Maférima **DIAGNE** (procuration Jannick MORA), Claude **DAMBRINE** (procuration Jean-Noël GOETZ), Keziban **YILDIZ** (procuration Yasmina BOULTAM), Marouane **ACHRIT** (procuration Josette BELLOQ), Céline **BOUTE** (procuration Grégoric FAUCON), Gemma **DUFFAU** (procuration Jeffrey RUIZ), Levent **OZKAN** (procuration Tayeb BARAS), Julie **RECHAGNEUX** (procuration Serge BLÜGE), Stéphanie **HARTUNG** (procuration Mathieu BORDENAVE).

Absent :

Richard **UNREIN**.

Conseillers en exercice : 35

Nombre de présents : 24

Nombre de votants : 34

N° 2021/02.07/20

PÔLE VILLE INCLUSIVE : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
PERIMETRE DE PREEMPTION COMMERCIALE :
MISE EN PLACE

Monsieur Olivier MARTIN est désigné en qualité de secrétaire de séance.

Grégoric FAUCON, adjoint délégué à l'économie et à l'emploi, explique aux membres de l'assemblée délibérante que :

L'article L214-1 du Code de l'urbanisme offre la possibilité à la commune de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel elle peut exercer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces, lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux.

Dans le cadre de ce dispositif, après avoir défini un périmètre, la commune doit, lorsqu'elle décide de préempter, dans le délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la cession, rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce, le bail commercial ou le terrain à une entreprise en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné. Dans ce délai, elle peut mettre le fonds en location-gérance.

Ce droit de préemption permet donc à la commune de mener une politique économique dans l'objectif de favoriser le maintien et la diversité des activités artisanales et commerciales de proximité.

Pour faciliter la mise en œuvre du dispositif prévu par l'article L214-1 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut déléguer au maire sa compétence pour l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L2122-22 21° du code général des collectivités territoriales.

Ce dossier a été examiné lors de la commission ville inclusive en date du 14 juin 2021.

Ceci étant exposé, il est donc demandé à l'assemblée délibérante d'adopter les termes de la délibération suivante :

La Ville de Lormont,

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L214-1 et suivants R214-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L2122-22 ;

Vu le diagnostic préliminaire à la mise en place d'un périmètre de préemption commerciale rendu par la chambre de commerce et de l'industrie en date d'avril 2021 ;

Entendu le rapport de présentation,

Considérant que le maintien et le renforcement de l'offre commerciale et artisanale de proximité de la commune, plus particulièrement sur le bourg ancien et l'îlot commercial Génicart Centre, sont importants pour les raisons suivantes :

Sur le plan général :

~ Les commerces et services de proximité de la commune sont précieux pour la vie et l'attractivité de son territoire. Associés au patrimoine de la Ville, ils participent à sa personnalité, son animation et à l'image valorisante du cadre de vie.

~ Parce que l'on constate l'occupation de plus en plus récurrente des unités commerciales par des activités qui contribuent assez peu à l'animation de la commune.

~ Parce que les commerces et services de proximité sont des éléments essentiels pour la cohésion sociale et l'attractivité de la Ville dans le but d'améliorer la qualité du cadre de vie.

Plus localement :

~ Parce que de nombreuses unités commerciales ne participent nullement aux objectifs cités précédemment sur ces deux secteurs.

~ Parce que certains types de commerces sont surreprésentés et nuisent à la diversité des activités commerciales.

~ Parce qu'il est constaté un turn-over des commerces bien supérieur au taux habituellement constaté.

~ Enfin, parce qu'il convient que la commune puisse se doter des outils complémentaires pour la mise en œuvre des objectifs en faveur du commerce et de l'artisanat de proximité.

Il y a lieu de pouvoir maîtriser les futures implantations afin d'éviter un risque d'appauvrissement sur le plan quantitatif et qualitatif et de veiller à la bonne complémentarité de ces nouvelles activités avec l'offre commerciale déjà existante ;

Considérant que, pour faciliter la mise en œuvre du dispositif prévu par l'article L214-1 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut déléguer au maire sa compétence pour l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L2122-22 21 du code général des collectivités territoriales ;

DÉCIDE

Article 1 :

de valider un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le Bourg ancien tel que proposé pour les rues suivantes :

- ~ Rue Marc Tallavi,
- ~ Rue André Dupin (entre le pont de Mireport et l'angle de la rue Abarrategui),
- ~ Rue de la République,
- ~ Rue du Général de Gaulle,
- ~ Rue Jean Jaurès,
- ~ Quai Numa Sensine,
- ~ Quai Chaigneau Bichon,
- ~ Place Aristide Briand.

Article 2 :

de valider un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur l'îlot commercial Génicart Centre tel que proposé pour les rues suivantes :

- ~ Rue Jean Auriac,
- ~ Rue des Garosses (entre l'angle de l'avenue de la Libération et la rue Auriac),
- ~ Avenue de la Libération (entre l'angle de la rue Auriac et la rue des Garosses),
- ~ Rue Thiers,
- ~ Rue Baste, du N° 1 au pont ferroviaire,
- ~ Rue du Marché,
- ~ Place du 8 mai,
- ~ Rue Édouard Vaillant,
- ~ Rue Jean Jaurès.

Article 3 :

d'instaurer à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption tel que prévu par l'article L214-1 du code de l'urbanisme, sur les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente.

Article 4 :

de donner la délégation, dans les conditions prévues par l'article L2122-22 21° du code général des collectivités territoriales, à Monsieur le maire pour exercer ce droit de préemption au nom de la commune et pour signer tous les documents nécessaires pour ce faire.

VOTE :

POUR :

- 29 – Groupe majoritaire « Nous, Lormont »,
- 2 – Groupe « Lormont, Ville Française »,
- 2 - Groupe « Naturellement Lormont »,

ABSTENTION :

- 1 - Groupe « Nouveau Parti Anticapitaliste ».

Le maire, Jean TOUZEAU :

** certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;*

** informe qu'il pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication.*

FAIT A LORMONT, le 5 juillet 2021

pour extrait certifié conforme au registre des délibérations,

**Le maire,
Jean TOUZEAU**

Entre les soussignés :

1°/ - Madame Libertad **APPEYROUX** née IGLESIAS, demeurant à BORDEAUX (33000), Résidence Les Hespérides St Christoly, 4 rue Beaubadat,

Née le 9 janvier 1924 à VILLARD BONNOT (38190), de nationalité française,

Agissant en qualité d'usufruitière des biens objet des présentes,

2°/ - Madame Marie-Louise **APPEYROUX**, demeurant à BIARRITZ (64200), Résidence Clémenceau, 22 Place Clémenceau,

Née le 12 août 1948 à TALENCE (33400), de nationalité française,

Agissant en qualité de nu-proprétaire des biens objet des présentes,

Représentées par Maître Jean-Pierre **PUYBARAUD**, Avocat à la Cour, aux termes d'une procuration sous seing privé dont copie est ci-annexée (annexe 4),

Ci-après ensemble dénommées le Bailleur,

D'UNE PART,

Et :

3°/ - La société **SARL PERRIN B.A**, société à responsabilité limitée au capital de 10.000 Euros, dont le siège social est à BOULIAC (33270), 22 Lotissement Belfontaine, immatriculée sous le numéro 522 383 199 au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX,

Représentée par Monsieur Arnaud **PERRIN**, en sa qualité de gérant, régulièrement habilité aux présentes aux termes d'une délibération des associés en date du 21 juin 2010,

Ci-après dénommée le Preneur,

D'AUTRE PART,

Etant précisé que le Bailleur et le Preneur seront également dénommé(s) individuellement ou collectivement la(les) Partie(s) ou la(es) Soussigné(s).

Préalablement à la convention, objet des présentes, il a été exposé ce qui suit :

EXPOSE

1/ Aux termes d'un acte sous seing privé en date à LORMONT du 6 août 1999, Madame Françoise APPEYROUX, demeurant alors à BRUGES (33520), 489 route du Médoc, a fait bail et donné à loyer au profit de la société **R LOOK SARL**, société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 Euros, dont le siège social est à LORMONT (33310), Centre Commercial Rive Droite, immatriculée sous le numéro 424 031 458 au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, les locaux ci-après désignés la Société « R'LOOK » exploitait un fonds de commerce de coiffure en salon et vente de produits rattachés à l'activité (ci-après dénommé le Bail).

Ces locaux sont situés à LORMONT (33310), Centre Commercial Rive Droite, et comprennent :

* Le local n° 8 composé :

- d'une surface utile approximative de vente de 50 m² que le preneur s'engage à ne pas dépasser,
 - d'une surface approximative de réserve de 8 m²,
- soit une superficie totale de 58 m²,

* et la partie du lot de copropriété n° 9.

Le Bail a été consenti pour une durée de 12 ans à compter du 30 juillet 1999 pour prendre fin le 5 août 2010, moyennant un loyer annuel fixé à ce jour à la somme de 24.060 € TVA incluse, payable par trimestre, moyennant le versement d'un dépôt de garantie de 5.031 Euros que la société « R'LOOK » a payé entre les mains du Bailleur.

Le Bail a en outre, été consenti sous diverses autres clauses, charges et conditions, que les Parties déclarent parfaitement connaître et inutile de rappeler ici, une copie du Bail étant annexé aux présentes.

2/ Un instant avant les présentes, la Société « R'LOOK » a cédé au Preneur le fonds de commerce de coiffure en salon et vente de produits rattachés à l'activité qu'elle exploitait dans lesdits locaux, en ce compris notamment le droit au bail des locaux où est exploité le fonds sus-décrié.

3/ Cette cession de fonds de commerce a été conclue entre autres stipulations, sous la condition suspensive du renouvellement du Bail.

4/ Après discussions entre les Parties préalablement à la signature de la cession de fonds de commerce sus-décrite, elles ont convenu entre elles de renouveler ledit bail commercial.

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



RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Article 1 – Renouvellement - Durée

Les Parties aux présentes décident de renouveler le bail commercial sus-visé pour une nouvelle durée de DOUZE années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1^{er} octobre 2010.

Article 2 – Loyer

D'un commun accord entre les Parties, le loyer annuel, pour la première année d'exécution du bail renouvelé est fixé à la somme Hors Taxes par an de VINGT MILLE CENT QUATRE VINGT QUATRE (20.184) euros hors taxe, payable par mois et d'avance, soit des termes de loyer pour la première année d'exécution du bail renouvelé de MILLE SIX CENT QUATRE VINGT DEUX (1.682) euros HT.

Les Parties rappellent en tant que de besoin que le loyer ci-dessus sera susceptible de varier proportionnellement à la variation sur un an de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. pour la France entière.

Il est expressément convenu que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du code de Commerce.

Le réajustement du loyer en vertu de la présente clause se fera tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail renouvelé.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Cette indexation sera calculée sur la variation de l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction pour la France entière du 1^{er} trimestre, savoir l'indice de départ, celui du 1^{er} trimestre 2010 et indice d'échéance pour la première indexation, celui du 1^{er} trimestre précédent chaque date anniversaire du bail.

Article 3 – Dépôt de garantie

Le Preneur verse ce jour entre les mains du Bailleur à titre de dépôt de garantie la somme de CINQ MILLE QUARENTE DEUX (5.042) euros.

Les dispositions prévues à l'article 4 paragraphe E du Bail seront applicables à ce dépôt de garantie.

Article 4 – Diagnostics techniques – Etat des risques naturels

D'une attestation de l'APAVE en date du 22 mars 2004 ci-annexée (annexe 2), il résulte le constat d'absence d'amiante dans le local objet des présentes.

Le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, conformément aux articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement. Ce document est annexé aux présentes.

En outre, le Bailleur déclare que les locaux objets du présent bail n'ont jamais fait l'objet de sinistre indemnisable au titre de la survenance d'un risque naturel.

Article 5 – Charges et conditions du bail renouvelé

Toutes les autres clauses, charges et conditions du bail commercial visé à l'exposé préalable ainsi que de ses avenants successifs et non modifiés par les présentes demeurent sans changement.

Article 6 – Frais et honoraires

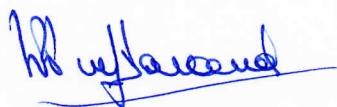
Chaque Partie fera son affaire personnelle des honoraires de son conseil.

Article 7 – Election de domicile

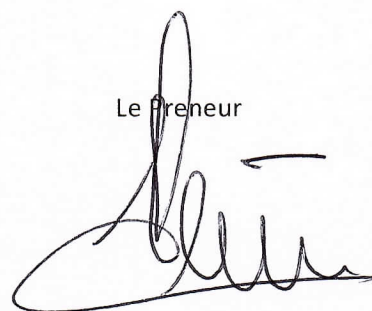
Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile dans les lieux loués en ce qui concerne le Bailleur, et en son siège social pour le Preneur.

Fait à CENON,
En deux exemplaires originaux,
Et le 14 octobre 2010.

