

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNEES,

HAIR COMPAGNY

Société à responsabilité limitée au capital de 57.954 euros

Dont le Siège social est sis 208 boulevard Carnot, 59420 MOUVAUX

Immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le n° 528.453.608

Représentée par Monsieur Jean-François DUYTSCHAEVER, selon pouvoir de Monsieur Daniel FRANCOIS, gérant,

Ci-après dénommée le « Vendeur » ou le « Cédant »
D'UNE PART,

ET

ARIANE

Société par actions simplifiée au capital de 3.000 euros

Dont le siège est sis 347 rue de la République, SAINT POL SUR MER, 59430 DUNKERQUE
Immatriculée au RCS de DUNKERQUE sous le n°879.023.083

Représentée par Madame Mathilde LEMAITRE, Présidente ayant tous pouvoirs aux effets des présentes,

Ci-après dénommée l'« Acquéreur » ou le « Cessionnaire »
D'AUTRE PART,

Ensemble dénommée « les Parties »

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Le Fonds » ou le « Fonds de commerce » désigneront l'ensemble des éléments cédés tels qu'énumérés et décrits ci-dessous à l'article « Objet de la convention - Désignation », et objets de la présente cession,
- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, dans lesquels est exploité le Fonds de commerce,
- « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
- « Le Bail » désignera le contrat de location portant sur les Locaux dans lesquels est exploité le Fonds de commerce,
- « Le Bailleur » désignera le propriétaire des Locaux,
- « le Vendeur » ou « le Cédant » et « l'Acquéreur » ou « le Cessionnaire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Vendeur ou le Cédant et l'Acquéreur ou le Cessionnaire pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

1. Le Vendeur est propriétaire d'un Fonds de commerce de coiffure mixte sis et exploité à (59430) DUNKERQUE, 347 rue de la République, dont il a la libre disposition et qu'il souhaite aujourd'hui céder.

2. Après une période de négociations, au cours de laquelle l'Acquéreur a pu notamment vérifier la consistance et les conditions d'exploitation du fonds de commerce, celui-ci s'est déclaré intéressé par son acquisition et les Parties se sont rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités de la présente cession de fonds de commerce.

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.

3. Il a été conclu, préalablement aux présentes, entre les Parties, en date du 18 juillet 2019, un compromis de vente soumis aux conditions suspensives suivantes :

- Purge du droit de préemption réservé à la commune dans laquelle se situe le Fonds ;
- Obtention par l'Acquéreur d'un prêt bancaire d'un montant de 140.000 euros, d'une durée maximum de 7 années, à un taux d'intérêt ne dépassant pas 2% (hors assurance) ;
- Signature d'un contrat de franchise TCHIP COIFFURE avec la société GROUPE VOG.

Ces conditions suspensives étant à ce jour réalisées, les Parties se sont rapprochées pour réitérer définitivement la cession du Fonds de commerce ci-dessus désigné, selon les termes et conditions définis au présent acte.

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

ARTICLE 1 - Objet de la convention

1-1 . Cession de fonds de commerce

Par les présentes, le Vendeur cède à l'Acquéreur, qui accepte, sous les garanties ordinaires, de droit et de fait en pareille matière et aux conditions ci-après exposées, le Fonds de commerce de COIFFURE MIXTE, connu sous l'enseigne TCHIP COIFFURE sis et exploité 347 rue de la République, 59340 DUNKERQUE, pour lequel le Vendeur est immatriculé au RCS de DUNKERQUE sous le numéro 528.453.608, No Siret 528.453.608.00069, code APE 9602A, dont la désignation suit.

1-2 . Désignation

Le Fonds de commerce comprend :

- L'enseigne, le nom commercial ;
- La clientèle, l'achalandage y attachés ;
- Le fichier de la clientèle ;
- Le droit au bail des Locaux dans lesquels le Fonds est exploité, ci-après énoncé, pour le temps restant à courir, ainsi que le droit au renouvellement du Bail ;
- Le mobilier commercial, le matériel et outillage, les agencements et les installations servant à son exploitation, décrits dans un état établi entre les Parties et annexé aux présentes ;
- Le droit à l'usage des lignes téléphoniques et d'Internet, sous réserve de l'accord définitif des prestataires ;
- et plus généralement, tous les éléments corporels et incorporels composant le Fonds et nécessaires à son exploitation, ainsi, au surplus, que le Fonds existe, s'étend, se poursuit et comporte, sans aucune exception ni réserve dans son état actuel, que l'Acquéreur déclare le connaître parfaitement pour l'avoir vu et visité, avoir eu accès à toute information qu'il a jugé utile de connaître et avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents comptables et financiers permettant d'en établir la valeur, le Vendeur déclarant de son côté, avoir donné libre accès à l'Acquéreur à tout élément indispensable à la parfaite connaissance du fonctionnement et de l'exploitation du Fonds et s'engageant à fournir à l'Acquéreur 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.

Il est précisé que le Fonds ne comprend aucune marchandise.

ARTICLE 2 - Déclarations du Vendeur

2-1 - Origine de propriété du Fonds

Le Vendeur déclare être propriétaire du Fonds pour l'avoir reçu de la société DUNKHAIR (RCS 528.795.396) lors d'une transmission universelle de patrimoine à l'associée unique par déclaration de dissolution en date du 20 novembre 2017, enregistrée au SIE de ROUBAIX NORD le 5 décembre 2017, bordereau 2017 / 829, case n°10, réalisée le 24 décembre 2017.

2-2 . Enonciation du Bail et des droits y attachés

Le droit au bail des Locaux résulte d'un acte authentique reçu par Maître Bertrand DELEPLANQUE, Notaire associé à DUNKERQUE, le 14 janvier 2005, aux termes duquel la société D2V, dont le siège est sis 347 rue de la République, 59430 SAINT POL SUR MER, immatriculée au RCS de DUNKERQUE sous le n°451.347.298 a fait bail et donné à loyer à la société LUTETIA, dont le siège était alors sis 34 boulevard Carnot , 62000 ARRAS, alors immatriculée au RCS d'ARRAS sous le n° 448.869.917, les lieux ci-après désignés.

Etant rappelé que suivant acte en date du 21 décembre 2010, enregistré au SIE de DUNKERQUE CENTRE POLE ENREGISTREMENT le 28 décembre 2010, bordereau 2010 / 1230, case n°7, la société LUTETIA, a fait cession du fonds de commerce exploité dans les lieux loués, et donc transfert de tous ses droits audit Bail à la société DUNKHAIR (RCS 528.795.396) pour le temps restant à courir, à compter du 1^{er} décembre 2010.

2-3 . Désignation des Locaux loués

Aux termes du bail, les Locaux dans lesquels le Fonds de commerce est actuellement exploité sont constitués de :

« Dans un immeuble situé à SAINT POL SUR MER (59430), à l'angle de la rue de la République et de la rue Clémenceau, une grande pièce donnant sur la rue de la République, une pièce sur l'arrière, sans fenêtre et une pièce sur l'arrière avec fenêtre donnant sur la rue Clémenceau et un WC, le tout d'une superficie de 100 m². »

2-4 . Durée du Bail

Ce Bail a été conclu pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2005 jusqu'au 31 décembre 2013 avec faculté pour le preneur d'y mettre fin à l'issue de chaque période triennale moyennant un préavis de six mois.

2-5 . Loyer

Le loyer annuel en principal a été fixé à l'origine à la somme de 10.800 euros HT.

Ce loyer est payable par douzième par terme d'avance le premier de chaque premier de chaque mois.

En sus du loyer, le preneur règle la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

Aux termes du Bail, les conditions d'indexation du loyer sont les suivantes :

« Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, qu'à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail et pour la période restant à courir, le loyer de base sera ajusté, en fonction de la variation en plus ou en moins, depuis l'origine du bail, de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice connu à ce jour, soit celui du 2^{ème} trimestre 2004, étant de 1267. »

Par le jeu de cette clause, le montant du loyer annuel en principal a été fixé à la somme de 1.058,70 euros à compter du renouvellement du bail en 2016.

2-6 . Charges, taxes et impositions liées aux Locaux

Les taxes et impositions auxquelles est tenu le preneur font l'objet d'une provision réglée en même temps que les termes de loyer, dont le montant a été fixé pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019, à la somme mensuelle de 175,85 euros.

Les charges ne font l'objet d'aucune provision.

2-7 - Dépôt de garantie

La somme de 1.800 euros a été versée au début du bail par le Preneur, Vendeur entre les mains du Bailleur, à titre de dépôt de garantie, représentant l'équivalent de deux termes de loyer en principal.

Cette somme n'a pas été réajustée depuis lors.

La somme actuellement consignée au titre de ce dépôt de garantie s'élève à 1.800 euros.

2-8 - Destination des Locaux

Aux termes du bail :

« Le locataire est expressément autorisé à exercer toute activité commerciale ou artisanale.

L'exercice d'une activité commerciale susceptible d'engendrer le dégagement de mauvaises odeurs ou provoquant des nuisances est interdit.

Les activités exercées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants. »

2-9 - Diagnostics techniques

Aucun diagnostic technique n'est annexé au bail.

Le bail précise qu'un rapport technique concernant la recherche d'amiante a été établi par FV PARTENAIRE, 14 digue de mer, 59240 DUNKERQUE, qui conclut à l'absence de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

2-10 . Charges et conditions du bail

Ce Bail, a été consenti sous diverses charges et conditions notamment celles ci-après littéralement rapportées :

« CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

- Entretien – Réparations

Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant les travaux de ravalement.

Le LOCATAIRE sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc..., sans que cette énumération soit exhaustive.

Il devra refaire les peintures extérieures tous les trois ans.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causée par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au LOCATAIRE et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

- Impôts et charges diverses

(...) En outre, le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR sa quote-part d'impôt foncier (100/270^{èmes}) pour lequel il versera une provision de 1 000,00 Euros par an. Au cas où le BAILLEUR bénéficierait de l'exonération de la taxe foncière du fait de la situation de l'immeuble en zone franche, cette exonération serait repercutée sur le LOCATAIRE.

Cependant, cette exonération ne s'appliquant pas à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le LOCATAIRE versera au BAILLEUR, une provision mensuelle de 10 Euros dans le cadre du remboursement de cette taxe.

Dès que l'exonération de la taxe foncière s'arrêtera, partiellement ou totalement, le LOCATAIRE s'engage à verser au BAILLEUR une provision mensuelle suffisante, dont le montant lui sera précisé en son temps par le BAILLEUR.

- **Assurances**

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques ; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraînerait pour le BAILLEUR des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devrait rembourser au BAILLEUR le montant de ces surprimes.

