

PROMESSE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société **GRAINE DE BEAUTE**, SARL au capital de 5 000 € dont le siège est au Zone Artisanale Les Croix 9 route de GALLUIS 78490 LA QUEUE LES YVELINES, immatriculée au RCS de VERSAILLES sous le n°520 762 113, représentée par sa gérant en exercice, Madame Gaël BOIT épouse LEDUC.

Ci-après la « Promettante »

D'une part,

ET

Madame Océane FEZARD, née le 19 juin 1998 à DREUX, de nationalité Française, demeurant 7 rue de la Mare aux Moutons 28170 THIMERT GATELLES,

Ci-après la « Bénéficiaire »

D'autre Part,

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement rappelé 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 promesse de cession ;
- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, dans lesquels est exploité le Fonds de commerce,
- « 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,
- la « Promettante » et la « Bénéficiaire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- La Promettante et la Bénéficiaire pourront être désignées individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme les « Parties »

OF



1

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

1. La Promettante est propriétaire d'un Fonds de commerce d'institut de beauté dénommé **GRAINE 2 BEAUTE** exploité à **HOUDAN (78550) 43, rue de PARIS**, dont elle a la libre disposition et qu'elle souhaite aujourd'hui céder.
2. Après une période de négociations, au cours de laquelle la Bénéficiaire 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 promesse de cession de fonds de commerce sous réserve de la réalisation des conditions suspensives exposées.

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

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

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

3. Il est expressément convenu entre les Parties, condition sans laquelle la Bénéficiaire ne se serait pas engagée aux termes des présentes, et ce nonobstant les autres conditions prévues à la présente promesse, que la Bénéficiaire pourra se substituer toute société créée ou à créer en vue de la réalisation de la présente promesse en cession du fonds dénommé **GRAINE 2 BEAUTE** tel que désigné ci-après.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

1-1. Cession de fonds de commerce

Par les présentes, la Promettante promet de céder sous les conditions ordinaires de droit et de fait en pareille matière et aux conditions exposées ci-après, à la Bénéficiaire, qui accepte, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives indiquées ci-dessous, le Fonds de commerce dont la désignation suit :

1-2. Désignation

Un Fonds de commerce d'institut de beauté, connu sous l'enseigne "GRAINE 2 BEAUTE" sis et exploité au 43, rue de PARIS 78550 HOUDAN, pour lequel la Promettante est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 520 762 113 au RCS de VERSAILLES, No Siret 520 762 113 000 30 ; code APE/NAF 9602B.

1-3. Le Fonds de commerce comprend :

- la clientèle, l'achalandage y attachés ;
- le fichier de la clientèle ;
- 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 ;

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 exception ni réserve, dans son état actuel et dans l'état où il se trouvera lors de constatation de la cession si elle se réalise, le Cessionnaire déclarant le connaître parfaitement pour l'avoir vu et visité en vue des présentes et avoir eu accès à toute information qu'il a jugé utile de connaître et avoir eu connaissance des éléments le composant, des éléments comptables et financiers et autres documents permettant d'en établir la valeur, le Promettant déclarant de son côté, avoir donné libre accès à le Bénéficiaire à tout élément indispensable à la parfaite connaissance du fonctionnement et de l'exploitation du Fonds et s'engageant à fournir à le Bénéficiaire durant la validité des présentes, à toute information que ce dernier pourrait requérir au sujet du fonctionnement et de l'exploitation du Fonds et de ces éléments.

ARTICLE 2 - Déclarations de la Promettante :

2-1- Origine de propriété du Fonds :

Le Fonds présentement promis à la cession a été acquis par la Promettante le 28 février 2019, auprès de Madame Caroline LAURENT épouse MURET (441 778 560 RCS VERSAILLES) pour le prix de 43 000 €.

