

CESSION DE FONDS DE COMMERCE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

ENTRE LES SOUSSIGNEES

Madame Sarah BUREL

Née le 6 octobre 1988 à Le Mans (72),

De nationalité française,

Exploitant en qualité d'entrepreneur individuel, inscrite au RCS de BORDEAUX sous le n°828 733 576

Demeurant 12D rue de la poste - 33680 Lacanau Océan,

Pacsée le 6 janvier 2022 avec Monsieur Guilhem LUQUET

Ci-après dénommée le « **Cédant** »,

D'UNE PART

ET

Madame Florine, Laëtitia, Marina MOREAU

Née le 3 août 1995 à Lyon (2^{ème} arrondissement),

De nationalité française,

Demeurant 143 les Pins – 33680 Lacanau Océan

Non mariée, non pacsée

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

D'AUTRE PART

Agissant tant pour son propre compte que pour celui de toute personne physique ou morale qu'il déciderait de se substituer.

Le Cédant et le Cessionnaire étant parfois ci-après respectivement désignés une « **Partie** » ou, ensemble, les « **Parties** ».

Après avoir été exposé que :

Le Cédant est propriétaire d'un fonds de commerce de « salon de thé, coffee shop (boissons sans alcool), vente de meubles d'occasion, vente d'articles de décoration et de plage » situé 15 avenue Poincaré 33680 LACANAU (le « **Fonds** »), et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux, sous le numéro 828 733 576, Code APE 56.10 C – restauration rapide dont il a la libre disposition et qu'il souhaite aujourd'hui céder.

Le Cessionnaire s'est déclaré intéressé par l'acquisition du Fonds et les Parties se sont rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités de la présente cession de fonds de commerce sous conditions suspensives (le « **Contrat** »).

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

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

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

Les Parties déclarent que les dispositions de ce Protocole ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi entre elles. Elles affirment que le présent Protocole reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - Objet de la convention

Par les présentes, le Cédant cède sous les garanties ordinaires, de droit et de fait en pareille matière et aux conditions ci-après exposées au Cessionnaire, qui accepte, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives indiquées ci-dessous (la « **Cession** »), le fonds de commerce de « salon de thé, coffee shop (boissons sans alcool), vente de meubles d'occasion, vente d'articles de décoration et de plage » situé 15 avenue Poincaré 33680 LACANAU, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux, sous le numéro 828 733 576, dont la désignation suit :

- La clientèle et l'achalandage y attaché,
- Le droit de se dire successeur du Cédant dans le Fonds,
- Le matériel et le mobilier servant à son exploitation, dont un état détaillé est annexé aux présentes (**Annexe 1**),
- Le droit au bail, pour le temps restant à courir, des locaux dans lesquels le Fond est exploité et tel que décrit ci-après,

Et plus généralement, tous les éléments corporels et incorporels composant le Fonds et nécessaires à son exploitation, ainsi, au surplus, qu'il existe, s'étend, se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, dans son état actuel et dans l'état où il se trouvera lors de la constatation de la Cession si elle se réalise, le Cessionnaire déclarant le connaître suffisamment pour l'avoir visité et avoir eu accès à toute information qu'il a jugé utile de connaître et avoir eu connaissance des éléments le composant, des éléments comptables et financiers et autres documents permettant d'en établir la valeur, le Cédant déclarant de son côté, avoir donné libre accès au Cessionnaire à tout élément indispensable à la parfaite connaissance du fonctionnement et de l'exploitation du Fonds et s'engageant à fournir au Cessionnaire durant la validité des présentes, à toute information que ce dernier pourrait requérir au sujet du fonctionnement et de l'exploitation du Fonds et de ces éléments.

ARTICLE 2 - Déclarations du Cédant

2.1 Origine de propriété

Le Cédant, déclare qu'il est propriétaire du Fonds objet de la présente Cession pour l'avoir créé le 1^{er} mai 1997.

2.2 Droit au bail

Le Cédant déclare que le Fonds est exploité dans un local commercial d'une contenance de soixante mètres carrés environ situé 15 avenue Poincaré 33680 LACANAU.

Ces locaux ont été donnés à bail par Monsieur Cyril CHANCOLLON (le « **Bailleur** »), aux termes d'un contrat de bail commercial en date du 29 mars 2017 figurant en annexe des présentes (**Annexe 2.2**), pour une durée de neuf (9) années ayant commencé à courir à compter du 1^{er} avril 2017 pour se terminer le 31 mars 2026 (le « **Bail** »).

Loyer

Le montant du loyer annuel était fixé à quatorze mille quatre cents (14.400) euros hors taxes, payable en deux termes le 1er mai et le 1er octobre de chaque année.

Le loyer stipulé variera automatiquement tous les trois (3) ans sans que le Bailleur ou le preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin. Cette variation triennale et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Le loyer annuel actuel s'élève à la somme de 14.400 euros HT.

Destination – usage

Les clauses du Bail relatives à la destination sont ci-après littéralement rapportées :

« Le Preneur pourra exercer dans les lieux loués l'activité de salon de thé, magasin de décoration et achat et vente de meubles d'occasion à l'exclusion de toute autre. »

Cession

La clause du Bail relative à la cession du droit au bail est ci-après littéralement rapportée :

a) « Cession de droit de bail

i. *Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.*

ii. *Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze (15) jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer le lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.*

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

iii. *Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.*

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à la période de trois années à compter de la date de la cession.

Le Bailleur est tenu d'informer le Cédant du défaut de paiement du loyer par le locataire cessionnaire dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle le paiement est dû.

En outre, aucune cession ne pourra avoir lieu s'il existe des loyers restant dus et s'il en existait, le Cessionnaire devra rembourser au Bailleur toute somme pouvant être due en application du présent bail. »

Le Bail a été fait sous diverses charges et conditions que les Parties soussignées se dispensent de relater ici, en ayant parfaite connaissance.

Le Cessionnaire reconnaît avoir eu copie de tous les documents relatifs au Bail et de tous les documents annexes.

Le Cédant déclare et certifie :

- qu'aucun avenant au Bail susvisé n'a été signé entre lui et le Bailleur à ce jour ;
- qu'il n'a existé ni existe actuellement aucun différend ni instance contentieuse en cours avec son Bailleur qui soit de nature à entraîner la résiliation du Bail ni aucune procédure en cours de résiliation de Bail ;
- qu'il n'existe aucune procédure en cours de révision du prix du loyer ;
- qu'il est dû un arriéré de loyer ou de charges au titre du Bail s'élevant à la somme de 6.112 euros TTC. Le Cédant fera son affaire personnelle du règlement de ces arriérés directement entre les mains du Bailleur, le Cessionnaire ne pouvant en aucune manière être inquiété à ce sujet ;
- qu'aucune sous-location ou droit d'occupation non autorisé n'a été consenti ;
- qu'il n'a pas été recouru aux dispositions légales comportant la faculté d'adjoindre une activité connexe ou d'obtenir une déspecialisation ;
- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du Bail, ni aucun congé ou dénonciation de droit à la location n'a été délivré par le Bailleur ;
- que tous les travaux éventuellement effectués par le Cédant l'ont été dans le respect des clauses et conditions du Bail et des dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
- qu'aucune contravention aux clauses du Bail n'a été commise par le Cédant susceptible de permettre au Bailleur de refuser le renouvellement du Bail sans payer d'indemnité d'éviction ou refuser la conclusion d'un nouveau bail.

Le Cédant déclare dans cet acte subroger, purement et simplement le Cessionnaire qui accepte cette subrogation dans tous les droits, procédures, actions, obligations, droit au renouvellement du Bail ou à l'indemnité d'éviction sans aucune exception ni réserve ; tous les droits du Cédant étant transportés au bénéfice du Cessionnaire. Et ce dernier déclare pour sa part s'engager vis-à-vis du Bailleur au paiement des loyers et charges, ainsi qu'à l'entière exécution des clauses et conditions du Bail à compter de la Date de Cession.

Par courrier du 24 février 2023 (**Annexe 2.2**), le Conseil du Cessionnaire a interrogé le Bailleur, lequel a répondu par courrier en date du 2 mars 2023 (**Annexe 2.2**), dont les termes sont rapportés ci-après, déclarant ainsi :

- *« Que je prends acte de la cession du fonds de commerce au profit de Mademoiselle Florine MOREAU ou de la société qu'elle se substituera et que je donne mon accord à cette cession ainsi qu'à l'activité décrite dans votre courrier.*
- *Que je vous dispense de me convoquer à la signature de l'acte ;*
- *Que je dispense également les parties de procéder à la signification de l'acte de cession par acte d'huissier en application de l'article 1690 du Code Civil, contre remise dans les quinze jours au plus tard d'une copie de l'acte de cession enregistré ;*
- *Que j'accepte que Mademoiselle Florine MOREAU, ou sa société, se subroge à Mademoiselle Sarah BUREL, et que le bail en cours continuera à produire ses effets ;*
- *Que j'accepte de régulariser un avenant de subrogation du bail au profit de Mademoiselle Florine MOREAU ou sa société aux mêmes conditions et charges ;*
- *Que Mademoiselle Sarah BUREL est redevable de ses loyers à concurrence de 6.112 euros TTC qui seront payés par prélèvements sur le prix de cession du fonds ;*
- *Qu'aucune action en résiliation de bail ou tendant à obtenir la mise en jeu de la clause résolutoire de plein droit, ou à refuser le renouvellement du bail, n'a été introduite à ce jour, à son encontre. »*

2.3 Autorisation du domaine public

Le Cédant bénéficie d'une autorisation d'occupation du domaine public.

S'agissant d'un droit personnel, précaire et révocable, il n'est pas transmissible avec le Fonds. Il appartient donc au Cessionnaire de procéder aux démarches administratives pour l'obtenir après la réitération des présentes, sans recours contre le Cédant.

2.4 Etat des locaux

Le Cédant déclare que l'immeuble dont dépendent les locaux où est exploité le fonds sus-désigné présente les caractéristiques suivantes :

Amiante :

Les Parties déclarent avoir connaissance des dispositions des articles R 1334-14 et suivants du Code de la Santé publique issue du décret n° 2004-802 du 29 juillet 2004, ainsi que des dispositions des articles L 1334-1 et suivants du Code de la Santé publique relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés notamment à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, et reconnaissent avoir reçu copie ce jour des dispositions desdits articles.

Le Cédant indique que le permis de construire de l'immeuble dans lequel est situé le local est postérieur au 1^{er} juillet 1997 comme il est mentionné dans le bail commercial susvisé.

Normes d'hygiène de salubrité et de sécurité :

Le Cessionnaire reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité ; il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Cédant.