Le Bailleur



Le Preneur



Annexe 1 : Copie du bail commercial en date du 6 août 1999

Annexe 2 : Copie de l'attestation APAVE du 22 mars 2004

Annexe 3 : Copie de l'ERNT

Annexe 4 : Copie de la procuration du Bailleur

BAIL COMMERCIAL SANS CONDITIONS SUSPENSIVES

EXPOSE PREALABLE

Le bailleur est propriétaire de différents lots de copropriétés situés :

CENTRE COMMERCIAL RIVE DROITE

ENTRE LES SOUSSIGNES

Madame APPEYROUX Françoise, domiciliée à 489, route du Médoc, 33520 - Bruges.

Agissant en qualité de propriétaire du local objet du présent bail.

Cepte dénommée LE BAILLEUR,

DUNE PART

ET

La société R. LODK, société à responsabilité limitée au capital de 50.000 francs, dont le siège social est, s/s Centre Commercial Rive Droite - 33310 Lormont, en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Représentée par Monsieur RUCELLE Philippe, agissant en qualité de gérant.

Cepte dénommée LE PRENEUR,

DAUTRE PART

désirés à l'exploitation commerciale et professionnelle d'un ensemble constituant un Centre Commercial.

Le Preneur déclare avoir parfaite conscience et connaissance des obligations et sujétions de toute nature, qu'implique nécessairement pour les exploitants l'appartenance à ce Centre Commercial, tel que le Centre Commercial Rive Droite.

Il est précisé, en particulier, que le bailleur pouvait être amené, pour assurer un meilleur fonctionnement du Centre, à modifier sa distribution, la référence à tous plans ou documents est faite à titre purement indicatif, les seuls plans ayant valeur contractuelle étant ceux des locaux dont la jouissance prévatve est concédée au Preneur en vertu des présentes.

Il résulte de la précision qui précède que le bailleur restera libre de modifier, à sa seule convenance, les accès extérieurs du Centre, les emplacements de tous locaux et de toutes implantations commerciales y compris celles de la Grande Surface, à la seule exception de l'emplacement du local objet des présentes.

Il est également précisé qu'en vue de pratiquer une politique promotionnelle commune et unifiée, il a été créé une Association entre tous les Commerçants du Centre. Le Preneur s'obligera, par le seul fait des présentes, à demander son adhésion et à apporter son concours à cette Association dont la dénomination est : G.I.E. Rive Droite.

Le Preneur déclare contracter aux présentes en acceptant les elles économiques pouvant résulter d'une évolution de la zone d'implantation du Centre Commercial, de la concurrence, du dynamisme des commerçants de la Galerie Marchande, des actions commerciales relevant des décisions de l'association des commerçants du centre, de la transformation ou de la disparition des commerces constituant le Centre Commercial, sans pouvoir rechercher le Bailleur à cet égard.

Le Preneur renonce expressément à ses prévaloir des dispositions de l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur se réservant la possibilité de modifier unilatéralement les flux, leurs leur accès, les flux de clientèle, les emplacements de parking, la disposition de l'Hypermarché, celles les n'étant pas limitative, sans que le Preneur puisse formuler une quelconque réclamation de ce chef.

STIPULATIONS PRINCIPALES

1) DESIGNATION

A) Le bailleur donne par la présente à Bail au Preneur, qui accepte, un local entièrement et exclusivement à usage commercial dépendant du Centre Commercial Rive Droite et correspondant aux caractéristiques ci-après :

- surface utile approximative de vente de 60 m² que le preneur s'engage à ne pas dépasser,
- surface approximative de réserve de 8 m²,
- soit une superficie totale de 68 m²,
- local n° 2,
- partie du lot de copropriété n° 3.

B) Tels que lesdits lieux s'étendant, se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclare les bien connaître.

2) DUREE

A) Le présent Bail est consenti pour une durée de 12 années qui commenceront à pour :

- le 30 juillet 1999,
- pour prendre fin 12 ans plus tard soit le 5 août 2010.

B) Le Bailleur aura la faculté, assulament s'il entend invoquer le bénéfice des dispositions des articles 10, 13 et 15 du Décret du 30 septembre 1953, de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales à charge pour lui d'en aviser le Preneur au moins 6 mois à l'avance par acte extrajudiciaire, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Le Preneur confère au Bailleur la faculté de proroger le présent bail pour une période complémentaire de 12 années aux mêmes conditions que celles applicables au moment de l'expiration des présentes.

Le Bailleur pourra demander la vérification de cette procédure par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, notifié au cours de la dernière année de location.

C) En cas de renouvellement, les baux successifs, qui feront suite au présent bail, auront également une durée de 12 ans, toujours sans préjudice du droit pour le

Bailleur de se prévaloir des dispositions des articles 10, 13 et 15 du Décret du 30 septembre 1953.

3) DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux présentement loués devront servir à l'exploitation d'un salon de coiffure mixte et vente de produits complémentaires de soins capillaires sous l'enseigne "CITY LOOK" à l'exclusion de tous autres commerces.

L'enseigne sous laquelle doit être exploité le commerce est une condition déterminante du présent bail, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas convenu.

Toute modification de l'enseigne est soumise à l'autorisation expresse préalable du Bailleur, sous peine du jeu de la Clause Résolutive.

Le Preneur fait son affaire personnelle des déclarations, des autorisations ou licences administratives qui seraient nécessaires à l'exercice de sa profession sans que le Bailleur puisse, en aucun cas, être recherché à ce sujet.

Le défaut des autorisations ou licences administratives entraînera, si bon semble au Bailleur, la résiliation du Bail pour l'avenir. Le Preneur ne pourra lui-même prétendre à la résiliation du Bail, pour ce motif, que s'il justifie avoir effectué toutes les diligences nécessaires.

Il devra, en tout état de cause, payer à la Société Bailleuses pour le moins son loyer jusqu'au début du trimestre civil, suivant la notification de la résiliation ou le délaissement des lieux, si celui-ci est postérieur à cette notification.

En outre hypothèse, les engagements, que le Preneur aurait pu faire effectuer, restant acquis à la Société Bailleuses sans aucuns indemnités et sans préjudice pour celle-ci d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif si elle le préfère.

L'exercice de tout commerce non autorisé en vertu de la présente clause est écarté par justice dans les cas et conditions prévus par l'article 34.1 et suivants du Décret du 30 septembre 1953, constituera une infraction susceptible d'être sanctionnée par la clause résolutive, si bon semble à la Société Bailleuses.

Cette-ci ne sera, en aucun cas, responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales, exerçant leur activité dans les divers parties du Centre Commercial, pourraient faire au Preneur, aucune exclusivité n'étant par ailleurs consentie.

4) LOYER ET ACCESSOIRES

A) Loyer

Le Preneur devra régler au Bailleur un loyer établi sur la base annuelle de 132 000 Francs HT/Tan.

B) TVA

Le loyer et tous accessoires s'entendent toujours hors taxes sur la valeur ajoutée. Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdites loyers et accessoires, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, affectant le montant des loyers à percevoir, aux taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

C) Indexation

Le loyer sera indexé dans les conditions précisées au chapitre 14 ci-après, article B.

D) Charges

Le Preneur devra rembourser, dans les conditions ci-après explicitées, la quote-part des impôts, taxes, charges et prestations afférentes aux locaux loués.

L'attention du Preneur est à nouveau attirée sur le fait qu'en fonction de la structure particulière du Centre Commercial et de l'importance de ses différents et nécessaires parties communes, le montant des charges et prestations est sensiblement plus élevé que celui d'un ensemble immobilier traditionnel.

E) Dépôt de garantie

Le Preneur s'oblige à verser au Bailleur un dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer minimum garanti Hors Taxes, non productif d'intérêts et remboursable en fin de Bail, sauf jeu de la clause résolutoire.

Le présent bail est en outre consenti aux clauses, charges et conditions locatives ci-après stipulées, précisées et complétées par le cahier des charges et les différents annexes en ce qu'elles ne sont ni contraires ni contradictoires avec les stipulations principales qui précèdent ni avec les stipulations ci-après.

Le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de Co-preneurs, par l'effet de cession du présent bail ou de décès, l'obligation des Co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

Les parties, pendant le cours du présent bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et des usages.

Le bail est, en outre, consenti et accepté aux conditions suivantes que le Preneur s'engage à exécuter:

1) ACTIVITES AUTORISEES

A) Exercer, dans les lieux, les seules activités limitativement énumérées aux stipulations principales, à l'exclusion de toutes autres, et notamment ne pouvoir, en aucun cas, procéder à la vente de produits réglementés, dangereux ou péroratifs.

Sauf à bénéficier des dispositions de l'article 34.1 et suivants du Décret du 30 septembre 1953.

B) Ne pouvoir se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, le Bailleur se réservant, en conséquence, la faculté de louer ou de céder librement les autres locaux du Centre pour toutes activités.

C) Ne pouvoir, en aucun cas, se plaindre ni formuler aucune réclamation auprès du Bailleur qui ne souscrit aucune garantie à cet égard quant aux difficultés éventuelles d'accès au Centre Commercial comme aux insuffisances temporaires ou définitives de signalisation.

D) Ne pouvoir, en aucun cas, se plaindre ni formuler aucune réclamation auprès du Bailleur qui ne souscrit aucune garantie à cet égard quant à la nature des commerces exploités dans le voisinage immédiat ou médiat des locaux objet des présentes.

E) Ne pouvoir, en aucun cas, se plaindre ni formuler aucune réclamation vis-à-vis du Bailleur qui ne souscrit aucune garantie à cet égard quant à la nature des commerces exploités dans le cas où les troubles, qu'il subit de leur fait, excéderaient les troubles normaux de voisinage. Sauf pour lui à rechercher directement la responsabilité éventuelle des exploitants concernés dans le cas où les troubles, qu'il subit de leur fait, excéderaient les troubles normaux de voisinage.

F) Ne pouvoir, en aucun cas, se plaindre ni formuler aucune réclamation dans le cas où le Bailleur rassemblerait ou modifierait le libre circulation ou la disposition des parties à usage commun, affecterait certaines parties à usage commun de façon précaire ou durable à un usage d'animation commerciale, de stands de vente de toutes marchandises sans pouvoir arguer de ces modifications ou affectations pour prétendre à une modification du montant de son loyer ou de la répartition des charges lui incombant.

G) Exercer des activités qui devront ne donner lieu à aucune controverse, aucune plainte ni réclamation de la part de qui que ce soit et, notamment, des autres locataires ou propriétaires exploitants du Centre, le Preneur faisant son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière

que celui-ci ne soit jamais inquiété et soit toujours garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

H) Ne pouvoir, sans l'autorisation du Bailleur, installer dans les lieux loués des appareils fonctionnant avec des pièces de monnaie ou jetons que ce soit des jeux électroniques ou distributeurs automatiques (bonbons, boissons, etc...)

2) EXPLOITATION COMMERCIALE

A) Garnissement

Tant les locaux loués conjointement garnis de meubles, matériels et marchandises en quantités et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

B) Maintien en état normal d'exploitation

Maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation efficace et normale. En conséquence, garder en magasin, une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat à la clientèle.

Conservier les locaux ouverts et éclairés en faisant fonctionner les installations individuelles de climatisation pendant les douze mois de l'année de location, sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires fixés par le Règlement Intérieur du Centre Europe aux présentes et qui, à défaut, ne sont pas différents de ceux pratiqués par la Grande Surface du Centre. Toutefois, il pourra être dérogé à cette clause en cas de nécessité et ce, uniquement, pour les inventaires du magasin.

Exploiter à usage commercial la totalité des surfaces de son magasin à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les bureaux dans la limite de la surface autorisée par le C.D.U.C. ou le C.D.E.C.

Ne pratiquer, dans les lieux loués de manière habituelle ou fréquente, aucune formule de vente au rabais, soldes massifs, liquidation de stock, ventes aux enchères publiques. Il aura toutefois la possibilité d'effectuer des soldes normaux dans les limites d'usage.

S'interdire d'accomplir aucun acte pouvant nuire directement ou indirectement à la réputation et au bon fonctionnement du Centre Commercial.

C) Autorisation

L'exercice de certaines activités, avec l'autorisation expresse du Bailleur, n'implique de la part de celui-ci, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'exercice de ses activités ; le Bailleur ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité.

en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations ou de suppression ultérieure de celles-ci.

Le Preneur devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées, le cas échéant, en application de la législation sur les locaux à usage de bureaux.

Les notifications adressées au Bailleur et, concernant le Preneur, en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par leurs recommandées. Il appartiendra alors à celui-ci d'exercer, si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles mais, à ses frais, risques et périls, l'exercice d'un tel recours impliquera engagement express du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

D) Remise de documents, information du bailleur

Le preneur devra informer le bailleur de toute procédure collective, engagée à son endroit, dans les huit jours suivant son engagement.

3) ETAT DES LIEUX - ENTRETIEN - REPARATIONS

A) Etat des lieux

Le Preneur prend les lieux loués dans leur état actuel, qu'il reconnaît être bon, et ne pourra exiger du Bailleur, en cours de bail, aucun engagement ni aucune réparation autres que le cas et la couvert.