De même, il remboursera au BAILLEUR, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le montant de l'assurance incendie payée par ce dernier et afférente aux biens présentement loués.

Le LOCATAIRE remboursera à première demande du propriétaire sa quote-part d'assurance des murs (100/270èmes). »

En outre, concernant la cession du droit au bail et du fonds de commerce, il est prévu :

- **« Cession – Sous-Location »**

Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise ou encore, si le LOCATAIRE est une société, à toutes sociétés apparentées, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50 %) au moins, directement ou indirectement, par la Société bénéficiaire du présent bail.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges à l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui. »

Il n'existe donc pas de droit de préemption ou de préférence au bénéfice du Bailleur en cas de cession du Fonds. Les Parties s'engagent à respecter les formalités décrites pour informer le Bailleur.

Enfin, ce Bail a été consenti moyennant divers autres charges, clauses et conditions que les Parties se dispensent de relater, déclarant en avoir une parfaite connaissance, le Cessionnaire reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour et suffisamment à l'avance, copie de tous les documents relatifs au Bail et de tous les documents annexes.

2-11 - Renouvellement du Bail

La SARL DUNKHAIR, alors preneur, a fait délivrer par acte extrajudiciaire au bailleur, en date du 8 septembre 2016, une demande de renouvellement de bail commercial, sollicitant le renouvellement du bail aux mêmes charges et conditions pour une nouvelle période de 9 années entières et consécutives à compter du 1er octobre 2016.

Le bailleur n'ayant pas fait connaître ses intentions dans le délai de trois mois, le bail est réputé avoir été renouvellement à la date du 1^{er} octobre 2016.

L'actuel propriétaire des Locaux est la SCI D2V, dont le siège est sis 347 rue de la République, 59430 SAINT POL SUR MER, immatriculée au RCS de DUNKERQUE sous le n° 451.347.298, représentée par son gérant Monsieur Thierry VANLEMBROUCK.

Aucun mandat de gestion n'a été confié par le propriétaire, qui gère personnellement le bien loué.

2-12 - Déclaration du Vendeur sur le Bail et ses droits y attachés

Le Vendeur déclare en outre :

- Qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer, charges, taxes ou accessoires au Bailleur;
- Qu'aucun droit d'occupation, même au-devant des lieux loués, ni aucune sous-location n'ont été consentis ;
- Qu'il n'a pas été recouru aux dispositions légales comportant la faculté d'adjoindre une activité connexe ou d'obtenir une déspecialisation, hors ce qui a été exposé préalablement ;
- Qu'aucune infraction aux clauses et conditions du Bail n'a été commise, susceptible de permettre au Bailleur d'en refuser le renouvellement, sans payer l'indemnité d'éviction ;
- Qu'il n'existe aucun litige avec le bailleur qui soit de nature à entraîner la résiliation du Bail ni aucune procédure en cours de résiliation du Bail ;
- Qu'il n'existe aucune procédure en cours de révision du prix du loyer ;
- Qu'il a parfaitement rempli ses obligations d'entretien et de menues réparations à l'intérieur des Locaux, conformément à ses obligations décrites au Bail ;
- Qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des obligations du Vendeur, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le Bailleur ;
- Qu'à sa connaissance, la capacité juridique des personnes ayant consenti le Bail ouvre droit au renouvellement ou au paiement de l'indemnité d'éviction ;
- Qu'il n'est pas porté à sa connaissance que les Locaux aient fait l'objet d'une mesure ou d'un projet de réquisition, d'interdiction d'occuper ou d'expropriation;
- Que le Fonds a fait l'objet d'une exploitation effective et continue depuis plus de trois ans.

2-13 - Autorisation de la cession

Conformément aux stipulations du Bail, l'agrément du Bailleur à la présente cession n'est pas requis s'agissant d'une cession du fonds.

En conséquence, un original enregistré des présentes sera signifié au Bailleur dans le mois à compter de ce jour, par voie d'huissier, à la charge du Cessionnaire.

Par ailleurs, le Cessionnaire est informé que les stipulations du bail prévoient que la cession du droit au bail sera réalisée par acte authentique. Toutefois, compte tenu de la cession du fonds en intégralité, le rédacteur des présentes informera le bailleur de la cession et lui

demandera une dispense expresse de recourir à la réitération de la cession du droit au bail par acte authentique. En conséquence, la réitération par acte authentique n'interviendra qu'à défaut de dispense par le bailleur ou de son silence à ce sujet.

2-3 . Inscriptions de Privilège et nantissement

L'état des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de DUNKERQUE en date du 27 novembre 2019 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 et/ou ses éléments qui ne serait encore inscrit. Au cas où il s'en révélerait, le Vendeur s'engage à en rapporter quittance et mainlevée dans les plus brefs délais et au plus tard dans les trois mois des présentes.

A cet effet le Vendeur autorise le Séquestre, ci-après désigné, à procéder au règlement de la créance ainsi garantie en tant que de besoin.

2-4 . Chiffres d'affaires et Résultats d'exploitation

Le Vendeur déclare que les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation du Fonds ont été les suivants :

Tout en précisant qu'il exploite plusieurs salons de coiffure et que la comptabilité ne permet pas d'individualiser les chiffres d'affaires et résultats par salon,

le Vendeur déclare pour se conformer aux dispositions des articles L 141-1, 3° et L 141-1, 4° du Code de commerce que les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation du Fonds ont été les suivants :

Le montant des chiffres d'affaires hors taxes des trois précédents exercices comptables s'est élevé à :

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 : 8.000,00 euros,

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 : 22.607,43 euros,

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 : 803.936,56 euros,

Partie de l'exercice écoulée du 01/01/2019 au 30/11/2019 : 192.740,48 euros,

Les résultats d'exploitation réalisés au cours des trois précédents exercices comptables ont été de :

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 : -138.757,42 euros,

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 : +62.952,63 euros,

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 : +9.120,02 euros,

Partie de l'exercice écoulée du 01/01/2019 au 30/11/2019 : NC.

En outre, conformément à l'article L 141-2 du Code de commerce, le Vendeur et l'Acquéreur visent le relevé des chiffres d'affaires HT mensuels constatés pour la période s'étendant du début de l'exercice social en cours jusqu'au mois précédant la date d'entrée en jouissance du Fonds.

Soit du 1^{er} janvier 2019 au 30 novembre 2019 :

Janvier 2019 : 15.054 euros
 Février 2019 : 16.922 euros
 Mars 2019 : 17.978 euros
 Avril 2019 : 17.325 euros
 Mai 2019 : 18.536 euros
 Juin 2019 : 18.137 euros
 Juillet 2019 : 18.028 euros
 Aout 2019 : 20.582 euros
 Septembre 2019 : 17.175 euros
 Octobre 2019 : 17.018 euros
 Novembre 2019 : 15.988 euros

2-5 . Contrats de travail

Le Vendeur déclare que sont attachés au Fonds, les salariés dont la liste mentionnant l'identité, la fonction, la catégorie et le coefficient pour chacun d'eux est :

Nom, Prénom	Date d'entrée	Coefficient	Emploi
CAUSSE Séverine	01/10/2003	Niveau 3 Echelon 1	MANAGER
DAVID Laurence	22/11/2004	Niveau 1 Echelon 1	Technicienne de surface
GLAISE Emilie	01/11/2010	Niveau 1 Echelon 3	Coiffeur confirmé
MASSON Alison	11/07/2006	Niveau 1 Echelon 2	Coiffeur
POTTIER Vanina	01/10/2018	Niveau 1 Echelon 1	Contrat de prof BP
EVEREARD Elodie	02/07/2018	Niveau 1 Echelon 1	Apprenti

Le Vendeur déclare que les conditions de travail applicables aux employés résultent, outre des dispositions légales en vigueur, des contrats de travail et de la convention collective de la Coiffure.

Le Vendeur déclare en outre qu'il n'a été conclu aucune convention de portée générale ou particulière dérogeant aux dispositions de la convention collective applicable au statut du personnel qui n'aurait pas été portée par écrit à la connaissance de l'Acquéreur et que les

régimes de retraite, de prévoyance et de mutuelle auxquels est affilié le personnel sont ceux communiqués dès avant ce jour à l'Acquéreur.

Le Vendeur déclare avoir procédé à l'information préalable des salariés, conformément aux dispositions des articles L 141-23 et suivants du Code de commerce, au moins deux mois avant ce jour. Aucune offre d'acquisition du Fonds n'a été formulée par un ou plusieurs salariés.

2-6 . Contrats liant le Vendeur

Le Cédant déclare être lié par les contrats suivants pour les besoins de son activité :

- Contrat avec la société HAIRNET ;
- Contrat avec la société TRANSACOM ;
- Contrat de fourniture des fluides (eau, électricité).

Le Cédant déclare qu'il n'existe aucun contrat écrit ou verbal avec un fournisseur ou un client ayant pour objet des obligations d'achat ou de vente de marchandises ou d'approvisionnement à quelque titre que ce soit.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun contrat écrit ou oral avec un fournisseur, fabricant ou client comportant des clauses exorbitantes du droit commun.

2-7 . Instances en cours

Le Vendeur déclare qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demande qu'en défense concernant le Fonds de commerce.

Le Vendeur s'engage, pour le cas où un tel événement se produirait, dont la cause serait antérieure à la présente cession, à en faire son affaire personnelle.

2-8 . Etat du matériel et des installations cédés

Le Cédant déclare que tout le matériel et les installations sont en bon état de fonctionnement.

2-9 . Etat du mobilier cédé

Le Cédant déclare que tout le mobilier est en bon état d'usage.

Et en tout état de cause, le mobilier est cédé dans son état actuel, que le Cessionnaire a pu constater et apprécier, ce qu'il reconnaît.

2-10 . Conformité des installations et des Locaux au regard des normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité

Le Cédant déclare que les installations attachées au Fonds sont en état d'usage, sans garantie de leur longévité, ni de leur conformité par rapport aux normes actuelles d'hygiène, de sécurité et de salubrité, ce que reconnaît et accepte l'Acquéreur qui en fera son affaire personnelle le prix du Fonds ayant été négocié au regard de ces éléments;

Il indique également qu'il n'a personnellement reçu aucune injonction d'exécution de travaux visant des prescriptions d'hygiène, de salubrité ou de sécurité qui n'aurait pas été satisfaite à ce jour et qu'il n'est au courant d'aucune visite des services techniques compétents qui aurait

eu lieu récemment, laissant envisager la possibilité d'une semblable injonction, et aucune visite des services techniques compétents n'a eu lieu récemment, laissant envisager la possibilité d'une semblable injonction.