Ce dernier déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

Le rédacteur des présentes informe le Cessionnaire des vérifications périodiques obligatoires en matière d'hygiène, salubrité et sécurité :

Désignation	Fréquence de vérification	Références réglementaires
Installations électriques	Annuelle (reporté à 2 ans si le rapport précédent ne présente aucune observation)	Arrêté du 10 octobre 2000
Extincteurs	Annuelle	R232 du code du travail
Installations de ventilation	Annuelle au minimum	Arrêté du 8 octobre 1987

En outre, le chef d'entreprise doit consigner dans un registre de sécurité tous les éléments concernant les vérifications périodiques des locaux, machines et équipements de sécurité...

Le Cédant s'engage à communiquer au Cessionnaire avant la réitération de la Cession, le dernier contrôle en cours de validité à la Date de Cession des installations ainsi que des extincteurs.

S'il entend modifier l'agencement du local, le Cessionnaire s'assurera de la conformité des normes de sécurité, à ses frais, avant l'ouverture de son fonds, renonçant à toute procédure à l'encontre du Cédant, quel que soit le coût et la durée des travaux requis.

Le Cédant déclare que le Fonds n'a pas fait l'objet de contrôle des services d'hygiène, de sécurité et de salubrité et n'avoir pas reçu d'injonction ou d'obligation de faire en cette matière.

Obligation générale d'élimination des déchets :

Le Cédant devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses prédécesseurs, pouvant le cas échéant découler de l'activité cédée.

L'article L541-1 II du Code de l'environnement dispose que :

« Est un déchet au sens du présent chapitre tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon. » »

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Établissement recevant du public :

Le Cessionnaire s'engage à respecter les dispositions existantes en matière de sécurité pour les établissements recevant du public.

Il reconnaît avoir été averti par le rédacteur des présentes que le Code de la construction et de l'habitation et notamment l'article R123-23 exige « une autorisation du Maire après avis de la Commission de sécurité compétente pour toute création, toute modification ou tous aménagements d'Établissement recevant du public dont font partie les commerces »

Accessibilité des personnes handicapées :

Le Cessionnaire reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des obligations lui incombant dans le cadre de la réglementation relative à l'accessibilité des Handicapés.

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps.

Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation.

Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, ...) sachant que des dérogations peuvent être accordées selon les circonstances.

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

Il existe cinq catégories en fonction du public reçu :

Seuil d'accueil	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1 ^{ère}
De 701 à 1500 personnes	2 ^{ème}
De 301 à 700 personnes	3 ^{ème}
Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie)	4 ^{ème}
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (article R 123-4 du CCH) Dans cette catégorie : -le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, Les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5 ^{ème}

La réglementation fixe des échéances et des obligations en matière d'accessibilité :

Objet/types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 catégories	Diagnostic d'accessibilité Mise aux normes d'accessibilité	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} janvier 2011 où 1 ^{er} janvier 2015
ERP existants des 5 ^{ème} catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} janvier 2015

Le Cédant déclare que le Fonds entre dans la 5^{ème} catégorie.

2.5 Pacte de préférence

Le Cédant déclare qu'il n'existe aucun autre droit de préemption ni aucun pacte de préférence qui auraient été conférés conventionnellement à un tiers, à l'occasion de la cession du Fonds dont il dépend et les droits y attachés, de telle sorte que si la Cession se réalise, le Cessionnaire ne sera pas inquiété à ce sujet.

2.6 Inscriptions de Privilège et nantissement

L'état des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de Bordeaux en date du 19 janvier 2023 figurant en annexe (**Annexe 2.6**) ne fait apparaître aucune inscription sur le Fonds et/ou ses éléments.

En outre, le Vendeur déclare qu'il n'a consenti aucun privilège ou nantissement ou promesse de garantie sur le fonds de commerce et/ou ses éléments qui ne serait encore inscrit. Lors de la régularisation de la Cession si elle se réalise ou ultérieurement, le Cédant s'engage à rapporter quittance et mainlevée des Inscriptions dans les plus brefs délais et au plus tard dans les deux (2) mois de la Date de Cession.

2.7 Déclarations relatives au chiffre d'affaires

Le Cédant s'engage conformément à l'article L.141-2 du Code de commerce, à remettre au Cessionnaire, à la Date de Cession, le relevé des chiffres d'affaires HT mensuels pour la période s'étendant du début de l'exercice social en cours jusqu'au mois précédant la date de transfert de propriété.

Le Cédant déclare d'ores et déjà que le montant total HT du chiffre d'affaires pour la période du 1^{er} novembre 2021 au 31 octobre 2022 s'élève à 79.102 euros et pour la période du 1^{er} novembre 2022 au 31 décembre 2022 à 5.112 euros.

A ce sujet, le Cédant déclare et certifie :

- que les chiffres ci-dessus énoncés se rapportent uniquement à l'exploitation du Fonds ;
- que la comptabilité est tenue par le cabinet d'expertise comptable ANDEC ;
- qu'il exploite le fonds de commerce présentement vendu du 7 jours / 7 du mois d'avril au mois d'octobre et les week-end et vacances scolaires du mois de novembre au mois de mars.

2.8 Salariés

Le Cédant déclare qu'à ce jour aucun salarié n'est attaché au Fonds cédé.

En tout état de cause le Cédant s'engage à garantir le Cessionnaire contre toute demande présentée par l'un de ses salariés ou anciens salariés, visant à obtenir le transfert total ou partiel de son contrat de travail en conséquence de la Cession.

Il s'engage à communiquer au Cessionnaire, à première demande et sans délai, tout élément permettant de contrer juridiquement la ou les demandes présentées par un ou plusieurs salariés.

Le Cessionnaire tiendra informé le Cédant de l'évolution de la procédure ou des négociations.

Le Cédant et le Cessionnaire s'efforceront d'arrêter d'un commun accord, les moyens de défense à utiliser et adopteront une décision commune pour poursuivre ou non le contentieux ou conclure ou non une transaction.

En cas de contestation entre eux, l'avis du Cédant prévaudra.

Le Cédant s'engage également, dans l'hypothèse où il ne serait pas actionné, à intervenir volontairement à l'instance afin de faire échec aux prétentions du ou des salariés concernés.

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs salariés obtiendraient néanmoins satisfaction, le Cédant s'engage à rembourser au Cessionnaire tous les frais mis à sa charge (honoraires et frais de déplacement de conseil, d'assistance et de représentation, dépens, article 700 du C.P.C., dommages intérêts, honoraires et frais d'experts et d'officiers ministériels, etc...).

Par ailleurs, le Cédant s'engage expressément et irrévocablement à rembourser sans délai tout passif non révélé à la Date de Cession, qui serait mis à la charge du Cessionnaire et lié à sa gestion des personnels pour l'ensemble de la période antérieure à la Date de Cession.

En conséquence, le Cédant devra régler ledit passif au Cessionnaire sur justificatifs dans les sept (7) jours de la demande du Cessionnaire.

En toute hypothèse, le Cédant supportera seul les frais et honoraires de ses conseils, d'assistance et de représentation liés aux demandes le concernant, de même que les frais de justice, honoraires et frais d'experts ou d'officiers ministériels, dépens, dommages intérêts, etc. qui seraient liés à ces mêmes demandes.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés par le Cessionnaire en vertu des dispositions du Code du travail seront mises à la charge du Cédant, ainsi que ce dernier s'y oblige.

2.9 Situation générale du Fonds

Le Cédant déclare et garantit irrévocablement au Cessionnaire :

- qu'il n'est pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire,
- que le Fonds objet des présentes ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation ; qu'aucun élément composant le Fonds vendu ne lui a été prêté ou loué, déposé par un tiers, à titre onéreux ou gracieux, ni ne fait l'objet d'une clause de réserve de propriété ;
- que le Fonds a toujours été et sera jusqu'au jour de la signature de l'acte définitif de Cession exploité de façon normale afin de le maintenir en activité et que toutes les activités présentement exercées dans ledit Fonds sont exploitées depuis plus de trois (3) ans ;
- qu'il n'est soumis à aucune saisie et n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner une confiscation ou une mise des biens sous séquestre et qu'il n'existe aucune interdiction judiciaire, administrative ou autre tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du Fonds ou sa cession ;
- qu'aucun droit d'occupation, même au-devant des lieux loués, ni aucune sous-location n'ont été consentis ;

- qu'il n'est dans aucun des cas prévus par les lois et règlements pouvant entraîner la fermeture totale ou partielle du Fonds objet des présentes ;
- qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ou un client ayant pour objet des obligations d'achat ou de vente de marchandises ou comportant des clauses exorbitantes du droit commun ;
- qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demande qu'en défense concernant le Fonds objet de la présente Cession ;
- qu'il n'a jamais été poursuivi, pour infraction à la réglementation économique ou autres,
- que le cas échéant toutes les installations attachées au Fonds de commerce sont en bon état de marche, régulièrement installées et répondent aux normes et réglementations d'hygiène, de sécurité et de salubrité en vigueur à ce jour ;
- que l'affectation commerciale des locaux est régulière et que toutes les installations sont régulièrement entretenues et répondent aux normes de salubrité, hygiène et sécurité actuellement en vigueur ;
- que les éléments corporels cédés dans le cadre de la Cession et tous autres biens utilisés ou loués dans le cadre de l'exploitation du Fonds sont en état normal d'entretien et de réparation ;
- que le Fonds présentement vendu a toujours été exploité de façon ordinaire et normale de façon à le maintenir en activité ;
- que le Fonds présentement cédé, n'a fait jusqu'à ce jour l'objet d'aucune promesse de vente émanant du Cédant ;
- que tous contrats conclus avec la clientèle objet de la présente Cession sont en stricte conformité avec, sans limitation, les lois, décrets, règlements et toutes autres règles qui sont applicables au Fonds compte-tenu de l'activité exercée par le Fonds ;
- que les produits conçus, fabriqués, commercialisés ou vendus et services conçus et commercialisés dans le cadre de l'exploitation du Fonds sont conformes aux obligations légales et contractuelles s'appliquant à ces produits ou services ou souscrites par le Cédant ;
- que le Cédant n'a reçu aucune réclamation ni qu'aucune notification n'a été portée à sa connaissance ou n'est susceptible de survenir portant sur des faits susceptibles de faire l'objet de la mise en cause de sa responsabilité aux termes de lois, décrets, règlements et toutes autres règles qui sont applicables au Fonds notamment compte-tenu de l'activité exercée par le Fonds ;
- que le Cédant n'a pas reçu de réclamation mettant en jeu sa responsabilité en raison de l'utilisation d'un produit conçu, fabriqué, commercialisé ou vendu dans le cadre de l'exploitation du Fonds ou d'un service conçu ou commercialisé dans le cadre de l'exploitation du Fonds. Il n'existe pas d'événement ou circonstance susceptible d'avoir pour conséquence une telle réclamation ni aucune menace de réclamation de la part d'un tiers ;
- que le Fonds comprend tous les permis et autorisations utiles ou nécessaires à son exploitation ;
- que la Mairie de Lacanau a renoncé à l'exercice de son droit de préemption le 13 février 2023, tel que cela figure sur le cerfa n°13644*02 figurant en annexe des présentes (**Annexe 2.9**).