Les travaux d'aménagement et de rénovation sont à la charge du preneur, devront être réalisés conformément aux règles de l'art, ainsi qu'à la réglementation à la législation en vigueur et être présentés pour accord préalable au bailleur.

Aucune dégradation ni extension n'est susceptible d'être fondée sur la nature de l'activité et les besoins de l'exploitation, le Preneur devant en faire son affaire personnelle.

Il en sera de même dans le cas où, par suite de modifications de la législation ou de la réglementation en vigueur, les locaux devraient subir des travaux de transformation ou d'aménagement, même si ceux-ci concernaient le gros œuvre, à l'exception de ceux prévus par l'article 608 du Code Civil.

Dans ces hypothèses, les travaux seraient exécutés aux frais exclusifs du Preneur comme il est indiqué ci-dessous, le Bailleur ne pouvant toutefois refuser son autorisation au Preneur dans la mesure où celui-ci justifie du caractère obligatoires desdits travaux.

Le Preneur aura donc à sa charge l'installation intérieure et extérieure de son local nécessaires à l'exploitation de son commerce.

Il en sera de même pour les travaux d'aménagement intérieurs qui deviendraient nécessaires pour mettre le local conforme en conformité avec les normes d'architecte, de décoration et de sécurité du Centre Commercial.

Il assume l'obligation d'effectuer dans les meilleurs délais, et sans interruption, tous les travaux de nature immobilière ou mobilière nécessaires pour permettre l'exploitation efficace des locaux dans des conditions compatibles avec le caractère du Centre Commercial.

B) Entretien - Réparation

a) Charge des réparations

Entretien: les lieux loués, les maintenir en bon état, effectuer toutes réparations locatives et d'entretien, comme toutes autres, les rendre en bon état à l'expiration du bail, quelle que soit la date et la cause de celle-ci.

Effectuer toutes les réparations sans distinction, grosses ou menues, à l'exception des réparations prévues par l'article 608 du Code Civil.

Le preneur supportera une quote-part, calculée comme les charges, de tous travaux de réparation de la galerie marchande, à l'exception de ceux prévus à l'article 606.

Entretien: réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant des vitrages.

b) Travaux du Preneur

Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de destination, aucune démolition, aucun percement de murs ou de plafonds, aucune construction sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et dans les conditions définies par lui.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la direction de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises de gros œuvre, d'électricité et de protection incendie de l'immeuble dans le cadre de contrats auxquels le Bailleur restera étranger.

Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, installation fait par le Preneur dans les lieux loués y compris les aménagements immobiliers par destination, restaurant, en fin de bail - y compris en cas d'application de la clause résolutoire - la propriété du Bailleur, sans indemnité à sa charge; à moins qu'il ne puisse demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur. Ce qu'il aura le droit de requérir, même s'il a autorisé lesdits travaux.

Il est rappelé que le Preneur devra supporter la charge personnelle de tous travaux de transformation ou d'aménagement, même si ceux-ci concernent le gros œuvre, dont l'exécution nécessiterait par suite des modifications, en cours de bail, de la législation ou de la réglementation en vigueur, et ce, à l'exception de ceux prévus à l'article 608 du Code Civil.

Dans cette hypothèse, les travaux seront exécutés aux frais exclusifs du Preneur.

c) Travaux du Bailleur

Sauf, sans indemnité, toutes réparations, tous travaux d'entretien ou de reconstruction, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutées dans le Centre ou les locaux adjacents, quels qu'en soient les inconvénients et la durée. Cette dernière excédant-elle quarante jours.

Faire place nette, à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, bauxures, agencements divers, canalisations, et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Supporter, à ses frais, toute modification d'ampère de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations électriques pouvant être exigés par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz et de l'électricité, de chauffage ou du téléphone.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, et fils qui desservent d'autres parties du Centre Commercial et qui traversent les locaux loués aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité commerciale du Preneur.

Si, exceptionnellement, l'accès du local, objet des présentes, était entièrement interrompu, par suite de travaux imposés par le Bailleur, le loyer cesserait de courir pendant la durée de l'impossibilité absolue d'accès.

Le Preneur devra, de même, supporter tous travaux qui seraient exécutés sur le voie publique, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, sans recours contre le Bailleur lequel le subroge en tant que de besoin, dans ses droits à cet égard.

4) IMPOTS ET TAXES

Sauf, à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet. En particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toutes réquisitions et en tout cas huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Régler au Bailleur aux mêmes époques que les loyers et charges, à titre provisionnel la quote-part, correspondant aux locaux loués et calculés comme pour les charges, de la taxe foncière, de tous impôts et taxes actuels ou futurs afférents aux locaux loués, ainsi qu'éventuellement la taxe additionnelle au droit de bail.

Les provisions seront l'objet d'un ajustement à l'intervenir lors du 1er trimestre suivant l'année civile écoulée ou trimestre suivant.

5) CESSION ET SOUS-LOCATION

A) Nantissement

Tout nantissement qui sera consenti par le Preneur devra, pour être opposable au Bailleur, lui être préalablement notifié au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui en sera prise au greffe du Tribunal de Commerce dans les conditions prévues par la loi du 17 mars 1909.

B) Sous-location

Ne pouvoir ni sous-louer, ni se substituer toute personne ou société même à titre gratuit dans les lieux loués y compris par suite de la mise en location générale du fonds exploités dans les lieux loués.

L'autorisation expresse de sous-location partielle qui serait éventuellement accordée n'empêcherait pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité du bail, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du Bailleur.

Il en résulte qu'en aucun cas, le sous-locataire ne pourra prétendre avoir un droit quelconque opposable au Bailleur, notamment en ce qui concerne la renouvellement de la sous-location à lui consentie.

C) Droit de cession

Ne pouvoir céder son droit au présent bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, en totalité seulement et à charge de respecter le droit de préférence stipulé ci-dessus.

Sera réputés vente de fonds de commerce la vente portant exclusivement sur le fonds cité dans les lieux loués, même si elle ne porte pas sur certains éléments communs à l'ensemble des exploitations du Preneur (marque, enseigne, nom commercial, etc...).

Ne pouvoir céder ou apporter les actions ou parts sociales de la société sans l'autorisation préalable du Bailleur, sous peine de jeu de la clause résolutoire.

D) Droit de préférence

Notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception son projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetées ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu et à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois suivant la notification faite par le Bailleur.

Toute modification dans l'étendue du capital ou les conditions et modalités de la cession obligera le cédant à détenir au Bailleur une nouvelle notification à fin d'exercice éventuel par ce dernier de son droit de préférence.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de sa prorogation ou de son renouvellement.

Les conditions de forme ci-dessus et notamment les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions queltes qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, cession du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

Dans cette dernière hypothèse, le Preneur devra, pour permettre au Bailleur d'exercer son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes indications utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales désignées adjudicataires sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

E) Régularisation de la cession

En cas de cession régulière, celle-ci comportera garantie solidaire du cessionnaire par le cédant pour le paiement des loyers et charges comme de l'exécution de l'ensemble des clauses du bail, y compris pendant la prorogation ou le renouvellement éventuel de celui-ci. En outre, le contrat de cession devra comporter une clause au terme de laquelle le cessionnaire restera tenu solidairement avec le cédant de la totalité des loyers et charges ainsi que tous impôts et taxes afférents aux locaux loués et résultant du bail y compris ceux entières à la cession, fautes de quoi le contrat de cession ne pourra être opposé au Bailleur.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié auquel le Bailleur sera appelé.

Une grosse de l'acte de cession devra être remise sans frais au Bailleur pour lui servir de titre d'exécution direct contre le cessionnaire.

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, le Preneur étant garanti solidaire vis-à-vis du Bailleur pour le paiement desdites sommes.

6) RESPONSABILITE ET RECOURS

Renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et ses assureurs :

A) En cas de vol ou autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumera notamment aucune obligation de surveillance de ces lieux au profit du Preneur.

B) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement des ascenseurs, transferts.

C) En cas de modification ou de suppression du gardiennage du Centre, comme en cas d'insuffisance ou de manquements dans l'organisation et la gestion de celui-ci, sauf entente préalable et d'avis du Bailleur ou de son représentant.

D) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devra s'assurer contre ces risques sans recourir contre le Bailleur.

E) En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres commerçants du Centre, de leurs personnels, fournisseurs ou clients.

F) En cas de perte d'exploitation consécutive directement liée à des travaux du bailleur.

7) REGLEMENT - UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES A USAGE COMMUN

A) Observations des Réclamations

Stipuler expressément à respecter les clauses et stipulations de tous règlements de Droit Public ou privé régissant le Centre Commercial notamment le Règlement Intérieur, Règlement de Copropriété, statuts d'Association ou GIE, ... etc., annexés aux présentes et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc...).

B) Modification des Réclamations

Les règlements pourront être à tout moment modifiés, complétés ou précisés par le Bailleur.

C) Utilisation des parties à usage commun

Le Bailleur pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces à usage commun, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin.

De même, il pourra en tout temps fermer temporairement tout ou partie des surfaces à usage commun où il jugera nécessaire d'évacuer des additifs de constructions, des réparations, des changements ou modifications.

Il se réserve, d'une manière générale, la droit d'apprécier éventuellement, à ses fins, pendant la durée du présent bail et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, tous changements ou modifications aux surfaces à usage commun. Il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation pour l'aménagement, la décoration et la commercialisation du Centre.

8) NON CONCURRENCE

S'interdit, pendant la durée du présent bail et de ses renouvellements éventuels, d'exploiter ou de gérer/exploiter directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire sous le même enseigne à une distance de moins de 200 mètres d'une limite extérieure quelconque du Centre.

La présente clause ne porte pas limitation absolue au droit du Preneur de maintenir à l'intérieur de cette zone une exploitation préexistante.

9) ASSOCIATION DES COMMERCANTS - PUBLICITE

A) A titre de clause essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu, le Preneur devra - comme tout commerçant - adhérer et maintenir son adhésion pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements éventuels au GIE Rive Droite qui a notamment pour objet la promotion, l'organisation, le développement de la publicité du Centre et à exécuter les décisions régulièrement prises par ledit GIE Rive Droite, même si sa candidature était rejetée ou s'il venait à cesser d'en faire partie pour quelque cause que ce soit.

Sera sanctionnée l'obligation souscrite par le preneur, même pour le cas où il serait démissionnaire ou exclu du GIE, de s'abstenir de tout agissement pouvant porter atteinte, à l'intérieur ou à l'extérieur du Centre Commercial, au bon fonctionnement et à l'efficacité des politiques de promotion commerciale menées au sein de ce dernier, dont le preneur fait partie intégrante et assume ces charges.

B) Devoir utiliser le nom du Centre Commercial dans sa publicité relative à son activité dans le Centre, comme seule adresse et à utiliser obligatoirement le signe et le graphisme du Centre.

10) ESTHETIQUE - ENSEIGNE

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique du Centre Commercial devra être soumis à l'approbation du Maître d'Oeuvre de l'immeuble, en particulier :

A) Ne pouvoir, en aucun cas, apposer des affiches, banderoles, banderoles et inscriptions sur les vitrines, sur la façade ou sur les façades communes sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée, conservera un caractère précaire et révoicable.

B) Devoir obtenir, pour toutes enseignes, l'autorisation du Maître d'Œuvre de l'immeuble, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le standing du Centre Commercial, en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement. En cas de refus, le Preneur ne pourra, en aucun cas, réclamer indemnité.

Ces enseignes devront respecter les inscriptions imprimées du CAHIER DES CHARGES.

Les enseignes ne pourront, en aucun cas, être placées sur les surfaces communes ou le toit.

11) VISITE DES LIEUX

Réserver au Bailleur ou pour les personnes le représentant ou dûment autorisés, le droit d'entrée des locaux pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires aux finesses ou encore de les faire visiter.

12) RESTITUTION DES LIEUX

A) Devoir lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et des marchandises, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les sinistres écoulés que pour l'année en cours et de tous loyers et accessoires.

B) Devoir rendre également en bon état les lieux loués et acquiescer le montant des réparations qui pourraient être par lui dus.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contrairement et aux frais du Preneur - sur convocation adressée par simple lettre recommandée avec demande d'acquit de réception un état des lieux qui comportera la relève des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux dates et heures fixées pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par l'assistance du Bailleur auquel les deux parties donnent mandat irrévocable à cet effet, l'état des lieux sera adressé par celui-ci ayant en conséquence valeur contradictoire.

Régler directement au Bailleur le montant des réparations, sur présentation des factures d'intégrées vérifiées par l'assistance du Bailleur. Il en sera de même si le Preneur se refuse à signer l'état des lieux.

13) MODIFICATIONS - TOLERANCE

A) Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.