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

Il est précisé que les locaux dans lequel le fonds est exploité font l'objet d'un bail commercial signé les 14 et 19 avril 2011 à effet du 1^{er} mai 2011 pour se terminer le 30 avril 2020 s'est poursuivi au-delà de son terme, ledit bail étant dès lors à durée indéterminée

permettant tant au bailleur qu'au preneur, quel qu'il soit de donner congé dans les conditions légales et réglementaires.

2-3. Désignation des Locaux loués

Les Locaux dans lesquels le fonds de commerce est actuellement exploité dépendent d'un immeuble sis 43, rue de PARIS 78550 HOUDAN cadastré section AB N°119, 43 rue de PARIS pour une contenance d'un are et trente centiares. Ces locaux sont constitués de :

- Au rez-de-chaussée :

Au bâtiment A, un local commercial de 33,65 m² ayant une façade (vitrine) et une entrée donnant directement sur la voie publique formant le lot 1 et comprenant deux (2) cabines et un espace de vente.

Ce local correspond aux 195/1000^{ème} des parties communes de l'ensemble immobilier et les 263/1000^{ème} des parties communes spéciales au bâtiment A.

- En sous-sol :

Une cave formant le lot n°4 et située au sous-sol du Bâtiment A, ce local constituant les 5/1000^{ème} des parties communes générales de l'ensemble immobilier et les 7/1000^{ème} des parties communes spéciales au Bâtiment A.

2-4. Durée du Bail

Le Bail, dont la copie figure en annexe 2, a été conclu pour une durée de neuf (9) années entière et consécutive débutant le 1^{er} mai 2011 pour se terminer le 30 avril 2020.

A ce jour le bail est toujours en cours d'exécution, et ce, pour une durée désormais indéterminée laissant au bailleur et au preneur, la possibilité d'y mettre fin à tout moment moyennant un délai congé de 6 mois et pour le dernier jour d'un trimestre civil conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du code de commerce.

2-5. Loyer :

Il ressort des quittances de loyer produites par la Promettante, que le loyer est de 7 656,00 € / an net de TVA payable mensuellement à raison de 638,00 € / mois.

Ce loyer, net de TVA, sera payable par mois d'avance.

Aucune provision pour n'est appelée en sus du loyer.

OF 4

2-6. Taxes et impositions liées aux Locaux

Pour la période 2021, le montant total des charges fiscales, taxes et impositions imputé sur la Promettante au titre de son bail est de 580 euros.

2-7 - Destination des Locaux

L'usage des Locaux est ainsi défini (cf annexe 2) : « *Soins esthétiques et vente de produits afférents à l'activité principale* » étant indiqué par ailleurs « *Le preneur ne pourra exercer dans les lieux loués aucun autre commerce que celui désigné ci-dessus* ».

2-8. Charges et conditions du bail

Le Bail dans lequel est exploité le Fonds objet de la présente promesse est annexé ci-après (Annexe 2) permettant à la Bénéficiaire d'en connaître les stipulations.

Les Parties consentent expressément de s'y référer sans en faire une plus ample description.

2-9- Déclaration de la Promettante sur le Bail et ses droits y attachés :

La Promettante déclare en outre :

- qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer, charges 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, ;
- 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 réparations à l'intérieur des Locaux, conformément à ses obligations décrites au Bail ;
- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des obligations de la Promettante, 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, en dehors des périodes de fermeture administrative ordonnées par la puissance publique durant la période de pandémie liée au virus COVID-19.

OF 3R

2-10 - Autre Droit de préemption ou Pacte de préférence

La Promettante déclare qu'il n'existe pas à sa connaissance de bénéficiaire de droit de préemption en dehors de la Ville de HOUDAN en application des dispositions des articles L.214-1 et A.214-1 du code de l'urbanisme.

De même, la Promettante déclare qu'il n'existe pas à sa connaissance de bénéficiaire de droit de préférence.