Enfin, le Cédant déclare qu'à sa connaissance, aucune mesure visant au déclassement du Fonds, ni aucun avis d'exécution de travaux pour conserver la classification actuelle ne lui ont été notifiés.

2-11 . Mise en accessibilité des Locaux

Le Cédant déclare qu'aucune démarche n'a été effectuée dans la perspective de déterminer les éventuelles modifications à effectuer pour rendre les Locaux et les parties communes liées accessibles selon les normes édictées par les dispositions de l'article R 111-19-8 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

Le Cessionnaire en prend acte et déclare qu'il fera son affaire personnelle de toutes les démarches nécessaires tant auprès du Bailleur que de l'autorité compétente, sans recours contre le Cédant le prix du Fonds ayant été négocié au regard de ces éléments.

2-12 . Situation du Fonds au regard des périmètres de sauvegarde du commerce

Le Fonds étant situé dans un périmètre de sauvegarde du commerce, le Cédant déclare qu'il a adressé au Maire de la commune une déclaration d'intention d'aliéner en date du 21 août 2019 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception reçue le 28 août 2019 et que le Maire a répondu par lettre simple du 6 septembre 2019 qu'il n'entendait pas exercer le droit de préemption réservé à la commune.

2-13 . Situation du Fonds au regard des règles d'urbanisme

Le Cédant déclare qu'à sa connaissance, les Locaux ne sont pas situés dans une zone de rénovation urbaine ou dans un secteur de restauration immobilière et ne font l'objet d'aucune disposition d'urbanisme ou autre pouvant diminuer leur valeur pour l'Acquéreur; notamment, à sa connaissance, ils ne sont pas visés par des opérations de voirie par rapport à l'alignement et ne sont pas situés dans un îlot insalubre, ne sont pas frappés d'un arrêté de péril et d'expropriation, ne sont pas situés dans une ZAD ou ZAC.

2-14 . Situation générale du Fonds

Le Vendeur déclare :

- Avoir la libre disposition et la pleine propriété du Fonds de commerce et de tous les éléments le composant dont aucun n'est saisi, nanti, confisqué ou susceptible de l'être ;
- Qu'il 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'il n'est pas en état de cessation de paiements, ni ne fait l'objet d'une mesure de sauvegarde de justice, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- Que le Fonds de commerce ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation ;
- Que le Fonds de commerce a toujours été exploité de façon normale pour le maintenir en activité et que toutes les activités présentement exercées dans le

Fonds de commerce sont exploitées depuis plus de trois ans et en conformité avec les obligations découlant du Bail ;

- Qu'il n'est dans aucun des cas prévus par les lois et règlements pouvant entraîner la fermeture totale ou partielle du Fonds de commerce ;
- Qu'aucun élément composant le Fonds 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, à l'exception des éléments désignés comme tels, en annexe des présentes ;
- Que le Fonds n'a fait jusqu'à ce jour l'objet d'aucune promesse de vente émanant du Vendeur qui serait en cours de validité à ce jour à l'exception du compromis en date du 18 juillet 2019 au profit de l'Acquéreur ;
- Qu'il n'a jamais été poursuivi, et à sa connaissance, non plus qu'aucun ancien propriétaire ou exploitant du Fonds, ni aucun responsable de son exploitation, pour infraction à la réglementation économique ou autres ;

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

Enfin, le Vendeur déclare :

- Qu'il a répondu dans la limite de ses connaissances et des informations qu'il détient à toutes les interrogations de l'Acquéreur.
- Qu'il a fourni au Cessionnaire toute information en lien direct avec le Fonds, les activités, l'exploitation, le Bail et son exécution, les Locaux et l'Immeuble, leur état, leur environnement, les transformations et les travaux qui ont eu lieu à sa connaissance, l'entretien nécessaire, le matériel et les agencements, leur état, les justificatifs d'entretien et de réparation, le personnel et de manière générale toute information qui pouvait être déterminante à son consentement et que légitimement il pouvait ignorer.

2-15 . Libération des lieux par le Cédant

Le Cédant déclare qu'il a libéré les lieux et a procédé à l'enlèvement de tout mobilier et matériel personnel.

ARTICLE 3 - Déclarations de l'Acquéreur

L'Acquéreur 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 ;
- Que préalablement à la signature des présentes, tous les renseignements utiles lui ont été donnés en ce qui concerne les conditions d'exploitation du Fonds de commerce et qu'il a reçu du Vendeur toute réponse à ses interrogations ;
- Connaître les conditions d'exploitation du Fonds de commerce et des Locaux, après les avoir examinées en vue de l'acquisition de ce Fonds.

L'Acquéreur déclare, expressément, avoir préalablement à la signature des présentes, examiné la comptabilité, avoir pris connaissance des pièces locatives et des conditions de location, s'être rendu compte de l'état des lieux et de celui des éléments corporels du Fonds de commerce ; reconnaissant en règle générale s'être rendu compte de la marche de l'affaire et avoir apprécié tous les éléments du Fonds de commerce préalablement aux présentes ;

Il déclare qu'il a reçu toute information et tout renseignement utile en lien direct avec le Fonds, son exploitation, le Bail et son exécution, les Locaux et l'Immeuble, leur état, leur environnement, les transformations et les travaux qui ont eu lieu à la connaissance du Vendeur, l'entretien nécessaire,

Il déclare également :

Prendre acte des déclarations du Cédant à propos des règles d'urbanisme dans le secteur d'exploitation du Fonds et faire son affaire personnelle de toute information à ce sujet qui n'aurait pas été portée à sa connaissance, déchargeant de toute responsabilité à cet égard tant le Cédant que le rédacteur des présentes.

Avoir son siège social en France et posséder la qualité de résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger actuellement en vigueur ; que la personne morale ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution, n'est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements, ni ne fait l'objet d'une mesure de sauvegarde de justice, redressement ou liquidation judiciaires ou cessation des paiements.

N'être frappé par aucune cause d'incapacité.

Que son dirigeant a les capacités et aptitudes professionnelles nécessaires à l'exploitation du Fonds.

ARTICLE 4 - Intervention du Bailleur

Comme indiqué ci-dessus la présence du bailleur n'est pas requise pour la présente cession. En conséquence, un exemplaire des présentes lui sera remis avec la signification.

ARTICLE 5 - Propriété et jouissance

L'Acquéreur est propriétaire du Fonds de commerce cédé et en a la jouissance à compter du jour même.

ARTICLE 6 - Charges et conditions de la vente

La présente cession du Fonds de commerce est consentie et acceptée aux garanties charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière et à celles suivantes que les Parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir :

6-1 . En ce qui concerne le Vendeur :

Le Vendeur garantit dans les termes des articles 1641, 1642, 1643, 1644 1645 et 1646 du Code civil l'exactitude des énonciations qu'il a faites et notamment concernant l'origine de propriété, les éléments composant le Fonds, les charges et obligations éventuelles grevant le Fonds de commerce, les chiffres d'affaires et résultats commerciaux.

Le Vendeur s'engage à tenir à la disposition de l'Acquéreur pendant trois années à compter de la date d'entrée en jouissance, tous les documents comptables qu'il a tenus durant les trois exercices comptables précédant la présente cession.

Le Vendeur déclare avoir résilié à ses frais, tous contrats et engagements ayant pu être conclus par lui et tous exploitants précédents avec les fournisseurs ou pour tous objets particuliers et spéciaux, et qui ne sont pas repris par l'Acquéreur, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre l'Acquéreur, à l'exception toutefois des contrats

expressément repris par l'Acquéreur aux termes des présentes et dont la liste figure en annexe.

Le Vendeur signera tous avenants de transfert des contrats repris par l'Acquéreur et notamment ceux relatifs aux police d'assurance, aux abonnements d'électricité et de gaz, et prêtera son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique et à l'accès internet, profite à son successeur.

Le Vendeur supportera, prorata temporis, jusqu'à la date de transfert de propriété du Fonds au profit de l'Acquéreur, la part des salaires, indemnités, congés payés, treizième mois, droits acquis et autres primes et avantages liés aux contrats de travail des salariés attachés au Fonds, ainsi que les charges sociales y afférentes.

Tout passif né des contrats de travail non déclaré mais existant à la date des présentes (qu'il soit alors ou non exigible) qui se révélerait ultérieurement mais dont l'origine serait antérieure à la date des présentes sera de convention expresse à la charge du Vendeur. En conséquence, le Vendeur devra le régler à l'Acquéreur sur justificatifs dans les 30 jours de la demande de l'Acquéreur.

Ce passif pourra se compenser de plein droit et sans formalité avec toutes sommes éventuellement dues par l'Acquéreur au Vendeur au titre de la présente cession.

Le Vendeur procédera à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période antérieure à la date de transfert de propriété du Fonds et acquittera le montant de cette contribution.

Le Vendeur supportera tous les frais, droits et honoraires de séquestre, mainlevée, radiation, consignation, et répartition du prix de la cession ainsi que tous frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale.

6-2 . En ce qui concerne l'Acquéreur :

L'Acquéreur prend les Locaux, le Fonds de commerce, les agencements et installations, le matériel, les meubles et objets mobiliers servant à son exploitation, ainsi que tous les éléments le composant et les accessoires en dépendant, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit, sous réserve des déclarations faites par le Vendeur sur l'état du Fonds et des Locaux, des agencements, installations, mobiliers et matériels.

L'Acquéreur paiera à compter du jour de son entrée en jouissance 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 sont et seront assujettis, quand bien même ces impositions et taxes seraient encore au nom du Vendeur.

L'Acquéreur réglera à compter de son entrée en jouissance 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 Vendeur.

Il procédera à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure et acquittera le montant de cette contribution.

L'Acquéreur fera également son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes les assurances contractées par le Vendeur auprès de toutes compagnies, étant rappelé que conformément à l'article 19 de la loi du 13 juillet 1930, il aura la faculté de résilier les polices et de les remplacer par de nouvelles polices garantissant les mêmes risques.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements souscrits auprès des différents prestataires ou compagnies concessionnaires, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone, ainsi que tout contrat passé relativement à l'exploitation normale du Fonds de commerce et en fera opérer la mutation à son nom ou procédera à la résiliation, dans le plus bref délai.

Il exécutera au lieu et place du Vendeur à compter du transfert de propriété, toutes les charges et conditions du Bail, il paiera les loyers, taxes, charges et accessoires et les prestations de toute nature relatifs au Bail à leurs échéances exactes.

Il satisfera et se conformera à tous les règlements et charges de Ville et de Police auxquels le Fonds de commerce est ou peut être assujéti.