B) Cette modification des présentes ne pourra, en aucun cas, être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'appliquer la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

14) LOYERS

A) Modalités de Règlement

Le Preneur réglera son loyer par trimestre d'avance, suivant les modalités de préavis automatiques ci-après stipulées, au siège du Bailleur ou au bureau de la personne géant en ses lieu et place les locaux aux époques ordinaires de l'année les premiers janvier, avril, juillet et octobre.

B) Indexation

a) Modalités générales

Le loyer de base, déterminé par les stipulations principales, sera, dans les conditions plus amplement précisées ci-après, indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande la premier janvier 2000, puis ensuite tous les ans à même date, en fonction des variations de l'indice National du Coût de la Construction publié par l'INSEE (base 100 = 4ème trimestre 1953).

En aucun cas, le loyer par le jeu de la présente indexation ne pourra être inférieur au loyer applicable à la prise d'effet des présentes.

Il est souligné que la présente clause constitue une clause d'indexation mobile au sens de l'article 28 du Décret du 30 septembre 1953.

b) Indices de référence et calcul

Le taux de variation indiciaire sera calculé en tenant compte :

- d'une part, du dernier indice publié à la date d'effet du bail comme indice de base,

- d'autre part, comme indice terminal, celui du 2ème trimestre de l'année civile précédant la date de chaque échéance annuelle d'indexation.

La prise en compte, par simple commodité de calcul, du dernier loyer exigible dans les termes de la présente convention, n'emporte pas novation aux dispositions qui précèdent et qui comportent comme indice de base l'immuable l'indice de référence à la date d'effet du bail.

Si la présente clause ne pouvait recevoir application pour quelque cause que ce soit, les indices de référence seront ceux respectivement afférents, d'une part, à la date d'effet du bail, et d'autre part, à la date de chaque échéance annuelle d'indexation, le Bailleur ayant alors la faculté de procéder à des facturations provisoires sur les bases précédentes.

c) Disparition ou non-application

Si cet indice venait à disparaître ou ne pourrait pas recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substitué l'indice le plus voisin déterminé, en cas d'inexistence, par un expert mandataire commun des parties, désigné d'un commun accord entre elles ou à défaut par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immuable saisié par requête de la partie la plus diligente et qui, en cas de refus, départ ou empêchement, sera remplacé dans les mêmes conditions.

d) Caractère délimitant

Le Preneur reconnaît expressément que l'indexation du loyer annuel constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

e) Il est expressément convenu qu'à l'occasion de chacun des renouvellements successifs du présent bail, le loyer minimum garanti sera fixé à la valeur locative, appréciée au jour de la prise d'effet du bail renouvelé.

Les parties déclarent soumettre volontairement la procédure et les modalités de fixation de cette valeur locative, aux dispositions des articles 23 à 23-9 et 26 p 31 du Décret du 30 septembre 1954, et attribuer compétence au Juge des loyers du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immuable.

15) REMBOURSEMENT DES CHARGES

A) Modalités de remboursement

Le Preneur devra régler au Bailleur, en quatre termes trimestriels payables d'avance au siège du Bailleur ou au bureau de la personne géant en son lieu et place les locaux, aux époques ordinaires de l'année : les 1er janvier, avril, juillet et octobre, la quote-part des charges et honoraires de gestion lui incombant définitivement ou par provision au titre des lieux fouds pour les dépenses de gestion propres au Centre Commercial et, le cas échéant, pour la participation dudit Centre aux charges générales de l'ensemble immobilier.

a) Cette quote-part est fixée en appliquant la formule suivante :



Charges générales du lot Galerie Marchande	X	Surface du local
QUOTE-PART =		Surface locative de la Galerie Marchande

Il est précisé que le lot "Galerie Marchande" du Centre Commercial supporte sa quote-part du budget dit des charges communes à la réalité des prestations dont il bénéficie. Le Preneur aura donc à sa charge la quote-part lui incombant, conformément au budget de charges du site.

b) Pour le cas où l'ensemble immobilier serait compris dans une copropriété relevant l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété, la formule de calcul des charges visée au paragraphe a) ne saurait trouver application.

Le local étant l'un des lots de l'état descriptif de division auquel sont attachés des tantièmes de parts communes spéciales et générales de l'ensemble immobilier, les charges de copropriété afférentes audit local seront réparties sur le Preneur.

B) Définition des parties à usage commun

Les parties à usage commun concernent la totalité des éléments de structure, de surfaces ou des locaux ne relevant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'usage des exploitants du Centre. Elles concernent, notamment, sans que cette énumération soit limitative : parkings, espaces, promenoirs, galeries, arcades, toilettes, escaliers, rampes et ascenseurs, ascenseurs, abris poubelles, stations de bus et taxis, ainsi que l'équipement au de chauffage de centrale, etc... qui existent à l'ouverture du Centre ou pourront être créés ultérieurement.

C) Définition des charges à usage commun

Les charges des parties à usage commun concernent notamment les frais et charges d'ajouts, dont l'énumération est purement énonciative :

a) les frais d'éclairage, de climatisation et conditionnement d'air, de nettoyage de l'intérieur et de l'extérieur du Centre Commercial y compris l'enlèvement des ordures et les prestations s'y rapportant, d'eau et de voirie, toutes réparations des parties à usage commun, emballage de la neige et débris des surfaces à usage commun, peinture et entretien des bandes de parking et toutes grosses réparations, à l'exception de celles prévues par l'article 6bis du Code Civil.

b) Les rémunérations et charges sociales éventuelles du personnel du Centre, ou des entreprises extérieures du Centre, chargé notamment de la circulation dans les surfaces à usage commun, etc... le coût de leur uniforme et leur équipement.

c) Le coût d'acquisition de l'outillage et du matériel d'entretien utilisés dans les parties à usage commun et notamment, s'il y a lieu, des téléphones ou fax et de la scolarisation d'amblance.



d) Toutes les primes d'assurances contractées par le Bailleur ou son représentant pour la totalité de l'immeuble, les parties à usage commun générales et le parking, ainsi que l'équipement et le mobilier des parties à usage commun et notamment sans que cette énumération soit limitative : les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glace - responsabilité civile - dégât des eaux - déclenchement accidentel et fuites des extincteurs automatiques.

e) Les charges communes de chantier en temps de travaux, en ce compris les frais de nettoyage, de dégâts intervenus au cours de travaux imputables à des auteurs non identifiés.

D) Charges à usage privé

Outre les charges relatives aux parties à usage commun indiquées ci-dessus et de convention expresse, le Preneur supportera l'intégralité des charges directement affectées à l'exploitation de son commerce et à la jouissance pour lui des lieux toutes, qu'elles concernent la consommation privée d'eau, d'électricité, de téléphone sans que cette énumération, à caractère purement énonciatif ne soit limitative. Il supportera de même la charge des grosses réparations (y compris celles retenues dans l'article 606 du Code Civil) affectées au local par lui pris à bail.

E) Honoraires de gestion

Les honoraires de gestion sont fixés forfaitairement à dix pour cent (10 %) du montant global des charges gérées par le Bailleur, à usage commun et à usage privé.

16) CLAUSES PENALES

Le défaut ou la simple insuffisance de provision bancaire à la date du prélevement, le défaut ou le simple retard de paiement, même partiel, au 15 du premier mois de chaque trimestre, au cas où le Bailleur aurait accepté un autre mode de paiement que le prélevement d'office, d'un seul terme de loyer, ou des charges incombant au Preneur, entraînera de plein droit et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ou rappel/l'application, à titre de clause pénale, d'une majoration de 10 % du montant des sommes dues.

En outre, les sommes dues, y compris celles résultant de l'application de la clause pénale, porteront intérêt dans les mêmes conditions au taux de 1 % par mois de retard, tout mois commencé entraînant l'exigibilité des intérêts s'y rapportant.

17) ASSURANCES

A) Aux termes des dispositions ci-dessus, le Preneur doit rembourser au Bailleur, parmi les charges communes, les primes d'assurances versées pour les assurances de toute nature contractées et notamment les assurances incendie, explosion, dégâts des eaux et responsabilités civile.

Le Bailleur déclare toutefois renoncer à tout recours à l'égard du Preneur en cas de dommages causés par incendie, explosion ou dégâts des eaux au bâtiment et les assurances de l'immeuble comporteront mention de cette renonciation de recours.

E) Le Preneur devra se faire assurer :

- Pour sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge contre les risques de chantier,
- Pour sa responsabilité civile et le recours des tiers et des voisins.

En ce qui concerne la responsabilité civile, il demeure entendu que le préjudice corporel devra être couvert en totalité et que les dommages matériels et immatériels à concurrence d'un million de francs (1.000.000 F) par sinistre. Ce minimum étant réajustable en fonction des normes en vigueur.

- Pour ses biens propres : mobilier, matériels et marchandises contre l'incendie, les explosions, le vol, les dégâts des eaux et la perte des loyers et charges découlant du présent contrat, à concurrence d'une année en cas de réalisation d'événement ouvrant droit aux garanties,

- Pour la perte d'exploitation liée aux travaux qui seraient effectués dans la galerie marchande.

Le Preneur déclare renoncer à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs et les autres exploitants pour les risques susvisés. Sa police devra porter mention de cette renonciation à recours.

La Société Bailleurse ayant renoncé à tout recours contre le Preneur à titre quelconque et ayant obtenu de ses assureurs la même renonciation moyennant surprime, le Preneur renonce lui-même à tout recours contre le Société Bailleurse et s'engage, d'autre part, à rembourser à celle-ci sa quote-part de la surprime demandée par les assureurs de cette dernière.

- C) Si le commerce exercé par le Preneur entraînant soit pour le Bailleur, soit pour les colococtataires, soit pour les voisins des surprimes d'assurance, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de la garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

En vue de faciliter la solution des litiges par la suppression des recours, de conserver l'homogénéité du réseau et de la gestion, compte tenu d'autre part du fait unique qui, en raison de l'importance du risque, doit être fixé par l'assemblée plénière des associés d'assurances contre l'incendie et pour éviter toutes surprimes, le Preneur devra s'assurer auprès des assureurs de l'immeuble et du Bailleur.

- D) Les polices d'assurances du Preneur devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au Bailleur.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant la commencement de ses travaux, une copie certifiée conforme de ses polices.

E) Les assurances couvriront les biens à concurrence de leur valeur de reconstruction et/ou remise en l'état neuf, écartant en toute hypothèse la règle proportionnelle.

18) DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur s'est obligé à verser au Bailleur, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer minimum garanti HT, remboursable - sans imputation possible au dernier terme - en fin de jouissance du Preneur et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou tous autres titres.

Ce dépôt de garantie sera augmenté ou diminué automatiquement chaque année après constatation du loyer indexé, de façon à être égal à tout moment au loyer en vigueur.

19) CLAUSES RESOLUTOIRES - SANCTIONS

A) Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction d'un terme de loyer ou accessoires à son échéance résultant du bail, avenants, avenants de renouvellement ou d'une décision judiciaire ou, en cas d'expiration d'un seul terme de loyer, du Cahier des Charges ou des annexes, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

De même, le bail sera résilié dans le cas où le preneur négligerait d'informer le bailleur d'une procédure collective engagée à son encontre, de manière à permettre à ce dernier de produire toute créance qui débiterait au titre des présences sur le preneur.

Compléance est, en tant que besoin, attribuée au litigieux des Références pour constater le manquement, le jour de la présente clause et prescrire l'exécution du Preneur.

B) En cas d'observation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura d'autre part la faculté distincte, huit jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, au frais, risques et perils du Preneur.

Le quittance du terme suivant sera majorée, de plein droit, du montant TTC des frais de cette intervention.

C) Défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, celui-ci sera automatiquement et de plein droit, sans qu'il soit besoin pour le Bailleur d'accomplir aucune formalité ni mise en demeure, majorées à titre de clause pénale non réduite, de 10 % de leur montant.

En outre, les sommes dues, y compris celles résultant de l'application de la clause pénale, porteront intérêts, également de plein droit, au taux de 1 % par mois de retard ; les intérêts afférents à tout mois commencé étant dus dans leur intégralité.

Il en sera de même lorsque le Preneur aura bénéficié de délais de grâce en vertu de l'article 1244 du Code Civil, le tout indépendamment de tous frais de commandement, de recettes, de droits proportionnels d'enregistrement et de tous autres frais légitimes qui seront également supportés par le Preneur défendeur.

D) Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au Règlement Intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire et remboursable correspondant à 1/100ème des charges afférentes aux locaux en infraction au cours de l'exécution annuelle écoulé, antérieurement à la date de l'infraction. Sans préjudice de la clause résolutoire, les infractions à la règle de continuité d'ouverture (absence de fermeture) et aux jours et horaires d'ouverture ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine et les liquidations massives seront sanctionnées par une pénalité de cinq mille francs (5000 F) par jour ou de dix mille francs (10000 F) par jour selon que le magasin aura une surface inférieure ou supérieure à 200 m².