2-11. Inscriptions de Privilège et nantissement

Un relevé des inscriptions fait état :

- d'une inscription prise par BNP PARIBAS LEASE GROUP en date du 13 décembre 2016 n°6573 et jusqu'au 7 mars 2022 au titre d'un contrat de leasing pour un appareil de mécanothérapie et de thérapie respiratoire
- d'une inscription prise par BNP PARIBAS LEASE GROUP en date du 30 juillet 2019 n°4400 et jusqu'au 1^{er} octobre 2024 au titre d'un contrat de leasing pour un appareil de mécanothérapie et de thérapie respiratoire

La Promettante déclare que ces matériels ne sont pas affectés au Fonds objet de la présente Promesse.

2-12. Chiffres d'affaires et Résultats d'exploitation

La Promettante déclare pour la bonne information de la bénéficiaire et nonobstant l'abrogation des dispositions de l'article L141-1 du code de commerce que les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation du Fonds ont été les suivants :

- **Exercice clos le 31/12/2020**
 - Chiffre d'affaires : 118 634 € dont 47 107 € HT sur le Fonds
 - Résultat brut d'exploitation : - 3 589 €
 - Résultat net : - 4 510 €
- **Exercice clos le 31/12/2019**
 - Chiffre d'affaires : 151 108 € dont 63 737 € HT sur le Fonds
 - Résultat brut d'exploitation : - 6 247 €
 - Résultat net : - 7 050 €
- **Exercice clos le 31/12/2018**
 - Chiffre d'affaires : 84 212 €
 - Résultat brut d'exploitation : - 9 066 €
 - Résultat net : - 8 387 €

OF 69

La Promettante rappelle à la Bénéficiaire que ces chiffres hors chiffre d'affaires, recourent les deux établissements et n'est pas en mesure de donner les chiffres d'exploitation du fonds objet des présentes, aucune comptabilité analytique n'étant tenue pour ledit fonds.

Compte tenu de la particularité des conditions d'exploitation du fonds durant la période pandémique à compter du 17 mars 2020, les Parties décident d'exclure purement et simplement les données économiques figurant ci-dessus du contenu de leur accord et la Bénéficiaire reconnaît qu'ils ne sont lui sont communiqués qu'à titre informatif.

La Promettante s'engage conformément à l'article L 141-2 du Code de commerce, à remettre à la Bénéficiaire, lors de la signature de l'acte de cession définitive, le relevé des chiffres d'affaires HT mensuels pour la période s'étendant du début de l'exercice social en cours jusqu'au mois précédent la date de transfert de propriété du Fonds.

2-13. Contrats de travail

La Promettante indique à la Bénéficiaire qu'à la date des présentes, aucun salarié n'est affecté à l'exploitation du Fonds.

2-14. Instances en cours :

La Promettante déclare qu'au jour des présentes, aucune instance en cours ne concerne le Fonds objet des présentes.

2-15. Etat du matériel et des installations cédés :

Le Promettant déclare que tout le matériel et les installations sont en bon état de fonctionnement au sein du fonds objet des présentes. La Promettante s'oblige à entretenir et conserver ce matériel et ces installations de telle sorte que lors du transfert de propriété du Fonds, ils soient en bon état de fonctionnement.

Elle s'oblige à indiquer à la Bénéficiaire devenu Cessionnaire lors de la régularisation de l'acte de cession, tout dysfonctionnement apparu ou toute mise hors service de ce matériel et de ces installations.

2-16. Etat du mobilier cédé :

La Promettante déclare que tout le mobilier est en bon état d'usage. La Promettante s'oblige à entretenir et conserver ce mobilier de telle sorte que lors du transfert de propriété du Fonds, il soit en bon état.

OF 7

Elle s'oblige à indiquer à la Cessionnaire lors de la régularisation de l'acte de cession, toute détérioration ou destruction survenue à ce mobilier.

2-17. Conformité des Installations et des Locaux au regard des normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité :

Enfin, la Promettante 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.