Conformément aux dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail, les contrats de travail en cours du personnel attaché au Fonds de commerce dont la liste par membre, sans exception ni réserve et comportant la nature des fonctions de chacun, est annexée au présentes, sont transférés à l'Acquéreur qui sera notamment tenu de régler au personnel l'intégralité des rémunérations, congés payés, treizième mois, droits acquis et autres primes ou avantages, dès lors que leur date d'exigibilité est postérieure à la date de signature du présent acte et de supporter toutes les charges sociales y liées.

Il est rappelé que tout passif né des contrats de travail non déclaré mais existant à la date des présentes (qu'il soit alors ou non exigible) qui se révélerait ultérieurement mais dont l'origine serait antérieure à la date des présentes sera de convention expresse à la charge du Vendeur.

L'Acquéreur réglera les frais, droits, taxes et honoraires consécutifs à la présente cession, en dehors des frais, droits et honoraires de séquestre, répartition, mainlevées d'inscriptions, consignations et radiations, qui demeurent à la charge du Vendeur.

ARTICLE 7 - Engagement solidaire

Par les présentes, et conformément aux clauses et conditions du Bail et des dispositions de l'article L 145-16-2 du Code de commerce, le Vendeur s'engage expressément à rester répondant solidaire de l'Acquéreur ainsi que de tous les acquéreurs successifs à l'égard du Bailleur, solidairement avec l'Acquéreur, du respect par celui-ci des clauses et conditions du Bail, et notamment du paiement du loyer et des charges, sauf au Vendeur à se retourner contre l'Acquéreur, pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet des présentes.

ARTICLE 8 - Etat des lieux

Aux termes de l'article L. 145-40-1 (issu de la loi du 18 juin 2014) du Code de Commerce, les Parties ont l'obligation d'établir un état des lieux contradictoirement et amiablement avec le Bailleur.

Les Parties sont informées de cette obligation et déclarent en faire leur affaire directement entre elles et avec le Bailleur.

ARTICLE 9 - Prix de cession

La présente vente du Fonds de commerce est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT QUARANTE MILLE euros (140.000 €), se décomposant comme suit :

- Éléments incorporels : 110.000 euros
- Éléments corporels : 30.000 euros

Il est expressément stipulé que la ventilation du prix ci-dessus n'est faite que pour satisfaire aux prescriptions du Code de commerce ; elle ne pourra être invoquée contre l'une ou l'autre des Parties, nonobstant les évaluations qui pourraient être faites ou résultant d'expertise quelconque, le montant du prix représentant dans l'esprit des Parties la valeur intrinsèque du Fonds de commerce cédé dans son universalité.

ARTICLE 10 - Paiement du prix

Le prix sera payé de la manière suivante :

- en totalité, soit la somme de 140.000 euros en un seul versement payable au plus tard le 31 janvier 2020, sur le compte CARPA du séquestre ci-après désigné, provenant d'un prêt bancaire consenti au Vendeur hors le présent acte.

10-1 – Conditions du paiement à terme

Il est expressément convenu ce qui suit :

- le paiement devra être intégralement payé entre les mains du séquestre ci-après désigné,
- le cessionnaire pourra se libérer du prix par anticipation en totalité sans préavis ni indemnité,
- le montant du prix deviendra immédiatement et de plein droit exigible, si bon semble au Cédant :

- o À défaut de paiement à l'échéance,
- o En cas de redressement ou liquidation judiciaire, sauvegarde ou suspension provisoire des poursuites,
- o Vente ou apport en société de tout ou partie du fonds cédé,
- o En cas de déplacement du fonds.

- le cessionnaire devra jusqu'à complet paiement du prix, administrer et gérer le fonds en bon commerçant et entretenir le matériel et les stocks de marchandises de manière à assurer la conservation de la valeur du fonds et des éléments qui le composent.

10-2 – Privilège de vendeur – action résolutoire

A la sureté et garantie du paiement du prix de vente, en principal, intérêt, indemnités, frais et accessoires, ainsi que de l'exécution des conditions de la présente cession, le fonds cédé demeurera affecté par privilège spécial expressément réserve au profit du vendeur indépendamment de l'action résolutoire.

10-3 – Transport d'indemnité d'éviction

En outre, l'Acquéreur confère au Vendeur qui accepte, tous droits, actions, indemnités pouvant être dus en cas de non renouvellement de bail, en vertu de la législation sur la propriété commerciale, pour ledit Vendeur être subrogé dans tous droits et actions de l'Acquéreur à ce sujet et pouvoir toucher lesdites indemnités à concurrence de ce qui lui serait alors dû en vertu des présentes.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de faire signifier cette cession.

10-4 – Assurance contre l'incendie

Le fonds cédé devra, jusqu'au paiement intégral des sommes dues au vendeur être assuré contre les risques d'incendie pour un capital suffisant pour payer le prix. Autant que de besoin, l'Acquéreur s'oblige au paiement des primes d'assurance nécessaires.

En cas de sinistre, les indemnités dues par l'assureur seront, jusqu'à concurrence du montant de la créance résultant des présentes, versées directement par lui au Vendeur, à qui l'Acquéreur donne à cet effet toutes délégations nécessaires.

ARTICLE 11 - Marchandises

Il a été expressément convenu que le Fonds était remis vide de toute marchandise.

Le Vendeur déclare qu'il a ainsi procédé à l'enlèvement de l'intégralité du stock subsistant dans le Fonds.

ARTICLE 12 - Remboursement du dépôt de garantie

Le Cessionnaire rembourse au Cédant, ce jour, le montant du dépôt de garantie versé entre les mains du Bailleur, soit la somme de 1.800 euros, en un chèque n° tiré sur la banque LCL, libellé à l'ordre du Cédant.

Le Cédant consent bonne et valable quittance de ce remboursement, sous réserve d'encaissement du chèque.

DONT QUITTANCE.

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

ARTICLE 13 - Compte prorata entre les Parties

Le Cédant et le Cessionnaire établiront contradictoirement dans les 60 jours des présentes, un décompte au prorata temporis des sommes payées d'avance par le Cédant, déduction à faire des sommes courues à la date d'entrée en jouissance, au titre du bail et de l'exploitation du fonds, y compris pour la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), le Cessionnaire s'engageant à lui régler l'éventuel solde en sa faveur, dans les 30 jours.

Il est rappelé que pour la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) chacune des parties procédera à sa propre déclaration et fera son affaire personnelle du paiement de cette Cotisation.

Il est également précisé qu'au jour des présentes le Cessionnaire remet au Cédant une facture, établie sur la base des informations fournies par le Cédant, correspondant à la provision des congés payés non pris par les salariés au jour de l'entrée en jouissance et des charges sociales y afférent, ladite facture étant réglée immédiatement par chèque remis par le Cédant.

En outre, dans les 30 jours de la communication par le Bailleur au Cessionnaire devenu Locataire, des justificatifs des charges réelles annuelles supportées par le Locataire au regard des provisions versées, il sera établi un compte prorata entre le Cédant et le Cessionnaire. Chacune des parties s'obligent d'ores et déjà à rembourser à l'autre le solde en sa faveur.

ARTICLE 14 – Stipulation particulière des parties

Pour ce qui concerne la destination du prix de cession, postérieurement à son paiement dans les conditions prévues à l'article 10, les parties sont convenues :

- pour la somme de 70.000 euros, qu'elle soit séquestrée auprès de la CARPA de LILLE, comme indiqué à l'article 13 ci-dessous.
- pour la somme de 70.000 euros, qu'elle soit remise au Vendeur par l'Acquéreur, comme indiqué à l'article 16 ci-dessous.

ARTICLE 15 - Séquestre du prix

Pendant la période d'indisponibilité légale du prix, et pour la partie séquestrée du prix comme indiqué ci-dessus, les Parties constituent la SELARL VIVALDI-AVOCATS, société d'Avocats au barreau de LILLE, dont le siège est sis 120 rue de l'Hôpital Militaire, Hôtel DELAGARDE, 59000 LILLE, en qualité de séquestre amiable à charge de déposer les fonds et valeurs ainsi reçus à la CARPA de LILLE, sous réserve de ce qui est dit ci-après.

L'Acquéreur autorise le Vendeur, si bon lui semble, à employer les fonds déposés en tout ou en partie, comme ceux à provenir le cas échéant de l'encaissement des effets, en titres émis par un organisme de placements collectifs agréé par la CARPA, garantissant la représentation et la liquidité des fonds placés.

Dans le cadre de sa mission la CARPA, sur instructions de l'avocat, est seule habilitée à acquérir et à vendre les titres de placement. Le Vendeur bénéficiera des produits financiers en résultant, la banque ou le Gérant de l'OPCVM étant chargé d'effectuer les formalités et déclarations ainsi que tous prélèvements prévus par la réglementation.

De convention expresse entre les parties et pour garantir l'Acquéreur du rapport des mainlevées et certificats de radiation de tous privilèges, inscriptions ou oppositions ou empêchements, la totalité de ce prix est affectée à titre de gage et nantissement au profit de l'Acquéreur qui accepte.

Le nantissement portera de plein droit sur tous les effets, titres ou sommes d'argent, représentatifs de ce prix.

Les parties, dans leur intérêt commun, confèrent à l'avocat, qui accepte, le mandat irrévocable suivant :

Une fois expirés les délais d'opposition, remettre le prix au Vendeur et seulement sur justification :

- de l'accord des Créanciers inscrits ou opposants de donner mainlevée contre paiement de leur créance s'il y a lieu ;
- du paiement des impôts visés à l'article 1684-1 du Code général des impôts et notifiés par l'administration fiscale dans le délai prévu pour l'application de cet article ;

Le tout de telle sorte que l'Acquéreur ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des Créanciers du Vendeur et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

S'il subsiste des oppositions sur le prix, ou s'il existe des Créanciers inscrits sur le fonds, procéder à la répartition du prix entre les Créanciers du Vendeur, lequel se réserve le droit de demander par voie de référé un cantonnement pour se voir autorisé à percevoir le surplus disponible.

L'avocat sera valablement déchargé de sa mission à l'expiration des délais d'opposition :

- soit par la remise au Vendeur, hors la présence et sans le concours de l'Acquéreur, des fonds ou valeurs déposés, éventuellement majorés des produits financiers ou de leur reliquat

après paiement des Créanciers, dès que les conditions ci-dessus auront été remplies, ladite remise emportant mainlevée définitive du nantissement du prix ;

- soit par le dépôt des fonds ou valeurs, ordonné par le Président du Tribunal de commerce compétent, entre les mains d'un séquestre répartiteur ou l'ouverture d'une procédure d'ordre, le nantissement du prix subsistant dans ces deux cas jusqu'à achèvement des formalités de répartition.

Les frais et honoraires de séquestre et de répartition seront supportés par le Vendeur qui s'y oblige.