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

ARTICLE 3 - Déclarations du Cessionnaire

Le Cessionnaire déclare en ce qui le concerne :

- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à l'acquisition du Fonds et qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ;
- qu'il a les capacités et aptitudes professionnelles nécessaires à l'exploitation du Fonds ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement.

ARTICLE 4 - Propriété et Jouissance

Le Cessionnaire sera propriétaire du Fonds cédé et en aura la jouissance à compter de la signature de l'acte réitératif de cession (la « **Date de Cession** »).

Indemnité

Le Cédant s'oblige expressément, à la Date de Cession :

- à évacuer les lieux qu'il occupe et à les remettre libres de toute occupation ou location quelconque ; et
- à remettre les clefs des Locaux.

Si la remise des clefs n'était pas intervenue à cette dernière date, le Cédant s'engage à verser au Cessionnaire une indemnité fixée à titre forfaitaire et irréductible à CINQUANTE (50) euros, par jour de retard, pour réparation du préjudice subi par le cessionnaire, conformément à l'article 1231-5 du Code civil. Celle-ci courra à partir des jour et heure prévus ci-dessus, jusqu'à la date de la libération, étant précisé à ce sujet, que tout jour commencé sera dû en entier. Le versement de l'indemnité ci-dessus prévue, ne pourra en aucun cas valoir pour le Cédant, une quelconque prorogation de délai ou droit de maintien dans les lieux pour lui et ses ayants droit, ni faire obstacle à son engagement formel de délivrer le fonds de commerce sus-désigné à la date convenue.

Transfert des risques

De même par dérogation à l'article 1196 du Code civil, les risques ne seront transférés au Cessionnaire qu'à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance.

ARTICLE 5 - Charges et conditions de la vente

La présente Cession est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que les Parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir :

En ce qui concerne le Cédant :

Le Cédant s'engage :

- A ne conférer aucun droit réel ou personnel ou charge quelconque sur le Fonds.
- A n'apporter aucune modification au Fonds et à poursuivre son exploitation dans les conditions normales et habituelle.
- A conserver les éléments qui le composent dans leur état présent.
- A entretenir les agencements, installations, matériels et mobiliers en bon état de réparation et d'entretien de telle sorte que le Cessionnaire trouve lors de son entrée en jouissance ces agencements, installations, matériels et mobiliers en bon état de fonctionnement.
- A informer le Cessionnaire de tout événement important qui pourrait survenir sur les éléments composant le Fonds et les accessoires en dépendant servant à son exploitation, dès sa survenance.

En outre, le Cédant reconnaît son obligation ultérieure, en cas de cession d'un fonds de commerce, de tenir à disposition du Cessionnaire ses livres de comptabilité, durant les trois (3) années suivant la date d'entrée en jouissance.

Et de manière générale,

- A garantir dans les termes des articles 1641, 1642, 1643, 1644 1645 et 1646 du Code civil l'exactitude des énonciations qu'il a faites et fera lors de la cession définitive et notamment concernant l'origine de propriété, les éléments composant le Fonds, les charges et obligations éventuelles grevant le Fonds, et le chiffre d'affaires.

- A supporter tous impôts, taxes, contributions et charges de toute nature concernant le Fonds se rattachant à la période antérieure à la Date de Cession.
- A procéder à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période antérieure à la Date de Cession et acquitter le montant de cette contribution.
- A résilier préalablement à la Date de Cession, à ses frais, tous contrats et engagements ayant pu être conclus par lui et tous exploitants précédents avec les fournisseurs ou clients ou pour tous objets particuliers et spéciaux, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre le Cessionnaire à l'exception toutefois des contrats qui seront expressément repris par le Cessionnaire lors de la cession définitive et dont la liste figure en **Annexe 5** aux présentes.
- A supporter tous les frais et honoraires de séquestre, de mainlevée, radiation, consignation, et répartition du prix de la cession ainsi que tous les frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale.

Il supportera également les honoraires de son propre Conseil.

En ce qui concerne le Cessionnaire :

Le Cessionnaire s'engage à :

- Sous réserve des stipulations de l'Article 2, prendre le Fonds objet des présentes ainsi que tous les éléments le composant et les accessoires en dépendant servant à son exploitation, dans l'état où ils se trouveront à compter de la Date de Cession.
- Acquitter à compter de la Date de Cession et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, les impôts, taxes, contributions, droits et autres charges de toute nature, auxquels le Fonds et son exploitation peuvent et pourront donner lieu, quand bien même ces impositions et taxes seraient encore au nom du Cédant.
- Acquitter à compter de la Date de Cession et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, la Contribution Foncière des Entreprises (CFE) à laquelle le Fonds peut et pourra être assujetti, quand bien même cette contribution serait émise au nom du Cédant.
- Procéder à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période à compter de la Date de Cession et pour la période postérieure et acquitter le montant de cette contribution.
- Continuer ou résilier à ses frais les assurances concernant le Fonds. Toutefois et conformément à l'article L.121-10 du Code des assurances, il aura la faculté de résilier les polices et de les remplacer par de nouvelles polices garantissant les mêmes risques.

Le Cédant déclare que le fonds de commerce sus-désigné est actuellement assuré contre les risques pour l'activité de restauration rapide auprès de AXA.

- Satisfaire et se conformer à tous les règlements et charges de Ville et de Police auxquels le Fonds est ou peut être assujetti.
- Rembourser au Cédant les prorata des frais, charges, contributions et taxes payés d'avance et qui seraient à sa charge, sous déduction de ceux courus au même jour.

A cette occasion, lors de la signature de l'acte de cession définitive, il sera établi entre les Parties, un compte prorata. Dans le cas où ce compte prorata ne pourrait être établi à la Date de Cession, les Parties indiqueront dans l'acte de cession définitif qu'elles procéderont ultérieurement à l'établissement de ce compte prorata et régleront entre elles les sommes dues à l'une ou l'autre, en s'obligeant irrévocablement.

Concernant la Contribution Economique Territoriale (CET), il est expressément convenu que la Contribution Foncière des Entreprises (CFE), si elle est due, sera répartie au prorata temporis entre les Parties.

Pour la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) chacune des Parties procédera à sa propre déclaration et fera son affaire personnelle du paiement de cette contribution.

- Régler les frais, droits, taxes et honoraires consécutifs à la Cession, honoraires de son propre Conseil, en dehors des frais, droits et honoraires de séquestre, répartition, mainlevées d'inscriptions, consignations et radiations, qui demeureront à la charge du Cédant.
- Prendra les locaux dans leur état actuel sans pouvoir élever de contestation ou de demande de quelque nature que ce soit, y compris relative aux travaux effectués par le Cédant, et faire son affaire personnelle de toute réclamation que pourrait élever le propriétaire de l'immeuble, tant en cours de bail qu'à la fin de celui-ci ;

Prendra à son compte, le cas échéant, les contrats listés en annexe des présentes (**Annexe 5**), sous réserve le cas échéant de l'accord du cocontractant. Le Cédant fait son affaire personnelle et à ses frais de la résiliation anticipée des contrats nécessaires à l'exploitation du Fonds et non repris par le Cessionnaire.

- Exécuter à compter de la Date de Cession, tous les contrats souscrits par le Cédant, concernant les services publics et notamment ceux relatifs aux services des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, en acquitter exactement les primes, cotisations et redevances et en faire opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai.

ARTICLE 6 - Prix de cession

La présente vente de Fonds de commerce sera consentie moyennant le prix ferme et définitif de CINQUANTE CINQ MILLE (55.000) euros (le « **Prix** »).

La ventilation du Prix sera effectuée lors de la signature de l'acte définitif.

- au prix de vente des éléments incorporels pour : 50 000 euros ;
- et au prix de vente du matériel et mobilier commercial (agencements inclus) pour : 5 000 euros ;

Ensemble CINQUANTE CINQ MILLE (55 000) euros.

Étant ici précisé que la ventilation ci-dessus est uniquement faite pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 141-5 du Code de commerce.

Conformément au nouvel article 257 bis du Code général des impôts, la cession au Cessionnaire des biens mobiliers d'investissement, des biens immobiliers, et des biens incorporels compris dans la présente Cession sera qualifiée de cession de fonds de commerce et sera en conséquence exonérée de TVA. Le Cessionnaire est réputé se substituer au Cédant en tant que personne morale, notamment au regard des ajustements relatifs aux droits de recouvrement de la TVA.

ARTICLE 7 - Paiement du prix

Le Prix sera payé comptant à la Date de Cession par virement bancaire sur le compte CARPA du séquestre ci-après désigné.

ARTICLE 8 – Marchandises

Il est expressément convenu qu'en cas de réalisation de la Cession, le Fonds sera remis au Cessionnaire vide de toute marchandise en stock.

ARTICLE 9 - Engagement des Parties

Les Parties déclarent expressément qu'il est de leur volonté formelle que la mutation de propriété du Fonds ne pourra s'opérer que par la signature de l'acte de vente définitif, le versement du Prix ainsi que le dépôt, préalablement à la signature de l'acte, du montant des droits d'enregistrement et des frais et honoraires dudit acte et de l'acte définitif de cession entre les mains de leurs rédacteurs.

Elles entendent réaliser par les présentes une convention synallagmatique où chacune des Parties contracte des obligations réciproques, consistant en l'obligation de vendre ou d'acheter le Fonds ou de payer la somme convenue ci-après.

Par les présentes, le Cédant s'engage envers le Cessionnaire à lui vendre le Fonds désigné ci-dessus.

De son côté, le Cessionnaire s'engage envers le Cédant à acquérir le Fonds aux charges et conditions des présentes.

ARTICLE 10 - Séquestre

Jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible, les Parties conviennent que la part du Prix versée à la Date de Cession sera dans sa totalité déposé entre les mains de la société ALTAÏR AVOCATS A.A.R.P.I Société d'avocats, représentée par Maître Pierre GRAMAGE, avocat au barreau de BORDEAUX demeurant 27 cours Xavier Arnozan 33000 BORDEAUX (ci-après désigné le « **Séquestre** »).

Cette somme sera détenue par le Séquestre afin de garantir le Cessionnaire des créanciers du Cédant.

En tout état de cause, le prix ne pourra être versé au Cédant que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition de solidarité fiscale et d'éventuelle surenchère et aussi sur justificatif par le Cédant :

- de la radiation des inscriptions qui pourraient grever le Fonds ou de l'attestation du créancier inscrit certifiant que le Cédant s'est entièrement acquitté de sa dette, en principal, intérêts et accessoires éventuels ;
- de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité.