2-18. Situation du Fonds au regard des périmètres de sauvegarde du commerce :

En application de l'article L.214-1 et suivants et R. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la présente promesse sera notifiée **par la promettante** à la commune de HOUDAN par lettre recommandée avec AR afin de lui permettre d'exercer éventuellement le droit de préemption instauré par ces textes.

La présente promesse est donc conclue sous condition suspensive de l'absence d'exercice de ce droit par la commune de HOUDAN, comme indiquée à l'article 11 ci-après.

2-19. Situation du Fonds au regard des règles d'urbanisme :

Les notes, demandes de renseignement et certificats d'urbanisme, l'alignement et d'une façon générale tout ce qui concerne l'immeuble dans lequel est exploité le Fonds sus-désigné ne devront informer la Bénéficiaire :

- sur les sujétions susceptibles de diminuer sensiblement, actuellement ou ultérieurement et d'une façon directe ou indirecte la situation dudit Fonds ;
- les dispositions susceptibles de gêner l'exploitation du Fonds.

Ces documents devront avoir été délivrés dans le mois précédant la date de réalisation.

2-20. Situation générale du Fonds

La Promettante déclare :

- avoir la libre disposition et la pleine propriété du Fonds et de tous les éléments le composant dont aucun n'est saisi, nanti ci-après, confisqué ou susceptible de l'être, à l'exception du Fonds lui-même ainsi qu'il a été précisé ci-avant à l'article 2.11.

Si des inscriptions ou privilèges de nantissements ou droits quelconques au profit de tiers venaient à se révéler, le Promettant s'engage à en rapporter mainlevée à ses frais.

- qu'elle 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'elle 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 a toujours été et sera jusqu'au jour de la signature de l'acte définitif exploité de façon normale afin de le maintenir en activité et que toutes les activités présentement exercées dans le Fonds sont exploitées en conformité avec les obligations en découlant ;
- qu'elle n'est dans aucun des cas prévus par les lois et règlements pouvant entraîner la fermeture totale ou partielle du Fonds ;

La Promettante s'engage à révéler au Bénéficiaire toute circonstance et tout fait important survenus à ce jour pendant l'exploitation du Fonds ainsi que tout fait qui pourrait intervenir avant la signature de l'acte définitif.

- qu'aucun des éléments composant le Fonds n'a été prêté ou loué à la Promettante, déposé par un tiers à titre onéreux ou gratuit ni ne fait l'objet d'une clause de réserve de propriété, *"à l'exception des éléments désignés comme tels, en annexe 2 des présentes"*. (A vérifier)
- que le Fonds n'a fait jusqu'à ce jour l'objet d'aucune promesse de vente émanant du Promettant qui serait en cours de validité à ce jour à l'exception des présentes ;
- qu'elle n'a jamais été poursuivie, 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, la Promettante déclare que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du Fonds, et à la jouissance paisible par la Bénéficiaire si la vente se réalise.

Enfin, la Promettante déclare :

- qu'elle a répondu dans la limite de ses connaissances et des informations qu'elle détient à toutes les interrogations de la Bénéficiaire.
- qu'elle a fourni à la Bénéficiaire devenue Cessionnaire toute information en lien direct avec le Fonds, les activités, l'exploitation, le Bail et son exécution, les locaux, 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, et de manière générale toute information qui pouvait être déterminante à son consentement et que légitimement il pouvait ignorer.

- Qu'elle procèdera à la résiliation des contrats en cours après avoir informé la Bénéficiaire de ces résiliations et l'avoir sollicitée sur la reprise de chacun des contrats concernés.

ARTICLE 3 - DÉCLARATIONS DE LA BÉNÉFICIAIRE

La Bénéficiaire déclare en ce qui la 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 et qu'il a reçu du Promettant toute réponse à ses interrogations ;
- connaître les conditions d'exploitation du Fonds et des Locaux, après les avoir examinées en vue de l'acquisition de ce Fonds.