Cette pénalité sera indexée en fonction des variations de l'indice National du Coût de la Construction publiés par l'INSEE, l'indice de base étant la dernière publiée à la date d'ouverture du Centre Commercial et l'indice de réévaluation étant le dernier indice connu à la date de l'infraction.

Les pénalités seront affectées à due concurrence au règlement des charges pénales.

La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par exploit d'huissier.

E) En cas de réalisation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant global du dépôt de garantie et des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

F) L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non-délairement des locaux après résiliation de plein droit judiciaire ou expiration du bail sans droit au renouvellement, sera établie forfaitairement sur la base du double loyer global de la dernière année de location.

Cette indemnité de base étant réglée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle est inférieure, au montant annuel du loyer global du nouveau Preneur.

20) ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE

A) Les frais et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige sous les sanctions de l'article précité.

B) L'enregistrement des présentes, s'il y a lieu, est requis aux frais du Preneur.

C) Le Bailleur fait élection de domicile au siège indiqué dans le préambule des présentes. Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués dès l'ouverture du Centre.



D) Pour tous litiges relatifs aux présentes, relevant tant du droit commun que de l'application des règles statutaires, les parties adhérent compétentes aux tribunaux compétents dont dépend géographiquement le local loué nommant la pluralité de défendeurs ou tout appel de garantie.

22) CONDITIONS PARTICULIERES

Le Preneur s'engage à régler au Bailleur, le jour de la livraison dudit local :

- Une facture de droit d'entrée pour un montant de 50.000 francs H.T. soit 60.300 francs TTC.

"LE PRESENT BAIL, ANNULE ET REMPLACE, DANS TOUTES SES CLAUSES ET CONDITIONS, LE PRECEDENT EN DATE DU 01/04/1974 ANSI QUE LES DOCUMENTS CONTRACTUELS QUI Y AURAIENT FAIT SUITE".

Etabli à LORMONT le 8 août 1988
en 2 exemplaires,

Pour le PRENEUR




Pour le BAILLEUR





sudeurope

CETE APAVE SUDEUROPE

Z.I. – Avenue Gay Lussac

B.P. N° 3

33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX

Téléphone : 05 56 77 27 07

Télécopie : 05 56 77 31 89

ACTIVITÉ LABORATOIRE CHIMIE

Correspondant : B. FALANDRIN et D. FERJOUX

N° Client : 10147186/16

N° Affaire : 03.A10.LC.0946

N° Rapport : 1461989

N° Contrat national : Z 63 – N – 203.077/285/v5

CONFIDENTIEL

ATTESTATION

**CONSTAT D'ABSENCE DE MATERIAUX ET PRODUITS
SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE**

SUIVANT L'ARTICLE R 1334-24 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

Demandeur du diagnostic : SÉGÉCAR
Nom Propriétaire : CITY LOOKS / BASCAL SIMON
Adresse : SÉGÉCAR, CC Les 4 Pavillons
Boutique Galerie Marchande
Rive-Droite
33310, LORMONT

Accompagnateurs : Monsieur Patrick DUJOLS, régisseur et le personnel de la sécurité

Locaux visités : Détail disponible auprès du gestionnaire du centre

Laboratoire APAVE : Z.I. – Avenue Gay Lussac, B.P. N° 3, 33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX

Date du rapport : 22/03/2004

N° du rapport : 1461989

Diffusion : Boutique – SÉGÉCAR – CC Les 4 Pavillons – LORMONT

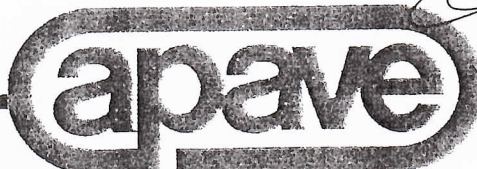
N° SIRET : 775 581 812 00150

N° Polices d'Assurances Amiante : N° 2038725004 Compagnie AXA

Code NAF : 743 B

Opérateurs APAVE : Messieurs Bernard FALANDRIN et Denis FERJOUX titulaires des attestations de compétences N° AP 01883 et AP 01337 délivrées par l'APAVE SUDEUROPE en tant que membre du GIE CETEN APAVE INTERNATIONAL Certificat N° DI-1770 selon le référentiel AFAQ ASCERT INTERNATIONAL AAI/A/10251.

SIGNATURE





PREFECTURE DE LA REGION AQUITAINE
PREFECTURE DE LA GIRONDE

Commune de LORMONT

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

du 2 février 2006

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n oui non

Approuvé _____ date Le 4 juillet 2005 objet Inondation

Les documents de référence sont :

- Le rapport de Présentation du PPRI secteur Presqu'île d'Ambes Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t oui non

_____ date _____ effet _____

Les documents de référence sont :

_____ Consultable sur Internet _____

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité zone Ia zone Ib zone II zone III non

pièces jointes

5. Cartographie

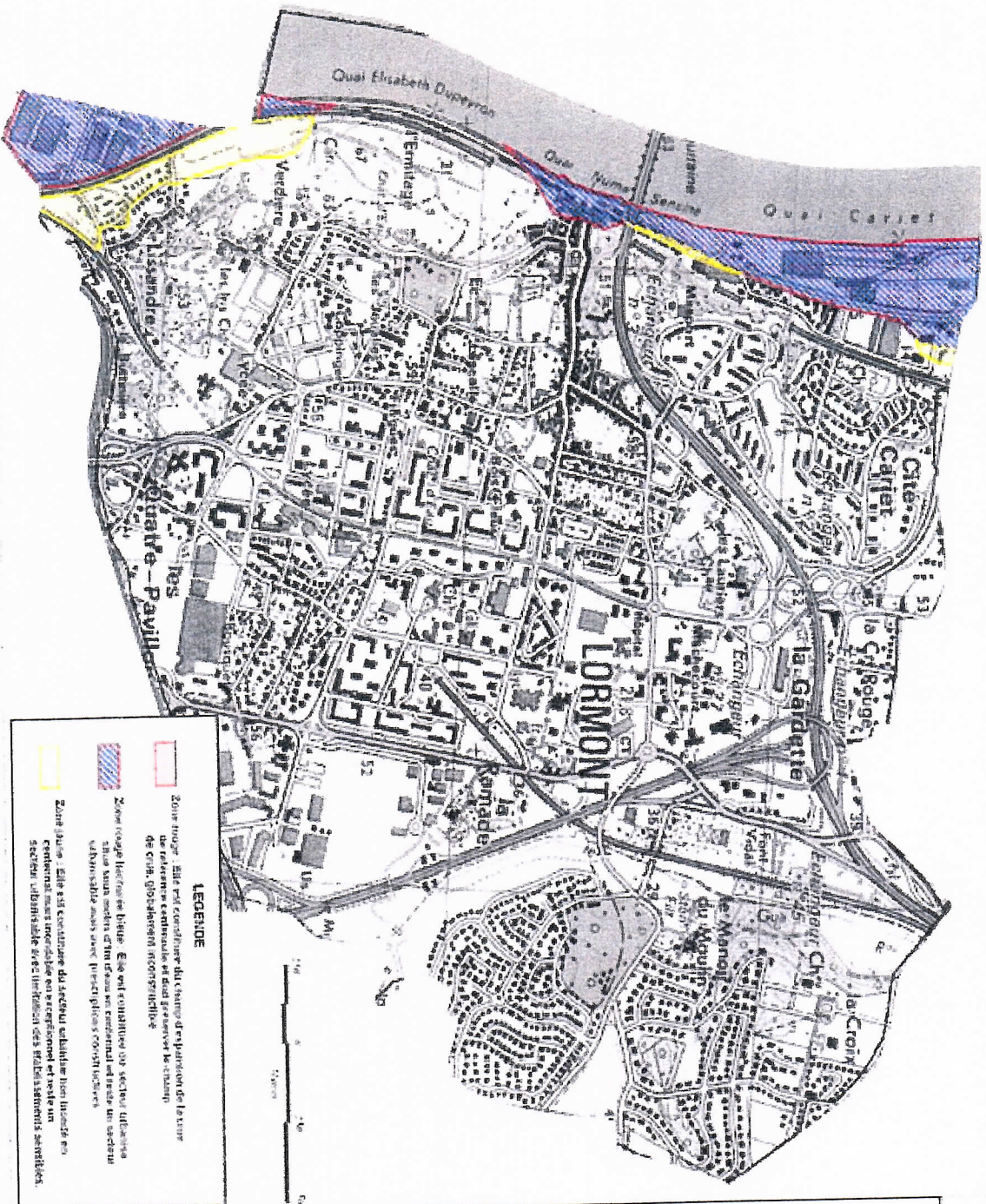
extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte

- zonage réglementaire du PPR sur la commune : 1 planche A3

Date d'élaboration de la présente fiche

2 Février 2006

Les cartes jointes sont des cartes informatives. Les documents officiels et opposables aux tiers peuvent être consultés à la mairie ou à la préfecture de la Gironde dans les dossiers de PPR.



LEGENDE

- Zone rouge - Elle est caractérisée par l'étendue de l'extension de la zone de crue, l'absence de protection et l'absence de travaux de prévention.
- Zone orange - Elle est caractérisée par l'extension de la zone de crue, la présence de protection et l'absence de travaux de prévention.
- Zone jaune - Elle est caractérisée par l'extension de la zone de crue, la présence de protection et la présence de travaux de prévention.
- Zone verte - Elle est caractérisée par l'extension de la zone de crue, la présence de protection et la présence de travaux de prévention.



PREFECTURE DE LA GIRONDE
 Service Interministériel Régional de Défense et de Protection Civile
 Direction Départementale de l'Équipement de la Gironde
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT DE LA GIRONDE

PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION DE LA PRESQU'ILE D'AMBES

Commune de LORMONT
 Carte du zonage réglementaire

Libertad Appeyrouse
Résidence des Hespérides
4 rue Barbacat
33000 Bordeaux

Bordeaux le 11 Octobre

Mon cher Maître

Je vous donne par la présente
procuration afin de signer le
12 Octobre prochain, l'acte portant
cession du Droit au Bail de la
Société S. Look et renouvellement
de celui-ci au profit de l'acquéreur

Je vous donne également Mandat
d'encaisser, a jour là, les loyers impayés
par le cédant et d'obtenir du cessionnaire
le règlement du dépôt de garantie,
calculé par référence au nouveaux
loyer, toutes sommes dont il vous
H

4

faudra me faire bénéficiaire
après encaissement à votre compte CARTA

Recevez mon cher Maître, l'assurance
de mes sentiments les meilleurs.

L. Appayrou

HL

f

Monsieur Louis François Appeyrou
Résidence Clémenceau BATA

Biarritz le 9 octobre 2016

22 place Clémenceau
64200 BIARRITZ

Vous cher faire

Je vous donne par la présente
PROCURATION afin de signer
le 12 octobre prochain, l'acte
portant cession du droit au bail
de la société R. Look et renouvellement
de celui-ci au profit de l'acquéreur.

Je vous donne également MANDAT d'acquitte
à jour de les loyers impayés par le
cédant et d'obtenir du cessionnaire
le règlement du dépôt de garantie,
calculé par référence au nouveau
loyer, toutes sommes dont il vous faudra

H

J'ai bénéficié de ma maman,
usufruitière de cet immeuble
après encaissement à votre compte CARPA

Recevez mon cher Spatie, assurance
de mes sentiments les meilleurs.

f

M. Hoffmann

f

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Madame Marie-Louise Françoise APPEYROUX,
Née le 12 août 1948 à TALENCE (33400), de nationalité française,
Demeurant 3 avenue des Cyprès, 64600 ANGLET

Ci-après dénommé(e) le « BAILLEUR »

D'UNE PART

ET

La société L'ESSOR, SAS au capital de 152 360 €, dont le siège social est à BOULIAC (33270), 7 chemin de Brousse, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 535 215 503,

Représentée par Monsieur Arnaud PERRIN, en sa qualité de Président, régulièrement habilité aux présentes aux termes d'une délibération des associés en date du

Ci-après dénommé(e) le « PRENEUR »

D'AUTRE PART,

Ci-après dénommé(e) ensemble les « PARTIES »

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR les locaux ci-après désignés dont il est propriétaire.

Sous réserve que le PRENEUR en remplisse les conditions, le présent bail (le « BAIL ») est régi par l'ensemble des dispositions du statut des baux commerciaux telles que codifiées aux articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que par les dispositions non encore codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non abrogées à la date de signature des présentes, sauf dispositions contraires expresses prises d'un commun accord des PARTIES.

L'ensemble de ces dispositions légales, réglementaires et contractuelles sera applicable tant au PRENEUR qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux et ceci tant pendant le cours du bail que lors de ses éventuels renouvellements.

RAPPEL

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à LORMONT du 6 août 1999, Madame M.L. Françoise APPEYROUX, demeurant alors à BRUGES (33520), 489 route du Médoc, a fait bail et donné à loyer au profit de la Société R' LOOK SARL, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7 622,45 €, dont le siège social est à LORMONT (33310), Centre Commercial Rive Droite, immatriculée sous le numéro 424 031 458 au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, les locaux ci-après désignés, dans lesquels la Société R' LOOK exploitait un fonds de commerce de coiffure en salon et vente de produits rattachés à l'activité (ci-après, dénommé le bail).