Pour la réception des oppositions, domicile est élu au siège du fonds cédé pour la validité et pour la correspondance au siège de la SELARL VIVALDI-AVOCATS, société d'Avocats au barreau de LILLE, dont le siège est sis 120 rue de l'Hôpital Militaire, Hôtel DELAGARDE, 59000 LILLE.

ARTICLE 16 – Dispense de séquestre

Dûment informées :

- des dispositions de l'article L141-17 du Code de Commerce qui stipulent : « L'acquéreur qui paie son prix sans avoir fait les publications dans les formes prescrites, ou avant l'expiration du délai de dix jours, l'est pas libéré à l'égard des tiers »,

- et des conséquences possibles de leur choix par le rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent et à qui elles donnent décharge,

Les parties sont convenues de ne pas procéder au séquestre du prix de vente du fonds payé comptant, ceci à hauteur de 70.000 euros comme indiqué à l'article 14 ci-dessus.

Dans ces conditions, pour le cas où les oppositions éventuelles de Créanciers du Vendeur, présentées dans le délai légal dépasseraient le montant de la partie séquestrée du prix de cession, celles-ci feront l'objet des dispositions suivantes :

- en cas d'accord du Vendeur pour le paiement de la somme correspondante au Créancier concerné, celle-ci sera réglée par l'Acquéreur pour le compte du Vendeur et remboursée par celui-ci à l'Acquéreur dans les huit jours ;

- en cas de désaccord du Vendeur pour le paiement de cette somme au Créancier concerné, un montant équivalent à la partie du prix saisi-arrêté chez l'Acquéreur sera réglé par le Vendeur à l'Acquéreur dans les huit jours de sa demande.

Les parties donnent décharge au rédacteur de l'acte de ce qu'elles ont été informées par lui des conséquences pouvant résulter de la présente dispense de séquestre du prix de vente du fonds.

ARTICLE 17 - Formalités

L'Acquéreur s'engage à effectuer, en temps utile, toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le Vendeur ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations mises à sa charge en vertu des présentes, cette clause valant notamment engagement direct de l'Acquéreur à l'égard du Bailleur.

La présente cession sera publiée conformément à la loi.

A cet égard, l'Acquéreur devra :

- procéder dans le mois suivant la date de prise de possession du Fonds, à l'enregistrement des présentes auprès du SIE - Pôle enregistrement du Centre des Finances publiques compétent par rapport à l'adresse du Fonds,
- faire paraître dans les 15 jours des présentes, dans un Journal d'Annonces légales habilité et compétent par rapport à l'adresse du Fonds, un avis de la présente cession,
- notifier la présente cession au greffe du tribunal de commerce de DUNKERQUE dans les 30 jours de sa date qui assurera la parution d'avis au Bodacc.

De son côté le Vendeur effectuera les formalités relatives à la cession de son Fonds et à la radiation de cet établissement

La présente cession sera signifiée au Bailleur, conformément à l'article 1690 du Code civil, dans le délai de 30 jours des présentes, un exemplaire original enregistré des présentes devant être joint à cette signification. Cette formalité sera exécutée par le Cessionnaire qui en supportera le coût, ce à quoi il s'oblige.

ARTICLE 18 - Documents annexes

Les Parties reconnaissent avoir eu connaissance et avoir paraphé en annexe, hors le présent acte, les documents suivants :

- Bail des Locaux et demande de renouvellement en date du 6 septembre 2016 ;
- Liste du matériel, mobilier commercial, installations et agencements nécessaires à l'exploitation du Fonds ;
- Etat des inscriptions de privilèges et nantissements délivré par le greffe du Tribunal de commerce de DUNKERQUE le 27 novembre 2019 ;
- Lettres d'information au personnel à faire une offre pour le rachat du fonds ;
- Liste des contrats nécessaires à l'exploitation du fonds et expressément repris par l'Acquéreur ;
- Attestation d'assurance du fonds ;
- Attestation LCL.

Et en donnent décharge entière et définitive au rédacteur des présentes.

ARTICLE 19 - Déclarations particulières

19-1 . Le Vendeur déclare :

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

19-2 . De son côté, l'Acquéreur déclare :

Ne pas être en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale ou n'être frappé d'aucune incapacité d'exercice du commerce objet des présentes ;

Avoir la pleine capacité juridique ;

Que tous les renseignements utiles lui ont été donnés en ce qui concerne les conditions d'exploitation du Fonds de commerce.

Connaître les conditions d'exploitation du Fonds de commerce, notamment avoir préalablement à la signature des présentes, pris connaissance des pièces locatives et des conditions de location, s'être rendu compte de l'état des lieux et de celui des éléments corporels du Fonds de commerce, reconnaissant en règle générale s'être rendu compte de la marche de l'affaire et avoir apprécié tous les éléments du Fonds de commerce préalablement aux présentes.

Que le gérant de la société Acquéreur du Fonds, est titulaire d'un diplôme lui permettant d'exercer les activités du Fonds.

19-3 . Sur l'origine des fonds :

Que le prix est réglé au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de 140.000 euros, et que les frais, droits et honoraires d'acquisition, au moyen de ses fonds propres.

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 672-4 du Code Monétaire et Financier dont l'Acquéreur 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

ARTICLE 20 - 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 21 - 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 au rédacteur aux rédacteurs de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs indications et déclarations, sans que ce dernier soit intervenu ces derniers soient intervenus entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Le rédacteur des présentes informe les Parties que les textes incorporés dans le présent acte et relatifs à l'intervention de la Banque LCL, l'ont été à la demande de ladite banque et que, en conséquence, ils ne sont pas de sa rédaction.

Les Parties lui donnent acte de cette déclaration.

ARTICLE 22 - Frais - Droits et honoraires

Les honoraires des présentes sont réglés par l'Acquéreur.

Les frais et droits des présentes ainsi que ceux qui en seront la conséquence sont à la charge exclusive de l'Acquéreur, qui s'oblige à les payer.

Les frais, droits et honoraires éventuels de mainlevées, radiation d'inscription, consignation et répartition du prix entre les créanciers s'il y a lieu, ainsi que tous autres frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale, sont à la charge exclusive du Vendeur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 23 - Clause attributive de juridiction

En cas de contestations au sujet des présentes et/ou de leurs suites, attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents du siège du Fonds.

ARTICLE 24 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile, chacune en leur siège social sus indiqué.

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

Pour la validité des oppositions, domicile est élu à l'adresse du fonds, objet de la cession soit au 347 rue de la République, SAINT POL SUR MER, 59430 DUNKERQUE, et pour la réception des oppositions, à l'adresse du séquestre Maître Christine MARTIN, VIVALDI-AVOCATS, 120 rue de l'Hôpital Militaire, 59000 LILLE.

ARTICLE 25 – Traitement des données personnelles

Maître Christine MARTIN, avocate associée de la SELARL VIVALDI AVOCATS, rédacteur des présentes, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel qui ont pour base juridique :

Soit l'intérêt légitime poursuivi par la SELARL VIVALDI AVOCATS lorsqu'elle poursuit les finalités suivantes :

- la prospection ;
- la gestion de la relation avec ses clients et prospects ;
- l'organisation, l'inscription et l'invitation à des événements du Cabinet ;
- l'exécution de mesures précontractuelles ou contractuelles directement avec le Cabinet ;
- le traitement, l'exécution, la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers des clients ;
- la rédaction d'actes pour le compte de ses clients.

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

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

La SELARL VIVALDI AVOCATS ne conserve les données que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées 5 ans après la fin des relations avec le Cabinet l'Etude la Société. En matière de comptabilité, elles sont conservées 10 ans à compter de la clôture de l'exercice comptable.

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

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

Elles disposent également du droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont elles entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus :

par courrier électronique à l'adresse suivante : contact@vivaldi-avocats.com,

ou par courrier postal à l'adresse suivante : 120 rue de l'Hôpital Militaire, 59000 LILLE,

accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Les personnes concernées disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la Cnil.

Fait en 8 exemplaires,

dont un pour l'enregistrement.

A LILLE

Le 3 Décembre 2019

Le Cédant, la SARL HAIR COMPAGNY, représentée par Monsieur JF DUYTSCHAEVER

Le Cessionnaire, la SASU ARIANE, représentée par Madame Mathilde LEMAITRE

Annexe 1

**Bail des Locaux et demande de renouvellement en date du 6
septembre 2016**

SCP
A. DELEPLANQUE
M. BEYAERT
A.F. TROTTIN
Notaires associés
DUNKERQUE

Droit de l'Imbre
payé sur État
Autorisation
du 1-08-1995

COPIE EXECUTOIRE

Délivrée le :

S. Pol / J.

BD/DK/MS

L'AN DEUX MILLE CINQ
Le QUATORZE JANVIER

Maître Bertrand DELEPLANQUE, notaire, membre de la Société Civile Professionnelle "Bertrand DELEPLANQUE, Michel BEYAERT et Anne-Florence TROTTIN", notaires associés, titulaires d'un Office Notarial ayant son siège social à DUNKERQUE, 26 place Jean Bart

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

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La société "D2V", Société Civile Immobilière, au capital de 1.000,00 Euros, ayant son siège social à SAINT POL SUR MER (59430), 347, rue de la République, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de DUNKERQUE sous le numéro D 451 347 298.

Représentée par Monsieur Thierry Dominique Gaston VANLEMBROUCK, époux de Madame Fabienne Gisèle Noëlle PLESSIET, né à DUNKERQUE (59140) le 3 septembre 1969, demeurant à DUNKERQUE, section de Petite Synthe (59640), 132 place de Metz.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 21 des statuts établis suivant acte reçu par Maître Bertrand DELEPLANQUE, notaire à DUNKERQUE, le 18 novembre 2003, enregistré à DUNKERQUE CENTRE le 25 novembre 2003, bordereau 2003, N° 705 et nommé à cette fonction en vertu du même article.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "LE BAILLEUR"

Mo
TV

Mo

S
PP
1995

LOCATAIRE

La société "LUTETIA", Société à Responsabilité Limitée, au capital de 10.000,00 Euros, ayant son siège social à ARRAS (62000), 34 boulevard Carnot, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville d'ARRAS sous le numéro 448.869.917

Représentée par Madame Marie-José Lucie GUINET, épouse de Monsieur Michel NANTIER, née à NOYON (60400) le 3 octobre 1950, demeurant à DOUAI (59500), 213 rue de Lambres, sa gérante, nommé à cette fonction en vertu d'une Assemblée Générale de ladite société en date à ARRAS du 16 mai 2003 ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 17 des statuts de ladite société

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "LE LOCATAIRE".