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

Au cas où le montant des sommes dues tant en vertu des inscriptions existantes et des oppositions régulièrement faites qu'en vertu des sommes pouvant être dues au Trésor public dépasserait le montant de la somme séquestrée, et à défaut d'accord amiable entre les créanciers obtenu dans les délais fixés par l'article L.143-21 du Code de commerce, le Séquestre pourra, sans le concours et hors la présence des Parties, après paiement des taxes et impôts privilégiés, saisir en référé le Président du Tribunal de commerce, en application des dispositions des articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile, à l'effet de faire ouvrir une procédure de distribution.

Le Séquestre pourra signer toute convention de placement de tout ou partie du prix dans la mesure où le capital ainsi séquestré n'est pas entamé par le mode de placement.

Le Séquestre est investi d'un mandat irrévocable d'effectuer les paiements.

Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des dépôts et consignations la somme dont il est constitué séquestre, et ce dans le cadre de l'accomplissement de la procédure visée aux articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile.

Le Séquestre est, dès maintenant, autorisé à remettre au Cédant, après l'expiration des délais susvisés, hors la présence et sans le concours du Cessionnaire, soit l'intégralité de la somme qu'il détient s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et des frais. Les honoraires de séquestre sont à la charge exclusive du Cédant.

Le Séquestre sera valablement déchargé de sa mission à l'expiration des délais d'opposition :

- Soit par la remise au Cédant, hors la présence et sans le concours du Cessionnaire du prix des éléments corporels et incorporels du Fonds cédé, ou du reliquat dudit prix, après paiement des créanciers, dès que toutes les conditions ci-dessus auront été remplies ;
- Soit par le dépôt du prix des éléments corporels et incorporels du Fonds cédé, ou du reliquat dudit prix, ordonné par le Président du Tribunal de commerce compétent, entre les mains d'un séquestre répartiteur ou l'ouverture d'une procédure d'ordre.

ARTICLE 11 – Conditions suspensives

La présente Cession est subordonnée à la réalisation dans les délais indiqués, des conditions suspensives suivantes (les « **Conditions Suspensives** ») :

1/ Obtention d'un certificat d'urbanisme informatif ne révélant l'existence d'aucune servitude, aucun projet d'urbanisme qui empêcherait le Cessionnaire d'exploiter le Fonds vendu dans des conditions normales dans les locaux commerciaux sus désignés.

2/ Inscriptions

La présente Cession est soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un état des inscriptions de privilèges et nantissements grevant le Fonds exploité dans les Locaux délivré par le greffe du Tribunal de commerce dont dépend ledit Fonds, qui ne devra relever aucune charge ni dette dues aux créanciers du Cédant dont le total serait supérieur au Prix, lequel de ce fait ne permettrait pas de désintéresser totalement ces créanciers.

3/ Obtention par le Cessionnaire d'un ou plusieurs prêts

Le Cessionnaire devra obtenir un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques sont les suivantes :

- montant du ou des prêts : 50.000 euros,
- durée minimum : 7 ans,
- taux d'intérêt maximum, hors assurance : 3 % l'an.

A cet effet, le Cessionnaire s'oblige à déposer des dossiers de demande de prêt, auprès d'au moins deux (2) banques ou établissements financiers de son choix mais différents, dans le délai de trente (30) jours calendaires à compter de la date de signature des présentes et à justifier de ces dépôts à première demande du Cédant.

Le Cessionnaire devra suivre l'étude de son dossier, effectuer toutes les diligences nécessaires pour fournir aux établissements bancaires sollicités les documents et dossiers nécessaires à la mise en place du prêt, accepter éventuellement toute surprime d'assurance et d'une manière générale, devra faire tout son possible pour obtenir le ou les offres définitives de prêt(s) aux conditions ci-dessus définies.

En cas de refus des établissements bancaires d'accorder le prêt, le Cessionnaire devra justifier de toutes les diligences accomplies, à première demande du Cédant.

La Condition Suspensive sera considérée comme réalisée dès que le Cessionnaire aura reçu une ou plusieurs offre(s) définitive(s) de prêt ou encore au moins une attestation émanant d'une banque ou d'un établissement de crédit justifiant de son accord pour consentir le prêt sollicité, remplissant les caractéristiques indiquées ci-dessus.

De même, la Condition Suspensive sera réputée être réalisée en l'absence de toute information d'obtention ou de refus des prêts sollicités, portée à la connaissance du Cédant dans les délais et formes requis ci-dessus.

Le Cessionnaire déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

“la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.”

Le Cessionnaire informera le Cédant de la réalisation de la Condition Suspensive, en lui adressant un courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou remis en main propre contre décharge, dans les cinq (5) jours ouvrables de la réception de l'offre ou des offres définitive(s) de prêt et au plus tard dans les cinq (5) jours ouvrables suivant le délai fixé pour la réalisation de cette condition.

Le Cessionnaire informera le Cédant de la non-réalisation de la Condition Suspensive, en lui adressant la justification de ces refus, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou remis en main propre contre décharge, dans les cinq (5) jours ouvrables de la réception des refus des prêts sollicités et au plus tard dans les cinq (5) jours ouvrables suivant le délai fixé pour la réalisation de cette condition.

4/ Décès – Invalidité du Cessionnaire

Qu'au jour de la réitération, Madame Florine MOREAU soit en vie et ne soit pas frappée d'une incapacité supérieure à 15% au sens de la sécurité sociale.

Les Conditions Suspensives devront être réalisées au plus tard le 24 mars 2023.

Il est toutefois expressément convenu que le Cessionnaire aura la faculté de renoncer à la Condition Suspensive stipulée en sa faveur et de réaliser la Cession malgré la non-résiliation de cette condition, en informant le Cédant de cette décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre décharge avant l'expiration du délai ci-dessous.

Si les Conditions Suspensives ne sont pas réalisées, la Cession sera considérée comme nulle, non avenue et sans effet, chacune des Parties sera alors purement et simplement déliée de tous engagements et obligations, sans indemnité ou commission pour qui que ce soit, le tout sous réserve de la prorogation de délai pouvant être convenu entre Cédant et Cessionnaire, et à moins que le Cessionnaire décide de renoncer à la réalisation des Conditions Suspensives. En cas de renonciation au bénéfice d'une Condition Suspensive, cette dernière sera alors réputée réalisée.

ARTICLE 12 - Signature de l'acte définitif

En cas d'accomplissement des Conditions Suspensives à la date ci-dessus fixée, l'acte définitif de cession devra être régularisé au plus tard le 31 mars 2023.

De convention expresse entre les Parties, cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des Parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si dans les huit (8) jours de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

- Si le défaut de réalisation incombe au Cessionnaire, le Cédant pourra réclamer tous dommages et intérêts.
- Si le défaut de réalisation incombe au Cédant, le Cessionnaire pourra poursuivre la réalisation de la Cession et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

Les Parties conviennent de confier la rédaction de l'acte définitif de cession à Maître Pierre MARTIN-DUCRUET, avocat à la Cour, demeurant 56 Avenue du 11 novembre 1918, 69160 Tassin-la-Demi-Lune.

Le Cédant s'engage à remettre au rédacteur désigné tous documents et justificatifs nécessaires à la rédaction de l'acte définitif, dans un délai suffisant.

ARTICLE 13 - Indemnité d'immobilisation

Si toutefois, malgré la réalisation des Conditions Suspensives dans les délais fixés ci-dessus, une Partie se refusait à constater le caractère définitif de la Cession :

- i. Si ce refus provient du Cédant, le Cessionnaire pourra, s'il le juge opportun, poursuivre la réalisation forcée de la Cession.

Celle-ci deviendra définitive par le seul fait de la sommation par voie extrajudiciaire fait par le Cessionnaire au Cédant, d'avoir à signer l'acte réitératif de cession au jour et heure qui seront fixés.

- ii. Cette même faculté appartiendra au Cédant, qui pourra poursuivre le Cessionnaire en réalisation dans les mêmes conditions, et au cas particulier.

De plus et dans tous les cas, c'est à dire :

- i. si une Partie se refusait à constater le caractère définitif de la Cession malgré la réalisation des Conditions Suspensives,
- ii. et ce qu'il y ait, ou non, réalisation forcée de la Cession, demandée par l'autre Partie,

une indemnité d'immobilisation de DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE (2.750) euros sera versée par la Partie défaillante à l'autre Partie, sans qu'il n'y ait à remplir aucune formalité judiciaire.

ARTICLE 14 - Non-concurrence

Le Cédant s'interdira irrévocablement, expressément et solidairement la faculté de créer ou de faire valoir, directement ou indirectement, aucun fonds de commerce similaire en tout ou partie au Fonds cédé, ainsi que d'être intéressés, même à titre d'associé, de commanditaire, directement ou indirectement, par l'intermédiaire de toutes sociétés, groupements, entreprises, dans un fonds de cette nature, et dans un périmètre de dix (10) kilomètres autour du Fonds cédé.

Le Cédant s'oblige à faire respecter cette obligation de non-concurrence à tout successeur ou ayant droit total ou partiel.

Cet engagement de non-concurrence sera valable pendant trois (3) années à compter de la Date de Cession, à peine de tous dommages-intérêts envers le Cessionnaire ou ses ayants droit ou successeurs, sans préjudice du droit pour ce dernier de faire cesser cette contravention.

Le Cédant et le Cessionnaire reconnaissent que l'obligation de non-concurrence contenue au présent article sont une condition essentielle et déterminante pour les Parties de conclure et d'exécuter le présent Contrat.

ARTICLE 15 - Sinistre pendant la validité du contrat

Si pendant la validité des présentes, le Fonds était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier impropre à son exploitation, le Cessionnaire aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la réalisation des présentes ;
- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versées par la ou les compagnies d'assurances. Le Cédant entendant que dans cette hypothèse le Cessionnaire soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

ARTICLE 16 - Faculté de substitution

Le Cessionnaire se réserve, jusqu'à la réalisation des Conditions Suspensives, la faculté de se substituer, à titre gratuit seulement, toute personne physique ou morale dans le bénéfice du présent Contrat, ce que le Cédant accepte.

Une telle substitution ne saurait modifier, au détriment du Cédant, les conditions et délais auxquels est soumis le présent Contrat.

Dans tous les cas de substitution, le substituant restera garant et répondant solidaire du substitué, vis-à-vis du Cédant, à titre de caution pour l'exécution de toutes les conventions contenues aux présentes.

ARTICLE 17 - Enregistrement

Le présent acte ne fera pas l'objet d'un enregistrement.

L'acte définitif de cession sera soumis à la formalité de l'enregistrement au plus tard dans les quinze (15) jours de la date de réitération auprès du service de l'enregistrement des impôts du lieu de situation du Fonds cédé. Les droits d'enregistrement seront à la charge du Cessionnaire.