Les locaux sont situés à LORMONT (33310), Centre Commercial Rive Droite, et comprennent :

Le local n° 8 ; composé :

- d'une surface utile approximative de vente de 50 m² que le preneur s'engage à ne pas dépasser,
 - d'une surface approximative de réserve de 8 m²,
- Soit une superficie totale de 58 m² ,

Et la partie du lot de copropriété n° 9.

Le bail a été consenti pour une durée de 12 ans, à compter du 30 juillet 1999 pour prendre fin le 5 août 2010, moyennant un loyer annuel fixé à la somme de 24 060 € TVA incluse, payable par trimestre, moyennant le versement d'un dépôt de garantie de 5 031 € que la Société R'LOOK a payé entre les mains du bailleur.

Ce bail a été renouvelé au profit de la SARL PERRIN BA, pour une nouvelle durée de 12 ans, le 14 octobre 2010, à compter rétroactivement du 1^{er} octobre 2010, pour prendre fin le 30 septembre 2022, moyennant un loyer annuel fixé audit bail à 20 184 € HT, soit 24 160 € TTC, payable par mois et d'avance.

Ce bail et son renouvellement ont, en outre, été consentis sous diverses autres clauses, charges et conditions, que les Parties déclarent parfaitement connaître et inutile de rappeler ici, une copie du Bail et de son renouvellement étant annexés aux présentes.

Après discussions entre les Parties, elles ont convenu entre elles de renouveler ledit bail commercial.

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

1. DÉSIGNATION DES LOCAUX ET ÉTAT DES LIEUX

Un local commercial situé à LORMONT (33310), Centre Commercial Rive Droite, comprenant :

Le local n° 8, composé :

- d'une surface utile approximative de vente de 50 m² que le preneur s'engage à ne pas dépasser
- d'une surface approximative de réserve de 8 m²

Soit une superficie totale de 58 m²

Et la partie du lot de copropriété n° 9.,

ci-après dénommés les LOCAUX

tels au surplus que les LOCAUX s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour y exercer depuis le 1^{er} octobre 2010, avec la faculté de se faire accompagner d'hommes de l'art et renonçant à élever aucune réclamation pour raison soit de leur état soit même d'erreur dans la désignation.

Toute différence entre les surfaces résultant du plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles des LOCAUX ne peut justifier ni réduction ni augmentation du loyer.

Dans la commune intention des PARTIES, les LOCAUX forment un tout indivisible.

Le PRENEUR s'interdit d'occuper sans titre tous autres lieux ou parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les LOCAUX

Le PRENEUR s'engage à respecter les dispositions du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur et/ou de tous autres documents applicables à l'immeuble dans lequel sont situés les LOCAUX dès lors qu'un exemplaire lui en sera remis.

Il s'engage, d'autre part, à adhérer au Groupement d'Intérêt Economique, dès la signature du bail, et à respecter les obligations qui en découlent.

L'état des lieux est annexé au BAIL.

2. DURÉE

Le BAIL est consenti et accepté pour une durée de DOUZE ANS qui commencera à courir à compter, rétroactivement, du PREMIER OCTOBRE DEUX MILLE VINGT DEUX (1^{er} octobre 2022) pour expirer le TRENTE SEPTEMBRE DEUX MILLE TRENTE QUATRE (30 septembre 2034)

Aux termes de l'article L. 145-4 du Code de commerce :

« La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 ter du code général des impôts peuvent comporter des stipulations contraires »

Le PRENEUR aura la faculté de faire mettre un terme au BAIL à l'expiration de l'une des périodes triennales, en prévenant le BAILLEUR au moins six mois à l'avance et dans les formes et conditions légales en vigueur.

3. DESTINATION

Les LOCAUX sont exclusivement destinés à l'usage suivant :

EXPLOITATION D'UN SALON DE COIFFURE MIXTE ET VENTE DE PRODUITS COMPLEMENTAIRES DE SOINS CAPILLAIRES, à l'exclusion de tous autres commerces.

Le PRENEUR ne peut affecter les LOCAUX à un autre usage, même de manière temporaire, sauf accord préalable et écrit du BAILLEUR.

4. LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer en principal annuel de VINGT QUATRE MILLE SIX CENTS EUROS nets de TVA, (24 600 € nets de TVA), soit DEUX MILLE CINQUANTE EUROS nets de TVA (2 050 €) par mois.

Ce loyer est payable par mois et d'avance, soit des termes de loyer pour la première année d'exécution du bail renouvelé de 2 050 € nets de TVA.

5. INDEXATION

Les parties rappellent, en tant que de besoin, que le loyer ci-dessus, sera susceptible de varier proportionnellement à la variation sur un an de l'indice des loyers commerciaux publié par l'I.N.S.E.E. pour la France entière.

Il est expressément convenu que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce.

Le réajustement du loyer en vertu de la présente clause se fera tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail renouvelé.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Cette indexation sera calculée sur la variation de l'indice des loyers commerciaux pour la France entière du 1^{er} trimestre, savoir l'indice de départ, celui du 1^{er} trimestre 2022, et indice d'échéance pour la première indexation, celui du 1^{er} trimestre précédent chaque date anniversaire du bail.

6. DÉPÔT DE GARANTIE

Il est rappelé qu'à l'occasion de la signature du bail du 14 octobre 2010, le preneur avait versé un dépôt de garantie de CINQ MILLE QUARANTE DEUX EUROS HT (5 042 €), correspondant à trois mois de loyer hors taxes et hors charges.

Du fait du montant du loyer actuel, et conformément aux dispositions de l'article L 145-40 du Code de Commerce, **le dépôt de garantie doit désormais s'élever à la somme de QUATRE MILLE CENTS EUROS, net de TVA et hors charges, (4 100 €) correspondant à deux mois de loyer.**

En conséquence, le BAILLEUR restituera au preneur, qui en délivre bonne et valable quittance, la somme complémentaire de NEUF CENT QUARANTE DEUX EUROS (942 €), en garantie du parfait paiement du loyer et de la parfaite exécution des obligations issues du BAIL.

Le dépôt de garantie restera entre les mains du BAILLEUR pendant tout le cours du BAIL, de sa prorogation ou de ses renouvellements.

Le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur ce dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, justification par le PRENEUR du paiement de ses impôts, exécution des travaux et réparations à la charge du PRENEUR et paiement de toutes sommes dont il serait débiteur envers le BAILLEUR.

7. ÉTAT PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX

Aux termes de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, « lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût ».

Aux termes de l'article R. 145-37 du Code de commerce, « les informations mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 145-40-2 sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. À la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux ».

L'état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes est le suivant :

Aucun travaux n'a été réalisé par le bailleur dans la cellule.

L'état prévisionnel des travaux dont la réalisation est envisagée dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel, est le suivant :

Le bailleur ne prévoit pas d'effectuer de travaux dans la cellule.

En ce qui concerne la galerie marchande, l'assemblée générale en date du 23 juin 2022 est jointe au bail.

8. CHARGES : CHARGES LOCATIVES, IMPÔTS, TAXES, REDEVANCES ET TRAVAUX

Le PRENEUR réglera en sus du loyer mensuel une provision de 300 € par mois révisable tous les trois ans, au titre des charges.

Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, dispositions d'ordre public en application des dispositions de l'article L. 145-15 du Code de commerce) :

« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes




nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs ».

L'article R. 145-35 du Code de commerce dispose que :

« Ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ».

8.1. MODALITÉS DE RÉPARTITION DES DÉPENSES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Aux termes de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce :

« Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires ».

Article R 145-35 du Code de Commerce :

« La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires ».

8.2. TRAVAUX

Les dépenses de travaux incluent l'ensemble du coût des travaux concernés : matériel, consommables, main-d'œuvre, salaires, charges sociales, honoraires d'architecte, honoraires des bureaux de contrôle, taxes, etc.

8.2.1. DÉPENSES DE TRAVAUX INCOMBANT AU PRENEUR

8.2.1.1. TRAVAUX PORTANT SUR LES LOCAUX

Le PRENEUR devra entretenir les parties privatives des LOCAUX en bon état de réparations de toutes sortes et les rendre en bon état de réparations en fin de jouissance.

À cet égard, il sera tenu de faire exécuter les travaux suivants, dès lors qu'ils ne ressortissent pas de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, et d'en assumer le coût, si ces travaux sont utiles ou nécessaires :

- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement des parties intérieures des locaux (cloisons, boiserie, éléments de séparation, grilles, revêtements sur les sols, les murs et les plafonds, peintures, carrelage, parquet, etc.) ;
- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement des accessoires aux fermetures (menuiseries intérieure et extérieure, portes, fenêtres, tous mécanismes de fermeture, vitres et vitrages, serrures, volets, stores, etc.) ;
- Entretien, nettoyage et réparation de la devanture, incluant son ravalement et sa réfection dès lors qu'ils ne ressortissent pas de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement de toutes canalisations (eau, gaz, etc.) et des évacuations des eaux pluviales et usées ;
- Entretien, nettoyage, réparations et remplacement des équipements
- Entretien et nettoyage des espaces verts, aires de stationnement, cours intérieures,



8.2.1.2. TRAVAUX PORTANT SUR LES PARTIES COMMUNES

Le PRENEUR supportera, à hauteur de la quote-part de charges incombant à son lot, toutes les dépenses correspondant aux travaux de réfection de la galerie marchande dans lequel sont situés les LOCAUX, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil

- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement de cloisons, boiserie, éléments de séparation, grilles, revêtements sur les sols, les murs et les plafonds, peintures, carrelage, parquet, etc. ;
- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement des fermetures et des accessoires à ces fermetures (menuiseries intérieure et extérieure, portes, fenêtres, tous mécanismes de fermeture, vitres et vitrages, serrures, volets, stores, etc.) ;
- Entretien, nettoyage et réparation de la façade, incluant son ravalement et sa réfection dès lors qu'ils ne ressortissent pas de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- Entretien, nettoyage, réparation et remplacement des équipements (*installation électrique, climatisation, chauffe-eau, système d'élimination des déchets, ventilation, système de sécurité incendie, désenfumage, etc.*)
- Entretien et nettoyage des espaces verts, aires de stationnement, cours, fontaines, etc.

8.2.1.3. TRAVAUX PRESCRITS PAR L'ADMINISTRATION OU IMPOSÉS PAR LA RÉGLEMENTATION, TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITÉ ET TRAVAUX LIÉS A LA VÉTUSTÉ

Le PRENEUR devra faire exécuter les travaux suivants lorsqu'ils sont nécessaires et utiles et qu'ils sont relatifs aux LOCAUX et il devra régler sa quote-part des travaux suivants lorsqu'ils sont relatifs aux parties communes :

- Travaux prescrits par l'Administration ou imposés par la réglementation (en matière d'hygiène, de santé, de sécurité incendie, d'établissement recevant du public, d'environnement, etc.), actuelle et future, et travaux de mise en conformité, à l'exception des travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- Travaux et réparations rendus nécessaires en raison de la vétusté, à l'exception de ceux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.




8.2.2. DÉPENSES DE TRAVAUX INCOMBANT AU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu de faire procéder et d'assumer le coût des travaux correspondant aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil (y compris les honoraires liés à la réalisation de ces travaux), ainsi que des autres catégories de travaux qui n'ont pas été mises à la charge du preneur et portant sur les LOCAUX et sur les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les LOCAUX, à savoir et notamment, les travaux portant notamment sur :

- La toiture, toiture-terrasse, couverture, étanchéité, etc. ;
- Poutres, murs, façade, etc. ;
- Fenêtres, baies, verrières, etc. ;
- Voiries, terrassement, etc. ;

Le BAILLEUR est également tenu de faire procéder et d'assumer le coût des travaux rendus nécessaires par un vice de construction.

8.3. PRESTATIONS ET FRAIS

8.3.1. PRESTATIONS ET FRAIS AFFÉRENTS AUX PARTIES PRIVATIVES DES LOCAUX LOUÉS

Le PRENEUR assumera le coût des consommations personnelles d'eau, d'électricité, de gaz, de fioul, de téléphone, d'Internet, etc. et de manière générale toutes prestations afférentes aux LOCAUX et à son activité, en ce compris les frais de nettoyage, de dératisation, désinsectisation, désinfection, etc.

Il fera poser à ses frais des compteurs s'il y a lieu et/ou si le BAILLEUR le demande.