PRESENCE ET REPRESENTATION

Monsieur Thierry VALEMBROUCK, es qualités, est présent.
Madame Marie-José NANTIER, es qualités, est présente.

EXPOSE

Préalablement à la convention faisant l'objet des présentes, le BAILLEUR expose ce qui suit :

Il est propriétaire des biens ou droits immobiliers suivants:

DESIGNATION DU BIEN LOUE

Dans un immeuble situé à SAINT POL SUR MER (59430), à l'angle de la rue de la République et de la rue Clémenceau une grande pièce donnant sur la rue de la République, une pièce sur l'arrière, sans fenêtre et une pièce sur l'arrière avec fenêtre donnant sur la rue Clémenceau et un W.C., le tout d'une superficie de 100 m².

Ceci exposé, il est passé à la convention de bail commercial faisant l'objet des présentes. Il est ici observé que les droits et obligations du LOCATAIRE et du BAILLEUR sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR loue à titre commercial au LOCATAIRE qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

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

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2005 jusqu'au 31 décembre 2013.

TJ




~~D'un commun accord, les comptes afférents à cette provision auront lieu le 1^{er} juin de chaque année sur présentation des factures et pour la première fois ce jour.~~

DESTINATION

Le locataire est expressément autorisé à exercer toute activité commerciale ou artisanale.

L'exercice d'une activité commerciale susceptible d'engendrer le dégagement de mauvaises odeurs ou provoquant des nuisances est interdit.

Les activités exercées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants.

LOYER

Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX MILLE HUIT CENTS EUROS HORS TAXES (10.800,00 € H.T.) soit un loyer mensuel de NEUF CENTS EUROS HORS TAXES (900,00 € H.T.) auquel s'ajoutent les charges mensuelles comme précisé ci-dessous :

- Le locataire prend en charge sa consommation de gaz et d'électricité;
- La consommation d'eau est définie par un décompte avec versement d'une provision ~~sur~~ mensuelle de 100 Euros ;

CONDITIONS PARTICULIERES

Compte tenu de la prise en charge par le BAILLEUR de certains travaux d'aménagements intérieurs à la demande du LOCATAIRE, les parties ont convenu que le montant du loyer ci-dessus précisé sera augmenté mensuellement d'une somme équivalente à 1 % du montant total Hors Taxes des travaux effectués et payés par le BAILLEUR et ce pendant toute la durée du présent bail soit NEUF ANS.

Le coût de ces travaux s'est élevé à la somme de VINGT TROIS MILLE EUROS Hors Taxes (23.000,00 € H.T.) ; chaque mois, en même temps que le terme du loyer, le locataire s'engage donc à verser au BAILLEUR une somme de 230,00 Euros H.T. représentant 1 % du montant desdits travaux.

Cependant, au cas où le locataire céderait ou résilierait le présent bail avant le délai de NEUF ANS à compter de la prise d'effet du bail, il s'engage dès à présent, fermement et irrévocablement, à verser au BAILLEUR lors de son départ, la quote-part restant due sur la prise en charge des travaux à concurrence de 230 Euros H.T. par mois restant à courir jusqu'au terme des 9 ans prévus initialement.

Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois.

Lieu de paiement du loyer

Ce loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

clup

TV

B

clup

DEPOT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR la somme de MILLE HUIT CENTS EUROS (1.800,00 €) soit deux mois de loyer, qui ne sera pas productive d'intérêts. Cette somme lui sera restituée dans les deux mois de son départ, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le LOCATAIRE au BAILLEUR, notamment pour réparations, ou dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable du fait du LOCATAIRE.

REVISION DU LOYER

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, qu'à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail et pour la période restant à courir, le loyer de base sera ajusté, en fonction de la variation en plus ou en moins, depuis l'origine du bail, de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice connu à ce jour, soit celui du 2ème trimestre 2004, étant de 1267.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le BAILLEUR ou le LOCATAIRE, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le LOCATAIRE à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le loyer résultant du présent bail qui s'entend valeur hors taxes entre le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et se trouve exonéré en contrepartie de tout d'application proportionnel d'enregistrement.

Le BAILLEUR qui opte pour l'assujettissement des loyers à la Taxe sur la Valeur Ajoutée facturera en conséquence au LOCATAIRE le montant de la taxe devant lui être réglée en même temps que le loyer lui-même et selon les modalités prévues audit contrat.

[Signature]

TV

[Signature]

[Signature]

CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

A - CONDITIONS COMMUNES

1°) Faculté de congé

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 dudit code, et 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 même code, afin de construire, 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.

2°) Despécialisation

Par application des dispositions de l'article L. 145-47 du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires; pour ce faire, le LOCATAIRE devra faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure au PROPRIETAIRE de faire connaître, dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Et par application des dispositions des articles L. 145-48 et suivants du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de demander au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être dénoncée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

3°) Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passées le délai sus-indiqué.

4°) Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une

[Signature]

[Signature]

charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°) Etat des lieux

Il prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipement supplémentaire, ou travaux quelconques.

2°) Entretien - Réparations

Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code civil et le cas échéant les travaux de ravalement.

Le LOCATAIRE sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc..., sans que cette énumération soit exhaustive.

Il devra refaire les peintures extérieures tous les trois ans.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décolllements.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au LOCATAIRE et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

3°) Garnissement

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

4°) Transformations

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce

[Signature]
T

[Signature]
12/10

dernier dont les honoraires et vacations seront à la charge du LOCATAIRE et, le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

5°) Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE, et le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires comme il a été dit ci-dessus (paragraphe 4).

6°) Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Sauf convention contraire, le BAILLEUR ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du LOCATAIRE, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

7°) Travaux

Il supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Le preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, ainsi que ceux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

8°) Jouissance des lieux

Il devra jouir du bien loué en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins; il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

9°) Impôts et charges divers

Le locataire acquittera ses impôts personnels: taxe d'habitation, taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il

cupw
Tv

8
[Signature]

devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

En outre, le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR sa quote-part d'impôt foncier (100/270èmes) pour lequel il versera une provision de 1.000,00 Euros par an. Au cas où le BAILLEUR bénéficierait de l'exonération de la taxe foncière du fait de la situation de l'immeuble en zone franche, cette exonération serait répercutée sur le LOCATAIRE.

Cependant, cette exonération ne s'appliquant pas à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le LOCATAIRE versera au BAILLEUR une provision mensuelle de 10 Euros dans le cadre du remboursement de cette taxe.

Dès que l'exonération de la taxe foncière s'arrêtera, partiellement ou totalement, le LOCATAIRE s'engage à verser au BAILLEUR une provision mensuelle suffisante, dont le montant lui sera précisé en son temps par le BAILLEUR.

10°) Assurances

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraîne pour le BAILLEUR des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devrait rembourser au BAILLEUR le montant de ces surprimes.

De même, il remboursera au BAILLEUR, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le montant de l'assurance incendie payée part ce dernier et afférente aux biens présentement loués.

Le LOCATAIRE remboursera à première demande du propriétaire sa quote-part d'assurance des murs (100/270èmes).

11°) Cession - Sous-location

Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise ou encore, si le LOCATAIRE est une société, à toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la Société bénéficiaire du présent bail.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

*up
T*

B

*pe
up*

12°) Visite des lieux

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

13°) Remise des clefs

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le LOCATAIRE le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du bail.

14°) Démolition totale ou partielle des biens loués - Destruction - Expropriation

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du LOCATAIRE étant réservés contre la partie expropriante.

15°) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le LOCATAIRE renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.
- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc....
- en cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code civil.

16°) Tolérances - Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Signature
T.D.

Signature
M.P.

17°) Exploitation du commerce - Entretien de la devanture

Le LOCATAIRE devra exercer son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le bien loué devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le LOCATAIRE ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien loué des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconques autres qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit du local loué et sans pouvoir déborder de cette façade, à défaut d'autres dispositions plus contraignantes et notamment du règlement de copropriété.

Outre les obligations d'entretien et de réparations indiquées ci-dessus sous le paragraphe 2°), le LOCATAIRE aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de son établissement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, seront à sa charge exclusive. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Enfin, le LOCATAIRE ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et sans avoir obtenu, au préalable, les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

C - TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION

Il est expressément convenu entre le propriétaire et le locataire, que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles d'hygiène, de salubrité ou de sécurité, seront à la charge du preneur.

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le BAILLEUR déclare :

- Que les recherches relatives à la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds susceptibles de contenir de l'amiante ont été effectuées dans le cadre de l'article 2 du décret du 7 février 1996 ci-après visé lors de la réalisation du constat dont il est parlé ci-dessous.

- Que l'immeuble loué ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-7 du Code de la santé publique et 10-1 du décret du 7 février 1996 susvisé, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé.

[Signature]
Tut

[Signature]
[Signature]

- Que le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par FV PARTENAIRE, 14, digue de Mer à Dunkerque, le 9 octobre 2003 dont il résulte ce qui suit littéralement reproduit :

"il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante".

INTERDICTIONS AU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'interdit pendant tout le cours du présent bail et de ses renouvellements successifs :

- d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les locaux loués, un commerce similaire à celui du LOCATAIRE,
- de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce de même nature.

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE

Le locataire devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

Le montant des frais de bail s'élève à la somme de MILLE TROIS CENTS EUROS (1.300,00 €) dont 900,00 Euros au titre de l'article IV pour la rédaction des présentes.