En cas de réalisation de toutes les Conditions Suspensives, le Cessionnaire versera immédiatement lors de l'acte définitif les droits d'enregistrement prévus à l'article 719 du Code général des impôts selon un barème progressif par tranches, calculé comme suit :

Base taxable : 55.000 euros

Fraction du prix	Droit budgétaire	Taxe communale	Taxe	Droits
< 23 000 €	0 %	0 %	0 %	0 €
Entre 23 000 et 107 000 €	2 %	0,60 %	0,40 %	960€
Entre 107 000 et 200 000 €	0,60 %	1,40 %	1 %	0€
Supérieure à 200 000 €	2,60 %	1,40 %	1 %	0€
TOTAL				960€

Conformément à l'article 201 du Code général des impôts, le Cédant s'engage à remettre à l'administration fiscale les renseignements nécessaires à l'établissement de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux, et ce, dans un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la publication de la présente cession dans un journal habilité à recevoir les annonces judiciaires et légales.

ARTICLE 18 – Formalités

Le Cessionnaire s'engagera à effectuer, en temps utile, toutes les formalités consécutives à la cession définitive du Fonds, de telle manière que le Cédant ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations mises à sa charge en vertu des présentes et de l'acte définitif de cession.

La présente Cession sera publiée conformément à la loi.

A cet égard, le Cessionnaire devra :

- faire publier la vente sous forme d'extrait dans un journal d'annonces légales du lieu du siège du Fonds vendu, dans un délai de 15 jours à compter de la Date de Cession ;
- notifier la présente vente, dans les trois jours de la parution de la première insertion, au Greffe du Tribunal de commerce de Bordeaux qui en assurera la parution au BODACC ;

De son côté le Cédant effectuera les formalités relatives à la cession de son Fonds.

ARTICLE 19 - Délai de réflexion

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent Contrat prend effet à compter de la signature des présentes.

ARTICLE 20 – Décharge

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente Cession ;

- donner décharge pure et simple entière et définitive aux rédacteurs du Contrat, reconnaissant que le Contrat a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ces derniers soient intervenus entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent Contrat.

ARTICLE 21 - Déclarations particulières

Plus-values professionnelles

Le Cédant reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui est faite de déclarer auprès de l'administration fiscale compétente les plus-values professionnelles pouvant résulter de la présente cession, à défaut de pouvoir bénéficier d'une exonération.

Le Cédant déclare :

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

DONT ACTE

De son côté, le Cessionnaire déclare :

- que conformément aux dispositions des articles L.561-1 à L.672-4 du Code Monétaire et Financier dont il déclare avoir parfaite connaissance, celui-ci déclare que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme ;
- qu'il est lui-même titulaire des qualifications lui permettant d'exercer les activités du Fonds dont s'agit.

ARTICLE 22 - Affirmation de sincérité

Les Parties soussignées affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du Prix convenu. Elles reconnaissent en outre être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 23 - Frais et honoraires

Les honoraires de chaque conseil des Parties seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige. Ils s'élèvent à 3.000 € HT et hors frais et débours.

ARTICLE 24 - Absence de négociation par un intermédiaire

Les Parties déclarent que les présentes ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'aucun intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait inexacte, les éventuelles rémunérations de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration erronée.

ARTICLE 25 – Notifications

Toutes les notifications, réclamations, attestations, demandes, mises en demeure et autres communications intervenant du fait de la cession devront revêtir la forme écrite et seront réputées avoir été dûment signifiées si elles sont envoyées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée aux adresses indiquées en tête des présentes, ou par acte extrajudiciaire ou par remise en main propre contre décharge.

Les notifications seront censées être reçues, s'agissant des notifications remises en main propre, le jour de la remise ou, s'agissant des lettres recommandées avec demande d'avis de réception ou d'un exploit d'huissier, à la date de première présentation de la lettre ou de l'avis de passage.

Tout délai exprimé en jours se décompte en prenant en considération les sept (7) jours de la semaine, que ceux-ci soient travaillés ou fériés.

Conformément aux dispositions des articles 641 et 642 du Code de procédure civile, le jour de la réception de la notification ne compte pas et le délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures.

Lorsque le dernier jour du délai tombe un samedi, un dimanche ou un jour férié, ledit délai sera prorogé de plein droit jusqu'au jour ouvré suivant.

Tout changement d'adresse de l'une ou l'autre des Parties sera signifié par la Partie concernée aux autres Parties, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 26 - Documents annexes

Les annexes auxquelles il est fait référence dans le présent acte forment un tout indivisible avec lui.

ARTICLE 27 - Clause attributive de juridiction

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

ARTICLE 28 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile :

- le Cédant à l'adresse du Fonds : 15 Avenue Poincaré 33680 Lacanau Océan
- le Cessionnaire à l'adresse suivante : 143 les Pins 33680 Lacanau Océan

En cas de modification, la Partie ayant transféré son domicile en informera sans délai l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 29 – Résiliation

Avant la date de réalisation de la Cession, le Contrat pourra être résilié à tout moment :

- par accord unanime et écrit des Parties,
- par le Cédant ou par le Cessionnaire, si à cause de l'entrée en vigueur d'une Loi, d'un règlement ou d'une décision gouvernementale la transaction prévue par le présent Contrat deviendrait illégale ou autrement interdite,
- par le Cédant ou par le Cessionnaire si la Cession n'est pas intervenue au plus tard le 14 avril 2023 du fait de la non-réalisation des conditions de l'Article 11.

ARTICLE 30 - Exécution forcée


Les Parties reconnaissent que le Contrat est susceptible d'exécution forcée, conformément aux dispositions des articles 1221 et 1222 du Code civil, sans préjudice pour la Partie lésée du droit de demander des dommages et intérêts pour tout préjudice complémentaire subi du fait notamment du retard pris dans l'exécution en nature de l'obligation, en application des articles 1231 et 1231-1 et suivants du Code civil.

ARTICLE 31 – Signature électronique

Les Parties conviennent expressément que le présent Contrat est signé électroniquement par l'intermédiaire d'un prestataire de confiance agréé.

Ainsi : (i) le présent Contrat constitue l'original ; (ii) il constitue une preuve littérale au sens de l'article 1316-1 du Code civil : il a la même valeur probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier et pourra valablement être opposé aux Parties ; (iii) il est susceptible d'être produit en justice, à titre de preuve littérale, en cas de litiges, y compris dans les litiges opposant les Parties.


En conséquence, les Parties reconnaissent que le présent Contrat signé électroniquement vaut preuve de son contenu, de l'identité du signataire et de son consentement.

DocuSigned by:

A5FFF7CA8B0F4BC...

Le CEDANT

Sarah BUREL

Le 03-mars-23

DocuSigned by:

2612B0DB33BF425...

Le CESSIONNAIRE

Florine MOREAU

Le 03-mars-23

ANNEXES

- Annexe A Répertoire SIRENE de Madame BUREL Sarah et passeport de Madame Florine MOREAU
- Annexe 1 Liste du matériel et mobilier
- Annexe 2.2 Bail commercial en date du 29 mars 2017, courrier du conseil du Cessionnaire du 1^{er} mars 2023 et réponse du Bailleur du 2 mars 2023
- Annexe 2.6 Etat des inscriptions et privilèges en date du 19 janvier 2023
- Annexe 2.9 Copie de la déclaration de cession d'un fonds de commerce soumis au droit de préemption (cerfa n°13644*02)
- Annexe 5 Liste des contrats repris

Annexe A

Répertoire SIRENE de Madame BUREL Sarah et Passeport de Madame Florine MOREAU

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 5 avril 2017

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

Immatriculation au RCS, numéro 828 733 576 R.C.S. Bordeaux
Date d'immatriculation 05/04/2017
Nom, prénoms **BUREL Sarah**
Date et lieu de naissance Le 06/10/1988 à Le Mans (72)
Nationalité Française
Domicile personnel 10 Résidence Golf Loisirs 33680 Lacanau

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 15 Avenue Poincaré 33680 Lacanau
Nom commercial CHAI TEA & HOUSE
Activité(s) exercée(s) Salon de thé , coffec Shop (boissons sans alcool) , vente de meubles d'occasion , vente d'articles de décoration et de plage
Date de commencement d'activité 01/05/2017
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- *Mention n° 28157 du 05/04/2017* Précision sur l'activité : immatriculation sous condition de la production de l'attestation délivrée par la Préfecture pour la vente de biens mobiliers d'occasion

Le Greffier



[Signature]

FIN DE L'EXTRAIT

Annexe 1

Liste du matériel et mobilier

MATERIEL	DESCRIPTION	VALEUR D'ACHAT	ANNEE ACHAT
Vitrine réfrigérée	<i>Vitrine murale 4 niveaux. 1500mm</i>	2647	mars-21
Four à pâtisserie	<i>Four seconde main</i>	150	juin-17
Refrigerateur Américain LG	<i>Réfrigérateur américain LG / Compartiment Congélateur</i>	800	juil-18
Lave Verre Prima	<i>Lave verre Prima 40</i>	1084	juin-20
Comptoir en Bois	<i>Comptoir en bois sur mesure</i>	2500	mars-21
Saladette	<i>Saladette seconde main, deux portes et un compartiment 6 bacs à salade</i>	400	mai-19
Machine à Café	<i>Marque Crem type mini contrôle deux groupes. Entretien tous les ans.</i>	2340	mai-17
Moulin à café	<i>(Compris avec la machine à café)</i>		mai-17
Robot Pâtissier	<i>Robot pâtissier Kitchenaid</i>	478	nov-20
Lot de Tables Interieurs	<i>Table en bois ancienne, 2 rectangulaires (4 et 6 places), une table ronde, deux tables deux places, une table basse bois</i>	400	mai-17
Lot de chaises interieurs	<i>16 chaises en metal SKLUM Vertes</i>	455,58	janv-21
Mobilier Exterieur	<i>Deux bancs marocains, deux fauteuils, 4 chaises marocaines, Deux tables pliantes SKLUM, deux tables basses marocaines bois, 4 poufs Sklum</i>	494,37	mai-21
Terrasse en bois	<i>Terrasse en pin avec barrière</i>	1180	juil-18
BAKER MENU	<i>Set de 20 rails de présentation de menu, 2064 lettres aimantées Blanc et noir de la marque Georges and Willy</i>	490	mai-22
Presse Agrumes	<i>Presse agrumes GJU1101 METRO Professional</i>	130	avr-22

Annexe 2.2

Bail commercial en date du 29 mars 2017, courrier du conseil du Cessionnaire du 1er mars 2023 et réponse du Bailleur du 2 mars 2023

**BAIL DES LOCAUX
A USAGE COMMERCIAL**

Entre les soussignés

Monsieur Cyril CHANCOLLON, né le 23 décembre 1975 à TALENCE (33), demeurant 20 allées des Chasseurs 33680 LACANAU,

Ci-après dénommé « Le Bailleur », d'une part,

ET

Madame Sarah BUREL, née le 6 octobre 1988 à Le Mans, demeurant 10 Résidence Golf et Loisirs 33680 LACANAU,

Ci-après dénommée « Le Preneur », d'autre part,

Bailleur et Preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Il a été convenu ce qui suit :

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L.145 -1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

Article 1 Désignation de l'immeuble loué

Le Bailleur donne en location, au Preneur qui accepte, les locaux suivants sis à LACANAU (33680) 15 avenue Poincaré (les « **Locaux** ») :

- Un local commercial nu d'une superficie approximative de 60 m².