La Bénéficiaire 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 ;

La Bénéficiaire déclare qu'elle a reçu toutes informations et tous renseignements utiles en lien direct avec le Fonds, son exploitation, le Bail et son exécution, les Locaux, leur état, leur environnement, les transformations et les travaux qui ont eu lieu à la connaissance de la Promettante, l'entretien nécessaire, reconnaissant en règle générale s'être rendu compte de la marche de l'affaire et avoir apprécié tous les éléments du Fonds préalablement aux présentes ;

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE LA CESSION

La Cession, si elle se réalise, aura lieu aux garanties, charges et conditions ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière et notamment à celles ci-après stipulées que les Parties s'obligent à exécuter et accomplir :

OF 10 GE

4-1. La Bénéficiaire s'engage à :

- Prendre les Locaux, le Fonds, 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 trouveront lors de son entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit, sous réserve toutefois des déclarations de la Promettante sur l'état du Fonds et des Locaux, des agencements, installations, mobiliers et matériels.
- Acquitter à compter 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 peuvent et pourront donner lieu, quand bien même ces impositions et taxes seraient encore au nom de la Promettante.
- Acquitter 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 assujéti, quand bien même cette contribution serait émise au nom de la Promettante.
- Procéder 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 acquitter le montant de cette contribution.
- Souscrire les polices d'assurances couvrant les risques de l'exploitation du Fonds de commerce.
- Continuer ou résilier à ses frais les 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.
- Faire son affaire personnelle de tous contrats et abonnements souscrits auprès des différents prestataires ou compagnies concessionnaires, notamment pour l'eau, l'électricité et le téléphone, ainsi que tout contrat passé relativement à l'exploitation normale du Fonds de commerce et faire opérer la mutation à son nom ou procéder à la résiliation, dans le plus bref délai,
- Exécuter aux lieu et place du Promettant à compter de la date de transfert de propriété du Fonds, toutes les charges et conditions du Bail, payer les loyers, taxes, charges et accessoires et les prestations de toute nature, relatifs au Bail à leurs échéances exactes.
- Satisfaire et se conformer à tous les règlements et charges de Ville et de Police auxquels le Fonds de commerce est ou peut être assujéti.



- Rembourser à la Promettante, les divers dépôts de garantie ainsi que les proratas des frais, charges, contributions et taxes payés d'avance et qui seraient à sa charge, sous déduction de ceux courus au même jour.

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

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

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

- Garantie de passif social :

Enfin, la Promettante a indiqué que la cession envisagée en suite de la présente promesse n'impliquait pas le transfert de contrat de salariés compte tenu qu'aucun salarié n'était affecté à l'exploitation du fonds promis à la cession.

Toutefois, la Promettante s'engage à garantir la Bénéficiaire devenue Cessionnaire contre toute recherche qu'un(e) ancien(ne) salarié(e) pourrait intenter contre la Bénéficiaire devenue Cessionnaire en ce compris toute société s'étant substituée à elle, du fait de la contestation de la rupture de son contrat de travail ou de toute relation de travail, et ou de toute réclamation portée à l'encontre de la Promettante devenue Cédante qui du fait du transfert d'activité qu'implique la cession du fonds de commerce GRAINE DE BEAUTE, serait immanquablement dirigé contre la bénéficiaire devenue Cessionnaire.

La présente garantie durera pendant une durée de trois ans à compter de la date de prise d'effet de la cession devant s'exécuter en suite de la présente promesse.

La mise en jeu de la présente garantie de passif sera subordonnée à l'information de la Promettante, devenue Cédante, par la Bénéficiaire, devenue Cessionnaire, par lettre recommandée AR adressée dans les quinze (15) jours calendaires de la réception par la Bénéficiaire devenue Cessionnaire de la convocation en justice reçue du / de la salarié(e).