8.3.2. PRESTATIONS ET FRAIS AFFÉRENTS AUX PARTIES COMMUNES, AUX SERVICES COLLECTIFS ET ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT COMMUNS

Le PRENEUR supportera, à hauteur de la quote-part de charges incombant à son lot, toutes les dépenses correspondant aux frais (coût des consommables, des contrats d'entretien, des interventions du BAILLEUR ou de tiers, des honoraires, des salaires, des charges sociales, taxes et impôts, etc.) entraînés par les services collectifs et équipements communs de la galerie marchande dans laquelle sont situés les LOCAUX, à savoir :

- Gardiennage, service de courrier, surveillance ;
- Téléphone ;
- Nettoyage ;
- Collecte des déchets ;
- Consommation et abonnements d'eau froide et d'eau chaude, relevé des compteurs ;



- Chauffage (consommation, contrats d'entretien, abonnements, relevé des compteurs, etc.)
- Consommation et abonnement d'électricité, relevé des compteurs ;
- Éclairage des parties communes (consommation d'électricité, ampoules, etc.) ;
- Ascenseur, monte-charges (entretien, réparation *(éventuellement remplacement, mise aux normes, etc.)* ;
- Éléments d'ornement des parties communes : tapis, décoration, etc. ;
- Honoraires de gestion autres que les honoraires de gestion des loyers, à savoir honoraire de gestion technique, honoraires du syndic, etc.
- Interphone, visiophone ;
- Prime d'assurance de l'immeuble pour toute police souscrite pour l'immeuble ;
- Analyse de l'eau et de l'air ;
- Système de ventilation ;
- Dératisation, désinsectisation, désinfection ;

Le BAILLEUR prendra à sa charge les dépenses de frais et prestations non imputées au PRENEUR, notamment les honoraires liés à la gestion des loyers des LOCAUX ou de l'immeuble faisant l'objet du BAIL.

8.4. IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCE

8.4.1. IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCE DONT LE PRENEUR EST REDEVABLE À L'ÉGARD DE L'ADMINISTRATION

Le PRENEUR devra régler de façon régulière tous impôts, taxes ou contributions lui incombant personnellement et/ou relatives à ses activités et en justifier à toutes demandes du BAILLEUR, de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à cet effet.

Le PRENEUR devra régler également, le cas échéant, les redevances et plus généralement toutes sommes liées à l'occupation du domaine public selon les autorisations régulières qui auront pu lui être accordées à cette fin.

8.4.2. IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCE DONT LE BAILLEUR EST REDEVABLE À L'ÉGARD DE L'ADMINISTRATION

Ceux-ci seront assumés par LE BAILLEUR, à l'exception de la taxe foncière qui lui sera remboursée, chaque année, par LE PRENEUR.

9. PROVISION SUR CHARGES ET RÉGULARISATION

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, en même temps que le loyer, une provision trimestrielle, ci-dessus mentionnée, à l'article 8, dont le montant est fixé à TROIS CENTS euros et qui est révisable tous les trois ans, en fonction des dépenses justifiées des années précédentes.

La provision sur charges (charges locatives, travaux) fera l'objet d'une régularisation tous les trois ans dans les conditions réglementaires.



Si les locaux sont situés dans un immeuble en copropriété, l'état récapitulatif de charges annuel, visé à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, doit être communiqué au locataire dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel (C. com., art. R. 145-36).

Au cas où la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la différence entre le montant des charges réelles et le montant acquitté au titre de la provision, dans les quinze jours du premier appel du BAILLEUR.

Au cas où la provision versée se révélerait supérieure aux charges antérieures, la différence entre le montant acquitté au titre de la provision et le montant des charges réelles sera déduit du ou des appels suivants de provisions pour charges ou remboursé au PRENEUR si ce dernier a quitté les LOCAUX

En application des dispositions de l'article R. 145-36 du Code de commerce, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

10. CHARGES ET CONDITIONS

Le BAIL est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le PRENEUR accepte expressément sans pouvoir ne prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque, mais au contraire à peine de résiliation.

10.1. GARNISSEMENT - EXPLOITATION

1. Pendant toute la durée du BAIL et ses renouvellements éventuels, le PRENEUR maintiendra les LOCAUX à l'usage prévu au BAIL sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer, même momentanément lesdits lieux à une autre destination.
2. Le PRENEUR s'engage à exercer son activité d'une manière continue.
3. Le PRENEUR ne pourra exposer ou déposer quoi que ce soit sur les balcons, garde-corps ou appuis de fenêtres.
4. Le PRENEUR s'interdit d'introduire dans les LOCAUX des matières dangereuses ou nocives et notamment tout produit explosif, particulièrement inflammable ou toxique.
5. Le PRENEUR ne jettera pas ou ne laissera pas jeter dans les égouts des produits corrosifs, dangereux ou polluants tels que solvants ou produits chimiques non ménagers ou pouvant boucher les canalisations d'évacuation.
6. Le PRENEUR veillera à ce que la tranquillité des LOCAUX ne soit pas troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs, de ses prestataires ou des clients venant retirer des marchandises ; notamment, le

PRENEUR devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs en provenance des LOCAUX dont il est locataire, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ; le cas échéant, le PRENEUR déclarera en mairie et en informera conjointement le BAILLEUR, la présence d'insectes xylophages dans les LOCAUX dès qu'il en aura connaissance. Le BAILLEUR garantit le PRENEUR qu'à la date de prise à bail, les LOCAUX sont exempts d'animaux nuisibles.

7. Le PRENEUR devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires lui incombant pour que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
8. Au cas où le BAIL viendrait à être l'objet d'inscriptions de nantissement ou de privilège, le BAILLEUR devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le PRENEUR, et au plus tard dans les quinze (15) jours de ladite inscription.
9. Le PRENEUR s'engage envers le BAILLEUR à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation juridique, notamment l'ouverture à son égard d'une procédure de sauvegarde, de redressement, de liquidation judiciaire ou de toute autre procédure relative à une entreprise en difficulté, dans les quinze (15) jours de la décision de justice prononçant l'ouverture d'une telle procédure.
10. Les Parties veilleront à ce qu'il ne soit établi aucune servitude ou empiètement quelconque sur les LOCAUX.
11. Le BAILLEUR aura le droit de visiter, après en avoir pris rendez-vous avec le PRENEUR au moins cinq (5) jours à l'avance, les LOCAUX, afin de s'assurer du respect des différentes clauses du BAIL et en particulier du bon entretien des LOCAUX et de l'exécution par le PRENEUR, de tous les travaux à sa charge. Cette visite sera effectuée en présence du PRENEUR.
12. En cas de congé, le BAILLEUR aura le droit de faire visiter à sa convenance et pendant la période de préavis, mais en présence du PRENEUR, les LOCAUX et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panneau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

10.2. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

13. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir de quelque administration que ce soit, tant pour l'exercice de son activité que pour la réalisation de travaux qui pourraient être effectués dans les LOCAUX. Si nécessaire, le BAILLEUR assistera le PRENEUR dans le cadre de ses démarches. Le PRENEUR fera également son affaire personnelle de l'exécution ou du paiement de toute sommes dont il pourrait être redevable au titre de la prise à bail des LOCAUX, se conformera aux textes en vigueur, règlements de ville, de police ou de voirie, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet ;
14. Le PRENEUR mettra en œuvre des efforts raisonnables afin de transférer au BAILLEUR et au plus tard en fin de BAIL le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont les LOCAUX ont fait ou feront l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui au cours du BAIL et qui sont susceptibles d'un tel transfert.

10.3. ENTRETIEN - TRAVAUX

15. Le PRENEUR prendra les LOCAUX dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sous réserve des stipulations des paragraphes ci-dessous, sans pouvoir exiger à aucun moment du BAILLEUR aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la conformité des LOCAUX avec les installations relatives à la protection, la prévention, la sécurité incendie et l'accès aux personnes à mobilité réduite

16. La sécurité des personnes et des biens, du fait des LOCAUX et de leur utilisation incombera au PRENEUR. En particulier, le PRENEUR fera son affaire personnelle de tout système de sécurité qui pourrait être nécessaire eu égard à l'activité.

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du BAILLEUR, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les visites effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des LOCAUX, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le BAILLEUR pourra demander au PRENEUR la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le PRENEUR en matière de sécurité, le BAILLEUR pourra, en cas de manquement du PRENEUR et après mise en demeure restée sans suite, pendant la durée du BAIL et ses renouvellements éventuels, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des LOCAUX et de leur aménagement contre les risques d'incendie et de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du PRENEUR. Cependant, les vérifications initiées par le BAILLEUR et qui ne révéleraient pas d'irrégularité incomberaient au BAILLEUR.

17. Le PRENEUR fera son affaire personnelle en cours de BAIL du respect de toutes obligations légales lui incombant, ainsi, plus généralement, que des suites et conséquences de ces obligations, sans recours contre le BAILLEUR ni garantie de ce dernier.
18. Le PRENEUR devra aviser le BAILLEUR dans un délai de dix (10) jours suivant la constatation de toute dégradation ou détérioration intervenue dans les LOCAUX, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.
19. Le PRENEUR prendra à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, effraction, vol, etc.
20. Il appartient au PRENEUR de prendre toutes les dispositions utiles et de faire son affaire personnelle des installations téléphoniques et électriques spécifiques utilisées dans le cadre de son activité.
21. Le BAILLEUR ne garantit aucun degré déterminé de chaleur.
22. Le PRENEUR ne pourra faire, dans lesdits lieux, aucun percement de murs, de cloisons ou de planchers ni aucun changement de distribution, démolition ou construction quelconque sans l'autorisation expresse, préalable et écrite du BAILLEUR.
23. Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements, aménagements et décors quelconques qui auraient été faits ou seraient faits par le PRENEUR deviendront à la fin du BAIL, la propriété du BAILLEUR sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère la remise en état des LOCAUX qui interviendra dans ce cas aux frais du PRENEUR ;




24. Le PRENEUR souffrira, pendant toute la durée du BAIL et ses renouvellements éventuels, l'exécution dans les LOCAUX de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le BAILLEUR ou le syndicat des copropriétaires jugerait nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer (sous réserve que le PRENEUR garde accès aux LOCAUX et puisse y exercer son activité), même si ces travaux durent plus de vingt-et-un jours, pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans le cas de force majeure. Le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour que la gêne occasionnée soit la moindre possible et favorisera les travaux en dehors des heures de travail du PRENEUR.

10.4. ENSEIGNE - PLAQUES

25. Le PRENEUR ne pourra installer d'enseignes en drapeau, de stores, bannes, marquises, vérandas, étalages ou expositions à l'extérieur des LOCAUX sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR et **sous réserve des autorisations administratives et de copropriété applicables** en la matière ; toute demande d'autorisation du PRENEUR à ce titre devra être accompagnée d'un plan et d'un descriptif des aménagements projetés.
26. Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'obtention et du coût des autorisations administratives ou de la copropriété éventuellement nécessaires ainsi que du règlement des éventuels taxes et droits.

10.5. SOUS-LOCATION, CESSION ET AUTRES SITUATIONS

27. Le PRENEUR occupera personnellement les LOCAUX et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit (sous-location, location-gérance, gérance-mandat, etc.), même temporairement et à titre gratuit et précaire.

28. Cession et apport

Le PRENEUR ne pourra céder ou apporter son droit au BAIL, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et dans ce cas à condition d'appeler au moins quinze jours à l'avance le BAILLEUR à la cession. La cession devra être réalisée par acte sous seing privé ou authentique. Un exemplaire original enregistré de l'acte complet de cession ou d'apport, pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport, devra être notifiée au BAILLEUR par le PRENEUR par acte extrajudiciaire dans le mois de l'enregistrement.

La cession intervenant en cas de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire sera soumise aux conditions ci-avant énoncées, sous réserve des dispositions légales applicables.

Aucune cession ne pourra être faite s'il est dû une somme quelconque au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

En cas de cession ou d'apport, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux, et en présence du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport. Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.



Le cédant restera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire durant trois années à compter de la cession en application des dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires échus pendant cette période, que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail. Cette garantie devra impérativement être rappelée dans l'acte de cession.

Le BAILLEUR, en application des dispositions de l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, informera le cédant de tout défaut de paiement du PRENEUR dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

29. Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle sans accord exprès et préalable du BAILLEUR est interdite.

Si le PRENEUR souhaite sous-louer les LOCAUX, il doit dans un premier temps obtenir l'autorisation du BAILLEUR, puis dans un second temps appeler le BAILLEUR à concourir à l'acte de sous-location par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le BAILLEUR dispose d'un délai de quinze jours suivant la réception de cet accusé pour faire connaître son intention de concourir à l'acte.

11. ASSURANCES

Le BAILLEUR fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire. Le BAILLEUR fournira une attestation de ladite police et s'engage à informer immédiatement le PRENEUR de toute modification dans ses termes ou montants.

Le BAILLEUR assurera directement la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, grêle, dégâts des eaux, y compris le cas échéant, les fuites de sprinklers, chute d'appareils de navigation aérienne, chocs de véhicules terrestres, fumées, dommages électriques, effondrement, grèves, émeutes et mouvements populaires, pertes de loyers, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail. Le BAILLEUR fournira une attestation de ladite police et s'engage à informer immédiatement le PRENEUR de toute modification dans ses termes ou montants.