Le tout comprenant les 103/1000^{ème} des parties communes.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.



Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

Article 2 **Renseignements concernant l'immeuble loué**

a) Renseignements hypothécaires

Le Bailleur déclare :

- qu'il est bien propriétaire de l'immeuble loué,
- que le titre de propriété du Bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

b) Servitudes

Le Preneur déclare avoir pris connaissances des éventuelles servitudes présentes désignées par le Bailleur.

c) Renseignements d'urbanisme

Le Preneur déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le Bailleur.

d) Diagnostics techniques

Amiante

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux est postérieur au 1^{er} juillet 1997.

En conséquence, les locaux dont s'agit n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R.1334-16, R.1334-17, R.1334-29-4 et R. 1334-29-5 du Code de la santé publique.

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L.134-3-1 du même code.

Etat des risques naturels et technologiques

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L.125-5 et R.125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques. Un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) est annexé aux présentes.

Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes-naturelles article L.125-2 du Code des assurances- technologiques article L.128-2 du Code des assurances.

Article 3 **Durée du bail**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} avril 2017 pour se terminer le 31 mars 2026.

Conformément aux dispositions des articles L.1454 et L.145-9 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de Commerce, 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.

La Partie qui voudra mettre fin au Bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec avis de réception, dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce.

Article 4 **Destination des lieux loués**

Le Preneur pourra exercer dans les lieux loué l'activité de salon de thé, magasin de décoration et achat et revente de meubles d'occasion à l'exclusion de toute autre.

Le Preneur déclare que les Locaux sont adaptés aux activités qu'il entend exercer.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L.145-47 à L.145-55 du Code de Commerce.

Toutefois, le Preneur s'interdit toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, des odeurs, des émanations ou des fumées, et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'Immeuble ou aux immeubles voisins, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement de copropriété de l'Immeuble dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Article 5 **Conditions financières du bail**

a) Loyer - Indexation

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer fixe annuel de **quatorze mille quatre cents (14.400) euros Hors Taxes** payable en deux termes le 1^{er} mai et le 1^{er} aout.

b) Révision du loyer

Le loyer stipulé variera automatiquement tous les trois ans sans que le Bailleur ou le Preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin. Cette variation triennale et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

L'indice pris pour base sera celui du 4^{ème} trimestre de 2016.

Le loyer sera indexé automatiquement tous les TROIS (3) ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance en fonction de la variation de l'Indice trimestriels de Loyers Commerciaux publié par l'INSEE.

Lors de la première indexation, le loyer sera calculé à partir du loyer initial en prenant :

- pour indice de base, le dernier indice publié à la date d'entrée en jouissance soit le 4^{ème} trimestre de l'année 2016 qui est de 108,91,
- pour indice de référence, l'indice du même trimestre de l'année précédant l'année de l'indexation.

Lors des indexations ultérieures, le loyer sera calculé à partir du loyer issu de l'indexation précédente et en prenant :

- pour indice de base, l'indice de référence ayant servi au calcul de l'indexation précédente,
- pour indice de référence, l'indice du même trimestre de l'année précédant l'année de l'indexation.

Article 6 **Charges et conditions**

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

a) Etat des lieux

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire. A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

b) Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements - Travaux

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux :

- liées à l'usure normale
- liées à la vétusté
- liées à un vice de construction
- liées à un cas de force majeure
- rendues nécessaires par la faute d'un tiers
- rendues nécessaires par son propre fait

dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendus nécessaires par vice de construction, dégradations de son fait ou du fait d'un tiers, par cas de force majeure dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef ; soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur :

1) Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata des tantièmes de copropriété et portant sur :
 - les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
 - les menuiseries intérieures et extérieures,

- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermetures, serrures,
 - les canalisations, conduites, égouts, fosses des Locaux, systèmes d'épuration et de filtration,
 - les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux, fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
 - les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
 - les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
 - les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
 - les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
 - les revêtements des murs, plafonds et sols,
 - les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.
-
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata des tantièmes de copropriété rendus nécessaires par le propre fait du Preneur.
 - Les frais liés aux services collectifs de l'Immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers.
 - Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en ce compris ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectifs de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements ainsi que ceux propres à l'Immeuble et ses équipements visés à l'article 606 du Code civil :
 - atteints par la vétusté
 - présentant un vice de construction,
 - détériorés ou détruits par un cas de force majeure
 - détériorés ou détruits par la faute d'un tiers
 - détériorés ou détruits par son propre fait
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contres, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés y compris s'ils ressortent du

domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable des Locaux, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.

- Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ ou imputables à d'autres locataires.
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R.145-35 du Code de commerce.
- Les honoraires de gestion des loyers.
- Les primes d'assurances de l'Immeuble, les frais et honoraires liés à l'organisation de la copropriété de l'Immeuble (frais de tenue d'assemblée, honoraires du syndic, frais de procédure, frais postaux et de photocopies...).

c) Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

Aucun travaux n'a été réalisé au cours des trois années précédentes dans les locaux et dans les parties communes de l'Immeuble.

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais. A défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant 30 jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'Immeuble dont dépendent les Locaux, seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de répartition, telles que définies ci-dessus et en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

Dès lors que des mesures d'entretien, de remplacements, de réparation ou de travaux pour lesquelles le Bailleur et la copropriété doivent intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaire au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur. En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant sommation faite par un huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

d) Travaux effectués par le Bailleur et/ou la copropriété

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur et la copropriété jugeraient nécessaire d'entreprendre et ce, qu'elles qu'en soit la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparation ou travaux excéderaient vingt-et-un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparations ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisation et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les

compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur et la copropriété de l'Immeuble auront le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

e) Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

f) Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités. Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

g) Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur. En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

h) Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Ces charges, taxes, redevances, imposition et contributions dont le paiement serait réclamé directement au Bailleur et à la copropriété seront mises à la charge du Preneur selon les tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

Au surplus, le Preneur supportera la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière, au prorata de la surface des Locaux.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux et de l'Immeuble ou à un service dont le bénéficiaire serait le Locataire directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

i) Occupation — Jouissance

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'Immeuble. Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués.

Il ne pourra faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident. Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne. Cette enseigne ne pourra pas être lumineuse, et il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les lieux loués ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, objet mobiliers et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du présent bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dues.

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le Preneur se devra d'observer les termes du règlement d'usage établi par le syndic, ainsi que le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir parfaite connaissance.

j) Abus de jouissance — Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications des présentes ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

k) Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les lieux loués ou l'Immeuble, sur les aires de stationnement, toute partie commune de l'Immeuble le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des lieux loués ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur, en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ou le syndic de copropriété ;
- au cas où les locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, son mandataire et au syndicat des copropriétaires, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

l) Maintien de l'exploitation

Le Preneur maintiendra les locaux loué en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

m) Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

n) Destruction totale ou partielle des locaux

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1^{er} cas : Le Locataire subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à 40 jours aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les 15 jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2^{ème} cas : Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, inférieure à 40 jours, le Bailleur ou le syndic de copropriété entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances. La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

o) Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

p) Restitution des lieux

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier. Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

Article 7 Assurances

- a) Le Bailleur déclare que les garanties souscrites par le syndicat des copropriétaires couvrent notamment les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glaces des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile des copropriétaires, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'experts, les aménagements spécifiques réalisés par la copropriété dans les parties communes de l'immeuble, la renonciation à recours contre les occupants et leurs assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par lesdits occupants.

- b) Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

- c) La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le Bailleur, le syndicat des copropriétaires, tous mandataires du Bailleur (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

- d) Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

- e) Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

Article 8 **Transmission du contrat**

a) Cession de droit de bail

- i. Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

- ii. Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze (15) jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

- iii. Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à la période de trois années à compter de la date de la cession.

Le Bailleur est tenu d'informer le Cédant du défaut de paiement du loyer par le locataire cessionnaire dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle le paiement est dû.

En outre, aucune cession ne pourra avoir lieu s'il existe des loyers restant dus et s'il en existait, le Cessionnaire devra rembourser au Bailleur toute somme pouvant être due en application du présent bail.

b) Sous-location

La sous-location est interdite sauf autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Par exception, le Bailleur autorise le preneur à sous-louer les locaux à toutes sociétés et plus généralement tous groupements ayant des liens en capital et/ou ayant des dirigeants communs avec le Bailleur et ce, pour exercer une activité conforme à leur objet social.

c) Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L.236-22 et L.145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

Article 9 Déclarations fiscales

Le Bailleur déclare avoir opté pour l'assujettissement des loyers à la TVA.

Article 10 Changement d'état ou de statut juridique du locataire

Le changement d'état du Preneur ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au Bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

Article 11 Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de décès du Preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Article 12 Clause résolutoire

a) A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

b) Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

c) Dans le cas où le Bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le Preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire rester sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit.

La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Article 13 Clause pénale

- a) A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

- b) En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le Bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

Article 14 Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Article 15 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués,
- le Bailleur en son siège social.

Fait à LACANAU

Le 29 mars 2017

En DEUX exemplaires.



Le Bailleur



Le Preneur

Annexe :

1. Etat des risques naturels et technologiques



Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n°

du 20 novembre 2012

mis à jour le

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

15 AVENUE POINCARE

code postal 33680
ou code Inseecommune
LACANAU

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- | | | | |
|--|----------------------------------|------------------|-------|
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels | prescrit | ¹ oui | non |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels | appliqué par anticipation | ¹ oui | non |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels | approuvé | ¹ oui | x non |

¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation	crue torrentielle	mouvements de terrain	avalanches
sécheresse	cyclone	remontée de nappe	feux de forêt x
séisme	volcan	autres érosion dunaire et recul du trait de cote	

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Le rapport de présentation du PPRL Erosion dunaire et recul du trait de cote
L'arrêté préfectoral du 19 octobre 2009

- | | | | | |
|---|--|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels | | ² oui | non | x |
| ² si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés | | oui | non | |

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

- | | | | | |
|---|----------------------------------|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers | prescrit | ³ oui | non | x |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers | appliqué par anticipation | ³ oui | non | x |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers | approuvé | ³ oui | non | x |

³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain **autres**

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- | | | | | |
|---|--|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers | | ⁴ oui | non | x |
| ⁴ si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés | | oui | non | |

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- | | | | | |
|---|--|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé | | ⁵ oui | non | x |
|---|--|------------------|-----|---|

⁵ si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique **effet thermique** **effet de surpression**

- | | | | | |
|---|--|-----|-----|---|
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé | | oui | non | x |
|---|--|-----|-----|---|
- extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- | | | | | |
|--|--|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques | | ⁶ oui | non | x |
| ⁶ si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés | | oui | non | |

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

- | | | | | | | |
|--|--------|---------|---------|--------|-------------|---|
| > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité | zone 5 | zone 4 | zone 3 | zone 2 | zone 1 | x |
| | forte | moyenne | modérée | faible | très faible | |

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- | | | | |
|--|--|-----|-----|
| > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente | | oui | non |
|--|--|-----|-----|

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur

rayez la mention inutile

CHANCOLLON

Nom

CYRIL

Prénom

9. Acquéreur - Locataire

BUREL

SARAH

10. Lieu / Date

à BORDEAUX

le 29/03/2017

Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.