La promettante devenue Cédante s'engage à intervenir spontanément à l'instance et à supporter le cas échéant toutes les condamnations pouvant être ordonnées ou à prendre en charge la totalité des causes de toute transaction pouvant intervenir au bénéfice du / de la salarié(e).

En toute circonstance, la Bénéficiaire devenue Cessionnaire, ou la société s'étant substituée à elle, conservera la direction du litige et informera la Promettante devenue cédante de l'évolution du litige.

4-2. La Promettante s'engage :

4.2.1. - Jusqu'à la signature de l'acte définitif,

- A ne conférer aucun droit réel ou personnel ou charge quelconque sur le Fonds.
- A n'apporter aucune modification au Fonds et à poursuivre son exploitation dans les conditions normales et habituelles.
- A conserver les éléments qui le composent dans leur état présent.
- A n'y faire aucuns travaux, sauf les travaux de réparation et d'entretien courant.
- A entretenir les Locaux en bon état de réparation et d'entretien.
- A entretenir les agencements, installations, matériels et mobiliers en bon état de réparation et d'entretien.
- A informer la Bénéficiaire de tout événement important qui pourrait survenir dans les Locaux, sur les agencements, installations, matériels et mobiliers, dès sa survenance.

4.2.2. - Préalablement à la signature de l'acte de cession définitive,

- A mettre à disposition de la Bénéficiaire suffisamment à l'avance avant la date de signature de l'acte de cession, les livres de comptabilité se référant aux dernières années d'exploitation, afin de lui permettre de les examiner.

En outre, la Promettante reconnaît son obligation ultérieure, en cas de cession du Fonds, de tenir à disposition de la Bénéficiaire ses livres de comptabilité, durant les trois années suivant la date d'entrée en jouissance.

- A prêter son concours pour l'établissement de l'état des lieux de sortie des Locaux devant être dressé en présence du Bailleur ou de son mandataire et à défaut par un huissier de justice.

4.2.3. - Lors de la signature de l'acte de cession définitive,

- A remettre à la Bénéficiaire, conformément à l'article L 141-2 du Code de commerce, le relevé des chiffres d'affaires HT mensuels pour la période s'étendant du début de l'exercice social en cours jusqu'au mois précédent la date de transfert de propriété du Fonds.

4.2.4. - Après la signature de l'acte de cession :

La Promettante s'engage :

- à affecter le prix de cession du fonds objet de la présente promesse au remboursement de ses encours bancaires.

La Bénéficiaire devenue cessionnaire s'engage à :

- compte tenu de l'existence d'un second fonds appartenant à la Promettante alors devenue cédante, et localisé ZONE ARTISANALE LES CROIX 9 route de GALLUIS 78490 LA QUEUE LEZ YVELINES, exploité sous l'enseigne « GRAINE 2 BEAUTE », la Bénéficiaire devenue Cessionnaire s'engage à changer le nom de l'enseigne « GRAINE DE BEAUTE » afin de ne pas générer une concurrence à la Promettante devenue Cédante compte tenu de la proximité géographique des deux fonds.

4.2.5. - Et de manière générale :

La Promettante s'engage à :

- A garantir dans les termes des articles 1641, 1642, 1643, 1644 1645 et 1646 du Code civil l'exactitude des énonciations qu'il a faites et fera lors de la cession définitive et notamment concernant l'origine de propriété, les éléments composant le Fonds, les charges et obligations éventuelles grevant le Fonds, les chiffres d'affaires et résultats commerciaux
- A supporter tous loyers, impôts, taxes, contributions et charges de toute nature concernant le Fonds se rattachant à la période antérieure à la date d'entrée en jouissance.
- A procéder à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période antérieure de transfert de propriété du Fonds et acquitter le montant de cette contribution.
- A résilier préalablement à la date de transfert de propriété du Fonds, à ses frais, tous contrats et engagements ayant pu être conclus par lui et tous exploitants précédents avec les fournisseurs ou clients ou pour tous objets particuliers et spéciaux, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre le Bénéficiaire.
- A libérer les lieux pour la date d'entrée en jouissance de le Bénéficiaire prévue, et les faire libérer de tous occupants de son chef.
- A procéder pour cette date à l'enlèvement de tout mobilier ou matériel personnel.
- A signer tous avenants de transfert des contrats repris par le Bénéficiaire et notamment ceux relatifs aux polices d'assurance, aux abonnements d'électricité et prêter son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique portant, profite à son successeur ;