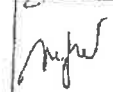
ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

DONT ACTE sur DOUZE PAGES

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.
A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :		
- Renvois : <i>Zero</i>		
- Mots rayés nuls : <i>Un</i>		
- Chiffres rayés nuls : <i>Zero</i>		
- Lignes entières rayées nullés : <i>Deux</i>		
- Barres tirées dans les blancs : <i>Zero</i>		
	M. Thierry VALEMBROUCK Es-qualités	
	Mme Marie-José NANTIER Es-qualités	
	Me Bertrand DELEPLANQUE	

PT

Société Civile Professionnelle
Raymond RAGONS
Sophie DENIMAL
Dominique BRUGIE
Jean-François TACHEAU

Marie-Hélène BEGHIN
Huissiers de Justice Associés

Siège social :

26, rue de la République
59430 SAINT POL SUR MER

Bureau annexe :

25 Place Plichon
59270 BAILLEUL

Arrondissement Judiciaire
De Dunkerque (Nord)

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION

Siège social à St Pol/Mer

■ 03.28.66.66.36

☎ 03.28.63.67.21

scp.ragons.associes@nordnet.fr

Bureau annexe à Bailleul

■ 03.28.49.04.60

☎ 03.28.42.22.97

mhbeghin@cegetel.net



Paiement sécurisé
www.hdj-dunkerque.com

CDC 0000118054 U



Emolument	156,58
SCF	7,67
HT	164,25
Tva 20%	32,85
Taxe Forfaitaire	13,04
Timbres	1,30
Coût de l'acte	211,44

Références à rappeler:

Cor : 9381, MD :90472 -

DB 09/09/2016

géré a

SAINT POL SUR MER

DEMANDE DE RENOUVELLEMENT D'UN BAIL COMMERCIAL

L'AN DEUX MILLE SEIZE ET LE HUIT SEPTEMBRE

Je, SCP Raymond RAGONS, Sophie DENIMAL, Dominique BRUGIÉ, Jean-François TACHEAU, Marie-Hélène BEGHIN, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal de Grande Instance de DUNKERQUE (59), ayant son siège social 26 rue de la République à (59 430) SAINT POL SUR MER, pour l'un des Gérants soussigné

À :

SCI D2V au capital de 1000 euros, immatriculée au RCS sous le n° 451 347 298 dont le siège social est sis 347 rue de la République 59430 SAINT POL SUR MER, représentée par son gérant Mr Thierry VANLEMBROUCK demeurant 132 Place de Metz à DUNKERQUE (59640)

Où étant et parlant à comme il est dit dans le procès-verbal de signification joint

À LA DEMANDE DE :

SARL DUNKHAIR, au Capital de 1000 euros, immatriculée au RCS sous le n° 528 795 396, dont le siège est 114, rue de Thiers 62200 BOULOGNE SUR MER représentée par son gérant en exercice domicilié es qualité audit siège, venant aux droits de la Société LUTETIA par l'effet d'une cession de commerce intervenue le 21 décembre 2010

Ci après dénommé le Demandeur

Elisant domicile en mon Etude

JE VOUS RAPPELLE :

Qu'en vertu de la copie exécutoire d'un bail commercial dressé par Me Bertrand DELEPLANQUE le 14 janvier 2005, le demandeur est locataire de divers locaux à usage commercial sis 347 rue de la République à l'angle de la Rue Clémenceau à SAINT POL SUR MER (59430)

Que ce bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 2005 pour se terminer le 31 décembre 2013, le bail se poursuivant depuis cette date par l'effet de la tacite prolongation.

Que le demandeur entend solliciter le **RENOUVELLEMENT DE SON BAIL** aux mêmes charges et conditions pour une nouvelle durée de **NEUF ANNEES** entières et consécutives **à compter du 1^{er} Octobre 2016**

Etant ici rappelé que le loyer annuel initialement fixé était de 10 800 € hors taxe, indexé chaque année suivant la variation de l'indice I.C.C du 2^{ème} trimestre 2004 (valeur 1267) publié par l'INSEE.

Qu'il résulte de l'application des dispositions de l'article L 145-34 du Code Commerce que l'indice de référence pris en compte est le dernier indice I.L.C connu, soit celui du 1^{er} trimestre 2016 publié le 22 juin 2016 (valeur 108.40). A défaut de publication d'indice antérieur au premier trimestre 2005, cet indice initial (valeur 92.15) sera pris comme base pour le calcul du loyer annuel du bail renouvelé soit un montant proposé de :

$(10\,800\,€ \times 108.40) / 92.15 = 12\,704.50\,€$

Qu'il remplit toutes les conditions requises par le statut des baux commerciaux pour bénéficier de ce droit à renouvellement et vous invite en conséquence à lui faire connaître vos intentions

Que, pour le cas où vous entendriez refuser ce renouvellement, vous devriez, à peine de forclusion lui notifier dans les **TROIS MOIS** du présent acte, votre **refus motivé** ainsi qu'il est prévu à l'article 145-10 du Code du Commerce.

À défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement.

RAPPEL DES TEXTES LÉGAUX :

Article L.145-10 alinéas 4 et 5 du Code de Commerce

Société Civile Professionnelle
Raymond RAGONS
Sophie DENIMAL
Dominique BRUGIE
Jean-François TACHEAU
Marie-Hélène BEGHIN
Huissiers de Justice Associés
Siège social :
26, rue de la République
59430 SAINT POL SUR MER
Bureau annexe :
25 Place Plichon
59270 BAILLEUL
Arrondissement Judiciaire
De Dunkerque (Nord)

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

EXPEDITION

Siège social à St Pol/Mer
■ 03.28.66.66.36
■ 03.28.63.67.21
scp.ragons.associés@nordnet.fr
Bureau annexe à Bailleul
■ 03.28.49.04.60
■ 03.28.42.22.97
mhbeghin@cegetel.net



Paiement sécurisé
www.hdj-dunkerque.com

CDC 0000118054 U



Emolument	156,58
SCT	7,67
H.T.	164,25
Tva 20%	32,85
Taxe Forfaitaire	13,04
Timbres	1,30
Coût de l'acte	211,44

Références à rappeler:
Cor : 9381, MD : 90472 -
DB 09/09/2016
géré a
SAINT POL SUR MER

« Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement ».

Article L.145-12 du Code de Commerce :

« La durée du bail renouvelé est de neuf ans sauf accord des parties pour une durée plus longue.

Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 145-4 sont applicables au cours du bail renouvelé.

Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant, de sa prolongation, cette dernière date étant soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande.

Toutefois, lorsque le bailleur a notifié, soit par un congé, soit par un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail, et si, par la suite, il décide de le renouveler, le nouveau bail prend effet à partir du jour où cette acceptation a été notifiée au locataire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ».

Dont Acte

Société Civile Professionnelle

EXPEDITION

Raymond RAGONS

or 9381, MD 90472

Acte : 174011

Sophie DENIMAL

Dominique BRUGIE

Jean-François TACHEAU

Marie-Hélène BEGHIN

Huissiers de Justice Associés

Siège social :

26, rue de la République
59430 SAINT POL SUR MER

Bureau annexe :

25 Place Plichon
59270 BAILLEUL

Arrondissement Judiciaire
De Dunkerque (Nord)

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

Siège social à St Pol/Mer

☎ 03.28.66.66.36

☎ 03.28.63.67.21

sop.ragons.associes@nordnet.fr

Bureau annexe à Bailleul

☎ 03.28.49.04.60

☎ 03.28.42.22.97

mhbeghini@cegetel.net



Paiement sécurisé

www.hdj-dunkerque.com

CDC 0000118054 U

COUT DE L'ACTE	
Emolument	156,58
SCT	7,67

H T	164,25
Iva 20%	32,85
Taxe Forfaitaire	13,04
Timbres	1,30

Coût de l'acte	211,44

Références à rappeler :

Cor : 9381, MD :90472 -

DB

géré à

SAINT POL SUR MER

**PROCES VERBAL DE REMISE
ETUDE**

Requérant : SARL DUNKHAIR

Titre de l'acte signifié : une DEMANDE DE RENOUVELLEMENT BAIL COMMERCIAL

Date de signification : huit Septembre deux mille seize

Destinataire : S.C.M. D2V, 347 rue de la république 59430 SAINT POL SUR MER

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte.

Le domicile étant certain ainsi qu'il résulte des vérifications suivantes :

- ✓ L'adresse est confirmée par la personne rencontrée sur place.
- ✓ L'adresse a été confirmée par l'inscription du registre du commerce et des sociétés

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

- ✓ Je n'ai pu, lors de mon passage, avoir d'indication sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte.
- ✓ La personne présente confirme l'adresse mais n'est pas habilitée à recevoir l'acte.

La signification à destinataire s'avérant impossible, et en l'absence de toute personne présente au domicile capable ou acceptant de recevoir l'acte, copie de l'acte a été déposée par Clerc assermenté sous enveloppe fermée ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre mon sceau apposé sur la fermeture du pli, en mon Etude.

Conformément à l'article 656 du Code de Procédure Civile, un avis de passage conforme aux prescriptions de l'article 655 a été laissé ce jour à l'adresse du signifié.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et copie de l'acte de signification a été adressée dans le délai prévu par la loi.

Le présent acte est soumis à taxe fiscale et comporte 2 feuilles sur l'original et 2 feuilles sur la copie.

Les mentions relatives à la signification sont visées par l'Huissier de Justice.

Dominique BRUGIE



Annexe 2

Liste du matériel, mobilier commercial, installations et agencements nécessaires à l'exploitation du Fonds

- Coiffeuse TCHIP
- Fauteuil Carmen TCHIP
- Bac à shampoing TCHIP
- Jonction de bac TCHIP
- Banquette 3 places TCHIP
- Caisse – 1000 TCHIP
- Ciel de bac 5 PLACES TCHIP
- Armoire à cheveux TCHIP
- Meuble labo TCHIP
- Meuble vente luxe TCHIP
- Enseigne package TCHIP
- Porte news TCHIP

Annexe 3

**Etat des inscriptions de privilèges et nantissements délivré par le
greffe du Tribunal de commerce de DUNKERQUE le 27 novembre
2019**

ETAT D'ENDETTEMENT

HAIR COMPAGNY

Imprimer

528 453 608 R.C.S. DUNKERQUE
Greffe du Tribunal de Commerce de DUNKERQUE

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.

RECEVOIR
PAR
COURRIER

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	FICHIER À JOUR AU
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	25/11/2019
Privilèges du Trésor Public	25/11/2019
Protêts	25/11/2019
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	25/11/2019
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	25/11/2019
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	25/11/2019
Déclarations de créances	25/11/2019
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	25/11/2019
Publicité de contrats de location	25/11/2019
Publicité de clauses de réserve de propriété	25/11/2019
Gage des stocks	26/11/2019
Warrants	26/11/2019
Prêts et délais	25/11/2019
Biens inaliénables	25/11/2019

Annexe 4

**Lettres d'information au personnel à faire une offre pour le rachat du
fonds**

S.A.R.L. HAIR COMPAGNY
Siren : 528453608
208 Boulevard Carnot
59420 MOUVAUX

EVERARD ELODIE
37 RUE R.SALENGRO
59820 GRAVELINES

Mouvaux, le 13 septembre 2019

Courrier remis en main propre contre décharge

Madame,

Nous vous informons par la présente, sans qu'il s'agisse d'une offre de vente, en application des dispositions de l'article L. 141-28 du code de commerce, que Monsieur Daniel FRANCOIS souhaite vendre le fonds de commerce du salon TCHIP COIFFURE situé 347 rue de la République à SAINT POL SUR MER (59430), qu'il détient et qui est actuellement exploité par la société HAIR COMPAGNY.

En tant que salariée de l'entreprise, vous avez la possibilité de présenter une offre d'achat de ce fonds de commerce. Vous êtes tenue par une obligation de discrétion à l'égard de cette information dans les conditions prévues à l'article L.141-25 du code de commerce, qui peut être sanctionnée disciplinairement et/ou devant les juridictions civiles.