PREFECTURE DE LA REGION AQUITAINE
PREFECTURE DE LA GIRONDE

Fiche synthétique

Commune de LACANAU

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

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° _____ du 20 novembre 2012

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 naturel oui non

aléa	PPRL : Érosion dunaire et recul du trait de cote	Approuvé	date	31 décembre 2001
	PPRIF : Incendie de forêt	Approuvé		19 octobre 2009

Les documents de référence sont :

Le rapport de présentation du PPRL Érosion dunaire et recul du trait de cote Consultable sur Internet
L'arrêté préfectoral du 19 octobre 2009

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 technologique oui _____ non

effet _____ date _____

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 des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité :

Zone 1 (très faible) Zone 2 (faible) Zone 3 (modérée) Zone 4 (moyenne) Zone 5 (forte)

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Zonage réglementaire du PPRL sur la commune: 2 planches format A3

Zonage réglementaire du PPR incendie de forêt sur la commune : 1 planche format A3

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

[Signature] 813



PRÉFET DE LA GIRONDE

*Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde*

Service risques et gestion de crise

ARRETE DU 20 novembre 2012

ARRETE fixant la liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

COMMUNE DE LACANAU

**LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE,
PREFET DE LA GIRONDE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention des risques ;

Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ,

VU le code la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2012 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la gironde ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde ;

-ARRETE-

Article 1

L'arrêté du 24 août 2011 portant information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune de LACANAU est abrogé.



Article 2

La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune mentionnée à l'article 1 est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

Article 3

La fiche synthétique d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs visée à l'article 2 du présent arrêté sera mise à jour chaque fois que la liste des risques et des documents à prendre en compte sera modifiée.

Article 4

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département de la Gironde.

Une copie du présent arrêté ainsi que le dossier d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

Article 5

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, le Directeur de Cabinet du Préfet de la Gironde, les sous-préfets de la Gironde, le Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde et le Maire de la commune mentionnée à l'article 1 du présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, le 20 novembre 2012


Michel DELPUECH



Commune de : LACANAU

Plan N° 1

Echelle : 1 / 10 000

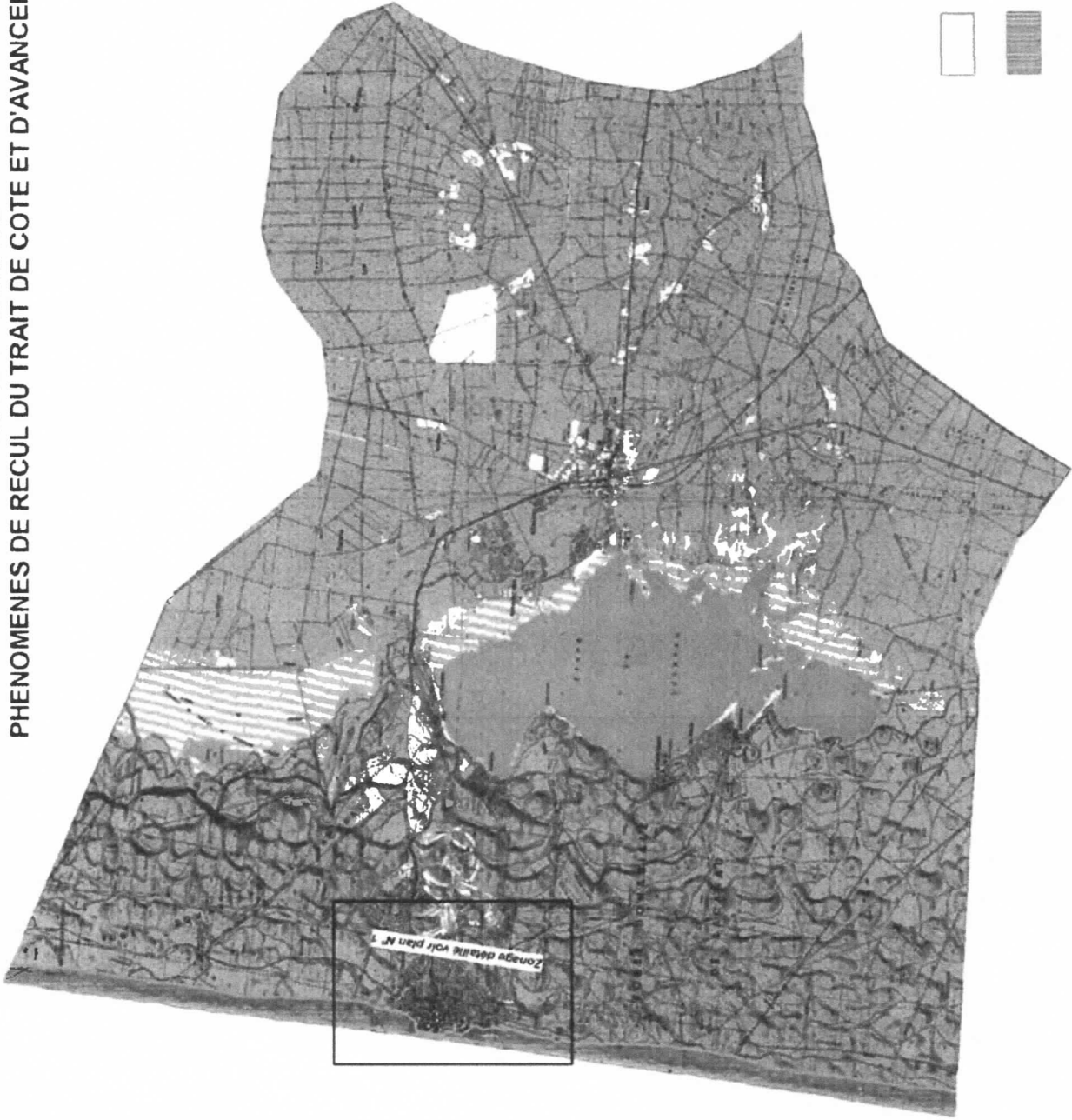


Source : Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2001

[Handwritten signature] SB

COMMUNE DE : LACANAU

CARTE DE ZONAGE
PHENOMENES DE RECUL DU TRAIT DE COTE ET D'AVANCEE DUNAIRE



LEGENDE

- Fuseau d'alea
- Zone rouge
- Centre urbain en zone d'alea







Plan de prévention des risques d'incendie de forêt Commune de Lacanau

DDTM33
Service Nature Eau
et Risques

Cartographie du zonage réglementaire
Echelle: 1/75.000



Légende

-  Zone de danger d'Aléa Fort
-  Zone de danger d'Aléa Moyen
-  Zone de danger d'Aléa Faible
-  Zone libre de toute prescription



 8B



M. Cyril CHANCOLLON
14 rue de la poste
33680 LACANAU OCEAN

TASSIN, le 24 février 2023

Affaire : GOOD KARMA
N/Réf. : 22.01484PMD/GDA

Cher Monsieur,

J'interviens en qualité de Conseil de Mademoiselle Florine MOREAU laquelle entend faire l'acquisition du fonds de commerce de Mademoiselle Sarah BUREL pour lequel un compromis est en cours de régularisation.

Mademoiselle Sarah BUREL est titulaire d'un bail commercial portant sur le local commercial dont vous êtes propriétaire, situé 15 avenue Poincaré à LACANAU OCEAN (33680).

Ce bail a été consenti le 29 mars 2017 pour une durée de neuf années ayant commencé à courir à compter du 1^{er} avril 2017 pour se terminer le 31 mars 2026.

Mademoiselle Florine MOREAU entend exercer une activité commerciale de petite restauration – restauration rapide – snacking et vente à emporter et ventes de boissons.

A toute fin utile, nous vous serions obligés de bien vouloir nous indiquer par retour des dispositions prévues au paragraphe « Transmission du contrat – article 8 - Cession de droit au bail » dudit bail visé ci-dessus que :

- Vous prenez acte de ladite cession du fonds de commerce au profit de Mademoiselle Florine MOREAU et que vous donnez votre accord à cette cession ainsi qu'à l'activité décrite ci-dessus.

PMD JURIS, SOCIÉTÉ D'AVOCATS

SELARL au capital de 50 000 € - RCS Lyon 499 965 267 - Toque n° 424
Siège social : 56 avenue du 11 novembre 1918 - 69160 Tassin
Tél. 04 72 84 73 20 - Fax : 04 72 84 73 21
e-mail : contact@pmdjuris.com

EN PARTENARIAT AVEC

Géraldine Dusserre-Alluis
Marianne Richard
Avocats

Sur ce point, nous vous remercions de bien vouloir nous adresser par retour votre accord écrit précisant :

- Que vous nous dispensez de vous convoquer à la signature de l'acte ;
- Que vous dispensez également les parties de procéder à la signification de l'acte de cession par acte d'huissier en application de l'article 1690 du Code Civil, contre remise dans les quinze jours au plus tard d'une copie de l'acte de cession enregistré ;
- Que vous acceptez que Mademoiselle Florine MOREAU ou sa société se subroge à Mademoiselle Sarah BUREL, et que le bail en cours continuera à produire ses effets ;
- Que vous acceptez de régulariser un avenant de subrogation du bail au profit de Mademoiselle Florine MOREAU ou sa société aux mêmes conditions et charges moyennant un loyer annuel de 11.760 euros HT soit 14.112 euros TTC ;

Par ailleurs, nous vous remercions également de bien vouloir nous confirmer par écrit :

- Que Mademoiselle Sarah BUREL est à jour de ses loyers et qu'elle n'est pas débitrice de charges ou accessoires au jour de la présente cession ;
- Qu'aucune action en résiliation de bail ou tendant à obtenir la mise en jeu de la clause résolutoire de plein droit, ou à refuser le renouvellement du bail, n'a été introduite à ce jour, à son encontre.

Enfin, nous vous laissons le soin de bien vouloir nous adresser par retour le règlement de copropriété.