Sauf cas de fausse déclaration, de malveillance caractérisée et/ou d'absence de déclaration de modification dans le risque assuré, il s'engage à renoncer, et à faire renoncer ses assureurs subrogés, à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs au titre des garanties précitées.

Le PRENEUR fera assurer à une ou des compagnies notoirement solvables dans le cadre des risques propres à son exploitation les :

- dommages causés aux aménagements
- mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit au moins contre les risques incendie, explosion, dégâts des eaux, etc.

Le PRENEUR en outre s'engage à s'assurer contre les risques de responsabilité civile (y compris les risques liés à l'environnement) liés à son activité professionnelle, à son occupation et à l'exploitation des LOCAUX.

Le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR les justificatifs relatifs aux contrats d'assurance et à informer le BAILLEUR de toute modification dans ses termes ou montants.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats ou de notes de couvertures dans le mois de son entrée en jouissance.

Le PRENEUR s'engage à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement à l'assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le PRENEUR souscrit également ou remboursera le BAILLEUR de sa quote-part des abonnements pour la vérification des installations électriques et prévention et contrôle incendie auprès d'organismes agréés par l'Assemblée plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie et les Risques Divers (APSAIRD).

12. DESTRUCTION DES LOCAUX ET EXPROPRIATION

Si, pendant la durée du BAIL, de sa prorogation ou de son renouvellement, les LOCAUX sont détruits en totalité par cas fortuit, le BAIL est résilié de plein droit ; si ils ne sont détruits qu'en partie, le PRENEUR peut, suivant les circonstances, demander une diminution du prix, ou la résiliation même du BAIL. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

En tout état de cause, le BAILLEUR conservera ses droits éventuels contre le PRENEUR, si la destruction peut être imputée à ce dernier.

En cas de démolition ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, les droits du PRENEUR sont réservés contre la Ville ou l'État ou toute autorité expropriante, sans que rien ne puisse être réclamé au BAILLEUR.

13. RÈGLEMENT D'IMMEUBLE

Le PRENEUR doit respecter les prescriptions du règlement de copropriété, du règlement intérieur de l'immeuble, ainsi que du Groupement d'Intérêt Economique auquel il doit adhérer, et dont il déclare avoir eu connaissance.

14. RESTITUTION DES LOCAUX

14.1. ABSENCE DE DETTES DU PRENEUR

Le PRENEUR ne peut déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux LOCAUX.

14.2. RETARD DANS LA LIBÉRATION DES LOCAUX

Tout retard dans la libération des LOCAUX donnera lieu en outre au paiement d'une indemnité d'occupation journalière correspondant au montant journalier du loyer majoré de 10 % correspondant à la période considérée.

14.3. ÉTAT DES LOCAUX LORS DE LA RESTITUTION

Le PRENEUR doit rendre en fin de jouissance les LOCAUX en bon état d'entretien en conformité avec les obligations contractuelles découlant du BAIL. À défaut, il devra régler au BAILLEUR le coût de travaux nécessaires à leur remise en bon état selon les modalités ci-après exposées.

Les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les locaux loués en état après cet enlèvement.

Un mois avant son départ des locaux, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Lors de la restitution des LOCAUX, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des PARTIES. Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

À défaut de restitution des locaux loués en bon état d'entretien, un état des travaux et réparations nécessaires à la remise en état et de leur coût sera établi par le BAILLEUR ou un tiers mandaté par le BAILLEUR et adressé avec les devis correspondants au PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son accord ou désaccord sur ce devis dans un délai de trente jours à compter de la réception de cet état et des devis correspondants.

Le défaut de réponse du PRENEUR dans un délai de trente jours à compter de la réception du devis vaudra acceptation du PRENEUR de l'état des travaux et réparations et de leur coût nécessaires à la remise en état.

En cas d'accord sur cet état des LOCAUX, le PRENEUR devra régler directement au BAILLEUR le coût des travaux de remise en état des lieux, en ce compris tous les frais et honoraires s'y rapportant, au plus tard dans les trente jours suivant l'acceptation des devis qui lui seront adressés par le BAILLEUR.

En cas de désaccord du PRENEUR sur les devis, un expert pris sur la liste des experts judiciaires architectes, sera désigné d'un commun accord ou par tirage au sort effectué par devant un huissier choisi par la PARTIE la plus diligente, qui communiquera à l'autre, au moins huit jours à l'avance, le nom de l'huissier, le lieu, le jour et l'heure du tirage au sort, par lettre recommandée avec accusé de réception. Le tirage au sort pourra avoir lieu même en l'absence d'une des PARTIES si elle a été dûment convoquée.



L'expert ainsi désigné devra faire connaître son chiffrage dans un délai d'un mois à partir de la date à laquelle il aura été saisi, et ce au moyen d'une lettre recommandée adressée à chacune des PARTIES.

Les honoraires et frais de l'expert, ainsi que les frais engagés le cas échéant pour en obtenir la désignation, seront supportés par part égale entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Les conclusions de cet expert s'imposeront aux PARTIES.

Le paiement du coût des travaux de remise en état et des frais et honoraires s'y rapportant ainsi que la moitié des honoraires de l'expert devra être effectué par le PRENEUR entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire dans les trente jours du dépôt du rapport de l'expert.

LE PRENEUR sera tenu de régler une indemnité d'occupation journalière correspondant au montant du loyer contractuel majoré de 10 %, à compter de la date de cessation du BAIL, jusqu'au paiement du coût de la remise en état et des honoraires par le PRENEUR.

15. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement d'un seul terme de loyer, qu'il résulte du BAIL, de ses avenants ou de décisions judiciaires, à son échéance ou de ses accessoires, notamment du dépôt de garantie ou de ses compléments ou des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les LOCAUX, comme des frais d'actes extrajudiciaires ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du BAIL ou des obligations légales ou réglementaires et un (1) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, le BAIL sera résilié automatiquement, si bon semble au BAILLEUR et sans qu'il y ait lieu de ne remplir aucune formalité judiciaire.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des LOCAUX et sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

En aucun cas la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les PARTIES, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code civil.

16. PÉNALITÉS

À défaut de paiement du loyer, des indemnités d'occupation, ou des accessoires des sommes exigibles en vertu du BAIL, quarante-huit heures après l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet ou la notification d'un commandement de payer, les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous autres frais.

Toute somme exigible payée en retard sera, d'autre part productrice d'un intérêt de retard au taux d'intérêt légal, augmenté de deux points qui s'appliquera de plein droit dès la date d'échéance.

Tous commandements de payer, sommations et mises en demeure qui seront délivrés par le

BAILLEUR au PRENEUR à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du BAIL seront refacturés au PRENEUR qui s'oblige à les régler.

Le PRENEUR sera en outre tenu de rembourser au BAILLEUR les frais et honoraires exposés par celui-ci pour obtenir l'exécution du bail, la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire ou la résiliation judiciaire du bail (frais d'huissiers, levée des états de privilèges et nantisements, débours...).

17. CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

Le PRENEUR prend acte des informations relatives ci-après, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

16.1. ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'état joint au présent bail ne révèle pas d'exposition au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques.

16.2. SURVENANCE DE SINISTRES

Le BAILLEUR déclare que les LOCAUX n'ont subi aucun sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances, ce pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble.

16.3. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

En application de l'article L. 126-29 du Code de la construction et de l'habitation, est joint au BAIL un diagnostic de performance énergétique.

16.4. DIAGNOSTIC AMIANTE

Est joint au BAIL le dossier technique.

16.5. POLLUTION DES SOLS

Article L. 125-7 du Code de l'environnement :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité ».

17. DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

Conformément à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, si le BAILLEUR envisage de vendre les locaux objet du BAIL, il doit en informer préalablement le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée.

Elle vaut offre de vente au profit du PRENEUR ou de toute personne physique ou morale que le PRENEUR voudrait se substituer.

Le PRENEUR ou la personne qu'il aura décidé de se substituer dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation, le PRENEUR ou la personne substituée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente.

Si, dans sa réponse, le PRENEUR ou la personne substituée notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le PRENEUR ou la personne substituée de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le BAILLEUR décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le BAILLEUR et/ou le notaire doit notifier au PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix.

Cette notification vaut offre de vente au profit du PRENEUR ou de la personne physique ou morale que le PRENEUR voudrait se substituer. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le PRENEUR ou la personne substituée qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente.

Si, dans sa réponse, le PRENEUR ou la personne substituée notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le PRENEUR ou la personne substituée de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de procédure civile.



18. TOLÉRANCES

Le fait pour l'une ou l'autre des PARTIES d'avoir admis une tolérance concernant le respect des clauses et conditions du BAIL ne sera jamais considéré comme renonciation aux dites clauses et conditions quelque qu'ait été la fréquence ou la durée de cette tolérance.

19. MODIFICATIONS

Toute modification qui pourrait être apportée au BAIL devra obligatoirement être constatée par un avenant.

20. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite, en ce compris tous avenants, sont réparties entre le PRENEUR et le BAILLEUR, à parts égales.

21. NOTIFICATION - SIGNIFICATION - ÉLECTION DE DOMICILE

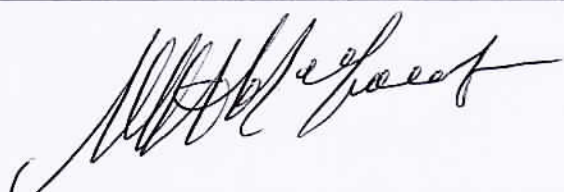

Pour l'exécution du BAIL et de ses suites, le PRENEUR fait élection de domicile dans les LOCAUX et le bailleur en son siège social ou en son domicile.

ANNEXES

Bail initial et son renouvellement
PV d'assemblée générale 23 juin 2022
Etat des lieux
Etat récapitulatif des charges annuelles
État des risques et pollutions
Diagnostic de performance énergétique
Diagnostic amiante

Fait en trois exemplaires,

à *102 rue T*
le *14 octobre 2022*

LE BAILLEUR	LE PRENEUR
	





[Kbis & documents](#)

[Hub des formalités](#)

[Services](#)

 [Aide](#)



[RB](#)



[Accueil](#) > [Mes Commandes](#) > [Mon historique](#) > [Commande N°50327-MWFOH](#) > [Etat d'endettement](#) > **Débiteurs**

Débiteurs

[Imprimer la fiche](#)**L'ESSOR - 535 215 503 RCS BORDEAUX**

7 Chemin de Brousse 33270 BOULIAC

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER[Recevoir par courrier](#)

La réquisition d'un état complet d'endettement permet à ce jour de consulter en ligne les informations inscrites relatives à 18 catégories d'inscription ; la consultation de l'ensemble des 24 catégories d'inscription nécessite un complément de délivrance par courrier.

Type d'inscription de sureté (à compter du 01/01/2023)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Saisie pénale de fonds de commerce	Néant	26/03/2025	-
Warrants agricoles	Néant	26/03/2025	-
Nantissements conventionnels de parts de sociétés	Néant	26/03/2025	-
Inscriptions de gage sans dépossession à partir du 01/01/2023	Néant	26/03/2025	-

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	26/03/2025	-
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal			

(conventionnels et judiciaires)	Néant	26/03/2025	-
Nantissements de fonds agricole	Néant	26/03/2025	-
Privilèges du Trésor Public	Néant	26/03/2025	-
Protêts	Néant	26/03/2025	-
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	26/03/2025	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	26/03/2025	-
Déclarations de créances	Néant	26/03/2025	-
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	Néant	26/03/2025	-
Publicité de contrats de location	Néant	26/03/2025	-
Publicité de clauses de réserve de propriété	Néant	26/03/2025	-
Gage des stocks	Néant	26/03/2025	-
Warrants (hors agricoles)	Néant	26/03/2025	-
Prêts et délais	Néant	26/03/2025	-

	Néant	20/03/2025	-
Biens inaliénables	Néant	26/03/2025	-

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Animaux	Néant	26/03/2025	-
Horlogerie et Bijoux	Néant	26/03/2025	-
Instruments de musique	Néant	26/03/2025	-
Matériels, mobiliers et produits à usage professionnel non visés dans les autres catégories	Néant	26/03/2025	-
Matériels à usage non professionnel autres qu'informatiques	Néant	26/03/2025	-
Matériels liés au sport	Néant	26/03/2025	-
Matériels informatiques et accessoires	Néant	26/03/2025	-
Meubles meublants	Néant	26/03/2025	-
Meubles incorporels autres que parts sociales	Néant	26/03/2025	-
Messico			

Monnaies	Néant	26/03/2025	-
Objets d'art, de collection ou d'antiquité	Néant	26/03/2025	-
Parts sociales	Néant	26/03/2025	-
Produits de l'édition, de la presse ou d'autres industries graphiques	Néant	26/03/2025	-
Produits liquides non comestibles	Néant	26/03/2025	-
Produits textiles	Néant	26/03/2025	-
Produits alimentaires	Néant	26/03/2025	-
Autres	Néant	26/03/2025	-