Vous avez la possibilité de vous faire assister par la personne de votre choix.

Dans ce cas, vous serez tenue d'en informer le chef d'entreprise dans les meilleurs délais.

La personne qui vous apportera une assistance sera soumise à une obligation de confidentialité.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.



Virginie DUCROCQ
Responsable des Ressources Humaines

Reçu en main propre
Everard

S.A.R.L. HAIR COMPAGNY
Siren : 528453608
208 Boulevard Carnot
59420 MOUVAUX

MASSON ALISSON
70 rue du 15 septembre 1944
59760 GRANDE SYNTHE

Mouvaux, le 13 septembre 2019

Courrier remis en main propre contre décharge

Madame,

Nous vous informons par la présente, sans qu'il s'agisse d'une offre de vente, en application des dispositions de l'article L. 141-28 du code de commerce, que Monsieur Daniel FRANCOIS souhaite vendre le fonds de commerce du salon TCHIP COIFFURE situé 347 rue de la République à SAINT POL SUR MER (59430), qu'il détient et qui est actuellement exploité par la société HAIR COMPAGNY.

En tant que salariée de l'entreprise, vous avez la possibilité de présenter une offre d'achat de ce fonds de commerce. Vous êtes tenue par une obligation de discrétion à l'égard de cette information dans les conditions prévues à l'article L.141-25 du code de commerce, qui peut être sanctionnée disciplinairement et/ou devant les juridictions civiles.

Vous avez la possibilité de vous faire assister par la personne de votre choix.
Dans ce cas, vous serez tenue d'en informer le chef d'entreprise dans les meilleurs délais.
La personne qui vous apportera une assistance sera soumise à une obligation de confidentialité.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

" Regu en main propre "



Virginie DUCROCQ
Responsable des Ressources Humaines

S.A.R.L. HAIR COMPAGNY
Siren : 528453608
208 Boulevard Carnot
59420 MOUVAUX

POTIER VANINA
523 ROUTE D OSTOVE
62370 AUDRUICQ

Mouvaux, le 13 septembre 2019

Courrier remis en main propre contre décharge

Madame,

Nous vous informons par la présente, sans qu'il s'agisse d'une offre de vente, en application des dispositions de l'article L. 141-28 du code de commerce, que Monsieur Daniel FRANCOIS souhaite vendre le fonds de commerce du salon TCHIP COIFFURE situé 347 rue de la République à SAINT POL SUR MER (59430), qu'il détient et qui est actuellement exploité par la société HAIR COMPAGNY.

En tant que salariée de l'entreprise, vous avez la possibilité de présenter une offre d'achat de ce fonds de commerce. Vous êtes tenue par une obligation de discrétion à l'égard de cette information dans les conditions prévues à l'article L.141-25 du code de commerce, qui peut être sanctionnée disciplinairement et/ou devant les juridictions civiles.

Vous avez la possibilité de vous faire assister par la personne de votre choix.
Dans ce cas, vous serez tenue d'en informer le chef d'entreprise dans les meilleurs délais.
La personne qui vous apportera une assistance sera soumise à une obligation de confidentialité.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.



Virginie DUCROCQ
Responsable des Ressources Humaines

Reçu en main propre



S.A.R.L. HAIR COMPAGNY
Siren : 528453608
208 Boulevard Carnot
59420 MOUVAUX

GLAISE EMILIE
15 PL F.MITTERAND
APT.6
59760 GRANDE SYNTHE

Mouvaux, le 13 septembre 2019

Courrier remis en main propre contre décharge

Madame,

Nous vous informons par la présente, sans qu'il s'agisse d'une offre de vente, en application des dispositions de l'article L. 141-28 du code de commerce, que Monsieur Daniel FRANCOIS souhaite vendre le fonds de commerce du salon TCHIP COIFFURE situé 347 rue de la République à SAINT POL SUR MER (59430), qu'il détient et qui est actuellement exploité par la société HAIR COMPAGNY.

En tant que salariée de l'entreprise, vous avez la possibilité de présenter une offre d'achat de ce fonds de commerce. Vous êtes tenue par une obligation de discrétion à l'égard de cette information dans les conditions prévues à l'article L.141-25 du code de commerce, qui peut être sanctionnée disciplinairement et/ou devant les juridictions civiles.

Vous avez la possibilité de vous faire assister par la personne de votre choix.
Dans ce cas, vous serez tenue d'en informer le chef d'entreprise dans les meilleurs délais.
La personne qui vous apportera une assistance sera soumise à une obligation de confidentialité.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

Reçu en main propre



Virginie DUCROCQ
Responsable des Ressources Humaines

S.A.R.L. HAIR COMPAGNY
Siren : 528453608
208 Boulevard Carnot
59420 MOUVAUX

DAVID LAURENCE
1375 RUE DU BANC VERT
59640 DUNKERQUE

Mouvaux, le 13 septembre 2019

Courrier remis en main propre contre décharge

Madame,

Nous vous informons par la présente, sans qu'il s'agisse d'une offre de vente, en application des dispositions de l'article L. 141-28 du code de commerce, que Monsieur Daniel FRANCOIS souhaite vendre le fonds de commerce du salon TCHIP COIFFURE situé 347 rue de la République à SAINT POL SUR MER (59430), qu'il détient et qui est actuellement exploité par la société HAIR COMPAGNY.

En tant que salariée de l'entreprise, vous avez la possibilité de présenter une offre d'achat de ce fonds de commerce. Vous êtes tenue par une obligation de discrétion à l'égard de cette information dans les conditions prévues à l'article L.141-25 du code de commerce, qui peut être sanctionnée disciplinairement et/ou devant les juridictions civiles.

Vous avez la possibilité de vous faire assister par la personne de votre choix.
Dans ce cas, vous serez tenue d'en informer le chef d'entreprise dans les meilleurs délais.
La personne qui vous apportera une assistance sera soumise à une obligation de confidentialité.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

Regu en main propre

Que David


Virginie DUCROCQ
Responsable des Ressources Humaines

S.A.R.L. HAIR COMPAGNY

Siren : 528453608

208 Boulevard Carnot

59420 MOUVAUX

**CAUSSE SEVERINE
61 RUE DES PECHEURS
59279 LOON PLAGE**

Mouvaux, le 13 septembre 2019

Courrier remis en main propre contre décharge

Madame,

Nous vous informons par la présente, sans qu'il s'agisse d'une offre de vente, en application des dispositions de l'article L. 141-28 du code de commerce, que Monsieur Daniel FRANCOIS souhaite vendre le fonds de commerce du salon TCHIP COIFFURE situé 347 rue de la République à SAINT POL SUR MER (59430), qu'il détient et qui est actuellement exploité par la société HAIR COMPAGNY.

En tant que salariée de l'entreprise, vous avez la possibilité de présenter une offre d'achat de ce fonds de commerce. Vous êtes tenue par une obligation de discrétion à l'égard de cette information dans les conditions prévues à l'article L.141-25 du code de commerce, qui peut être sanctionnée disciplinairement et/ou devant les juridictions civiles.

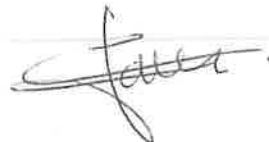
Vous avez la possibilité de vous faire assister par la personne de votre choix.
Dans ce cas, vous serez tenue d'en informer le chef d'entreprise dans les meilleurs délais.
La personne qui vous apportera une assistance sera soumise à une obligation de confidentialité.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.



Virginie DUCROCQ
Responsable des Ressources Humaines

Remise en main propre



Annexe 5

Liste des contrats nécessaires à l'exploitation du fonds et expressément repris par l'Acquéreur

- HAIRNET
- Transacom
- Eau / électricité

Annexe 6

Attestation d'assurance du fonds



Contrat : MULTIRISQUE PROFESSIONNELLE
Numéro : 159096092 Z - MCE - 001

SAS ARIANE
347 RUE DE LA REPUBLIQUE
59430 DUNKERQUE

ATTESTATION D'ASSURANCE

Attestation valable * pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020

MAAF ASSURANCES S.A. atteste que SAS ARIANE est assuré(e) aux termes du contrat référencé ci-dessus.

Pour le local utilisé par l'assuré situé :

347 RUE DE LA REPUBLIQUE
59430 DUNKERQUE

Au titre de l'activité professionnelle suivante :

• METIERS DE LA COIFFURE
• COIFFEUR

Ce contrat garantit notamment :

- les dommages aux locaux et à leur contenu dont il est détenteur,
- les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile en raison des dommages matériels causés aux voisins et aux tiers, à la suite d'incendie et événements assimilés, dégâts des eaux, dommages électriques.

La présente attestation vaut présomption simple d'assurance pour les seules périodes indiquées et ne peut engager MAAF ASSURANCES S.A. en dehors des limites précisées par les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère et dont l'assuré a pris connaissance.

* Attestation valable sous réserve de toute modification, suspension, annulation ou fin d'effet du contrat qui interviendrait postérieurement à la date de la présente attestation.

Fait le 2 décembre 2019.
Pour MAAF Assurances SA



Stéphane Durouk
Directeur général

MAAF Assurances SA

Capital autorisé par l'assemblée générale des actionnaires : 100 000 000 euros (cent millions d'euros)
Capital versé par la même assemblée : 100 000 000 euros (cent millions d'euros)
N° TVA intracommunautaire : FR15 513 053 540

Siret : 513 053 540 - Siren : 513 053 540 - Adresse : 100 rue de la République - 92000 Nanterre

Annexe 7

Attestation LCL.

ATTESTATION BANCAIRE

Nous soussignés CREDIT LYONNAIS SA au capital de 2.037.713.591 euros, SIREN 954509741- RCS Lyon, siège social : 18 rue de la République 69002 Lyon, siège central : 20 avenue de Paris – 94811 Villejuif cedex, numéro ORIAS : 07001878, représenté par Céline GREVET agissant en qualité de conseillère des professionnels de l'agence LCL Dunkerque sise 15 boulevard Alexandre 3 59140 DUNKERQUE confirme que ARIANE en cours de création au capital de 3000€, dont le siège social est à 347 rue de la république 59130 Saint Pol sur Mer, a sollicité auprès de notre établissement un financement d'un montant de 140 000€, ayant pour objet la reprise du salon de coiffure Tchip à Saint Pol sur Mer.

Fait à Dunkerque, le 23/11/2019

SIGNATAIRE HABILITE
Dunkerque 7700
NOM : Céline GREVET
FONCTION : Conseiller Professionnels
DATE :
SIGNATURE