Restant dans l'attente de votre réponse par retour,

Je vous prie de me croire,

Votre Dévoué



Maître Pierre MARTIN-DUCRUET

M. Cyril CHANCOLLON
14 rue de la poste
33680 LACANAU OCEAN

PMDJURIS
56 Avenue du 11 Novembre 1918
691690 TASSIN LA DEMI-LUNE

Vos/Réf. : Affaire : GOOD KARMA
22.01484PMD/GDA

Le 02 03 2023

Maître,

En réponse à votre courrier du 23 février 2023, en ma qualité de propriétaire du local commercial 15 avenue Poincaré à LACANAU OCEAN (33680), je vous confirme :

- Que je prends acte de la cession du fonds de commerce au profit de Mademoiselle Florine MOREAU ou de la société qu'elle se substituera et que je donne mon accord à cette cession ainsi qu'à l'activité décrite dans votre courrier.
- Que je vous dispense de me convoquer à la signature de l'acte ;
- Que je dispense également les parties de procéder à la signification de l'acte de cession par acte d'huissier en application de l'article 1690 du Code Civil, contre remise dans les quinze jours au plus tard d'une copie de l'acte de cession enregistré ;
- Que j'accepte que Mademoiselle Florine MOREAU, ou sa société, se subroge à Mademoiselle Sarah BUREL, et que le bail en cours continuera à produire ses effets ;
- Que j'accepte de régulariser un avenant de subrogation du bail au profit de Mademoiselle Florine MOREAU ou sa société aux mêmes conditions et charges ;
- Que Mademoiselle Sarah BUREL est redevable de ses loyers à concurrence de 6.112 euros TTC qui seront payés par prélèvements sur le prix de cession du fonds;
- Qu'aucune action en résiliation de bail ou tendant à obtenir la mise en jeu de la clause résolutoire de plein droit, ou à refuser le renouvellement du bail, n'a été introduite à ce jour, à son encontre.

Je vous prie de me croire,

Votre Dévoué

Cyril CHANCOLLON



Annexe 2.6

Etat des inscriptions et privilèges en date du 19 janvier 2023

ETAT D'ENDETTEMENT

BUREL SARAH

828 733 576 R.C.S. BORDEAUX

Greffe du Tribunal de Commerce de BORDEAUX

Imprimer

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DELIVRE ET CERTIFIE PAR LE GREFFIER

Les recherches effectuées sur le nom, la dénomination et l'adresse de l'entreprise ci dessus, sélectionnés par vos soins lors de la consultation du Registre du Commerce, NE REVELENT AUCUNE INSCRIPTION. Toutefois, seul un état certifié par le Greffier peut faire foi de l'absence d'inscription, sous réserve des inscriptions dont les délais pourraient être impactés pendant la période juridiquement protégée conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020.

**ETAT
AJOUTÉ**

Vous pouvez demander au greffe d'effectuer pour vous la recherche d'un débiteur : choisissez le [report de commande au greffe](#) et recevez par courrier l'état d'endettement du débiteur.

TYPE D'INSCRIPTION DE PRIVILEGE	FICHER A JOUR AU
Privileges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	19/01/2023
Privileges du Trésor Public	19/01/2023
Protêts	19/01/2023
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	19/01/2023
Privileges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	19/01/2023
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	19/01/2023
Déclarations de créances	19/01/2023
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	19/01/2023
Publicité de contrats de location	19/01/2023
Publicité de clauses de réserve de propriété	19/01/2023
Gage des stocks	19/01/2023
Warrants	19/01/2023
Prêts et délais	19/01/2023
Biens inaliénables	19/01/2023

Annexe 2.9

**Copie de la déclaration de cession d'un fonds de commerce soumis au droit de préemption
(cerfa n°13644*02)**

3 - Description du bien**3.1 - Localisation du fonds artisanal, du fonds de commerce, du bail commercial ou du terrain**

Numéro : 15

Voie : Avenue Poincaré

Lieu-dit :

Localité : LACANAU

Code postal : 33680 BP : Cedex : Surface (s'il s'agit d'un terrain):

3.2 - Description du fonds artisanal, du fonds de commerce ou du bail commercial

Activité exercée : salon de thé, coffee shop (boissons sans alcool), vente de meubles d'occasion, vente d'articles de décoration et de plage

Chiffre d'affaires : 79102 € (01/11/2021 au 31/10/2022)

Autres précisions :

3.3 - Désignation du fonds artisanal, du fonds de commerce, ou du bail commercial ou du terrainBien à usage uniquement commercial ou artisanal Bien comportant un local accessoire d'habitation Bien comportant d'autres locaux annexes (entrepôts, ateliers, etc.)

Préciser la composition de ces autres locaux :

3.4 - S'il s'agit d'un bail commercial (le joindre)

Date de signature du bail : Montant du loyer :

3.5 - Activité de l'acquéreur pressenti

salon de thé, coffee shop (boissons sans alcool)

3.6 - Nombre de salariés et nature de leur contrat de travail

À durée indéterminée : 0

À durée déterminée : 0

À temps complet :

À temps partiel :

4 - Modalité de la cessionVente amiable Adjudication

Prix de vente ou évaluation (en lettres et chiffres) : CINQUANTE CINQ MILLE (55.000) EUROS

En cas d'adjudication, précisez la date et les modalités de la vente :

Modalités de paiement : Comptant à la signature de l'acte authentique À terme , précisezPaiement en nature

○ Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

○ Évaluation de la contrepartie :

Autre : échange, apport en société... , précisez**5 - Le(s) soussigné(s) déclare(nt) que le déclarant nommé à la rubrique 2 :**Demande au titulaire du droit de préemption d'acquérir le bien désigné à la rubrique 3 A recherché et trouvé un acquéreur disposé à acheter le bien désigné à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués **6 - Mandataire (à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire ou le titulaire du bail)**Madame Monsieur

Nom : GRAMAGE

Prénom : Pierre

Qualité : Avocat

Adresse : Numéro : 27

Voie : Cours Xavier Amozan

Lieu-dit :

Localité : BORDEAUX

Code postal : 33000 BP : Cedex : Téléphone : 0556115798

Adresse électronique : cleger

@ altairavocats.com

7 - Notification des décisions du titulaire du droit de préemption

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

À l'adresse du propriétaire ou du titulaire du bail désigné à la rubrique 1

À l'adresse du mandataire désigné à la rubrique 6

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption seront notifiées au bailleur en cas de déclaration de cession d'un bail commercial.

8 - Observations éventuelles

Renonciation à l'exercice
du droit de préemption
Fait à LACANAU, le **13 FEV. 2023**
Le Maire,



[Handwritten signature]
Laurent PEYRONDET

9 - Date

07 | 02 | 2023

Signature

[Handwritten signature]

Annexe 5

Liste des contrats repris

NEANT

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: E8531A4916704679A9FA51A54402F4C9 État: Complétée
 Objet: Complétez avec DocuSign : CHAI TEA HOUSE_Compromis cession FDC et annexes - vdef (2).pdf
 Enveloppe source:
 Nombre de pages du document: 59 Signatures: 2 Émetteur de l'enveloppe:
 Nombre de pages du certificat: 5 Paraphe: 0 Cabinet Altaïr Avocats
 Signature dirigée: Activé 27 COURS XAVIER ARNOZAN
 Horodatage de l'enveloppe: Activé BORDEAUX, 33 33000
 Fuseau horaire: (UTC-08:00) Heure normale du Pacifique (États-Unis et Canada) contact@altairavocats.com
 Adresse IP: 109.215.17.97

Suivi du dossier

État: Original Titulaire: Cabinet Altaïr Avocats Emplacement: DocuSign
 03/03/2023 02:26:01 contact@altairavocats.com

Événements de signataire

Florine MOREAU
 moreau.florine@hotmail.fr
 Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Authentification

Signature**Horodatage**

Envoyée: 03/03/2023 05:05:30
 Consultée: 03/03/2023 05:25:57
 Signée: 03/03/2023 05:39:47

Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil
 En utilisant l'adresse IP: 77.205.46.214
 Signé à l'aide d'un périphérique mobile

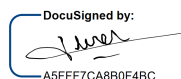
Détails d'authentification

Aut. SMS:
 Transaction: edab29f8-114a-4e2d-ad31-e090a73699a3
 Résultat: réussi
 ID de fournisseur: TeleSign
 Type: SMSAuth
 Effectuée: 03/03/2023 05:25:47
 Téléphone: +33 6 29 38 67 23

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 03/03/2023 05:25:57
 ID: 1fb64318-d5ce-427c-a2f8-b7661ca7457c

Sarah BUREL
 sarahburel33@gmail.com
 Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Authentification



Envoyée: 03/03/2023 05:05:29
 Consultée: 03/03/2023 05:52:41
 Signée: 03/03/2023 06:19:59

Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil
 En utilisant l'adresse IP: 92.184.110.101
 Signé à l'aide d'un périphérique mobile

Détails d'authentification

Aut. SMS:
 Transaction: 5e01de65-1122-4c25-a975-3553aa5c9aaa
 Résultat: réussi
 ID de fournisseur: TeleSign
 Type: SMSAuth
 Effectuée: 03/03/2023 05:52:32
 Téléphone: +33 6 59 06 68 56

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Accepté: 03/03/2023 05:52:41
 ID: 9db8b38a-4781-4aa4-ab55-c8489628c18a

Événements de signataire en personne Signature**Horodatage****Événements de livraison à l'éditeur****État****Horodatage****Événements de livraison à l'agent****État****Horodatage**

Événements de livraison intermédiaire	État	Horodatage
Événements de livraison certifiée	État	Horodatage
Événements de copie carbone	État	Horodatage
Géraldine DUSSERRE-ALLUIS gda@pmdjuris.com Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune) Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Non offert par DocuSign	Copié	Envoyée: 03/03/2023 05:05:31 Consultée: 03/03/2023 07:48:35
leger christine cleger@altairavocats.com ALTAIR AVOCATS Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune) Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques: Accepté: 30/09/2019 07:27:58 ID: 5e602b81-96a8-4935-9552-bd5b784c2436	Copié	Envoyée: 03/03/2023 05:05:31 Consultée: 03/03/2023 06:37:08
Événements de témoins	Signature	Horodatage
Événements notariaux	Signature	Horodatage
Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	03/03/2023 05:05:31
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	03/03/2023 05:52:41
Signature complétée	Sécurité vérifiée	03/03/2023 06:19:59
Complétée	Sécurité vérifiée	03/03/2023 06:19:59
Événements de paiement	État	Horodatages
Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Altaïr Avocats (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Altair Avocats:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: contact@altairavocats.com

To advise Altair Avocats of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at contact@altairavocats.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Altair Avocats

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to contact@altairavocats.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Altair Avocats

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to contact@altairavocats.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Altair Avocats as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Altair Avocats during the course of your relationship with Altair Avocats.