OF 
14

- A supporter tous les frais et honoraires de séquestre, de mainlevée, radiation, consignation, et répartition du prix de la cession ainsi que tous les frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale.

ARTICLE 5 - ÉTAT DES LIEUX

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

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

A cet effet, la Promettante devenue Cédante, après concertation avec la Bénéficiaire devenue Cessionnaire, proposera au Bailleur une ou plusieurs dates et heures de rendez-vous sur place, à des dates les plus proches du jour du transfert de propriété du Fonds tel que fixé.

A défaut de pouvoir établir ces états des lieux de manière contradictoire entre chacune des Parties concernée, il sera fait appel à un huissier de justice qui devra dresser l'état des lieux de sortie de la Cédante et l'état des lieux d'entrée de la Cessionnaire, à une date la plus proche du jour du transfert de propriété du Fonds.

Ces états des lieux seront alors dressés à frais partagés entre chacune des Parties et le Bailleur.

ARTICLE 6 - TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Le transfert de propriété du Fonds objet de la présente promesse aura lieu à la date de signature de l'acte définitif, sauf accord différent des Parties.

ARTICLE 7 - PRIX DE CESSION

Si la Cession se réalise, elle aura lieu au prix de QUARANTE CINQ MILLE euros (45 000 €).

La ventilation de ce prix de cession entre les éléments corporels et les éléments incorporels sera effectuée lors de la signature de l'acte définitif.

ARTICLE 8 - PAIEMENT DU PRIX

Le paiement du prix de cession aura lieu comptant le jour de la conclusion de l'acte définitif.

ARTICLE 9 - MARCHANDISES

Il est ici précisé que la Cession n'emportera le transfert de propriété d'aucune marchandise ni d'aucun stock, de convention expresse des Parties.

ARTICLE 10 - ENGAGEMENT DES PARTIES

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

Les frais d'enregistrement sont évalués à 660 € et seront à la charge de la Bénéficiaire devenue Cessionnaire.

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

En conséquence, chacune des Parties s'oblige à exécuter, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées ci-après, l'une des obligations alternatives suivantes :

- soit acheter ou vendre le Fonds de commerce,
- soit payer l'indemnité convenue.

Par les présentes, la Promettante s'engage envers la Bénéficiaire à lui vendre le fonds de commerce désigné ci-dessus.

De son côté, la Bénéficiaire s'engage envers la Promettante :

- soit à acquérir le Fonds de commerce aux charges et conditions des présentes,
- soit à verser, au cas où elle renoncerait à réaliser cette acquisition, une indemnité forfaitaire et irréductible de MILLE CINQ CENTS euros (1 500 €), telle que prévue à l'article «Indemnité d'immobilisation» ci-après.

OF 16

ARTICLE 11 - CONDITIONS SUSPENSIVES

- Droit de préemption urbain

En application des articles L.214-1 et suivants et R. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la présente Promesse sera notifiée à la commune de HOUDAN par lettre recommandée avec AR afin de lui permettre d'exercer éventuellement le droit de préemption instauré par ces textes.

La présente Promesse est donc conclue sous condition suspensive de l'absence d'exercice de ce droit par la commune de HOUDAN.

- Inscriptions

Le Fonds ne devra pas être grevé de privilèges devant donner lieu aux formalités de purge dont les montants cumulés dépasseraient le prix de cession du Fonds, considérant que le désintéressement des créanciers se réalisera sur le prix de cession du Fonds.

11.1 – Conditions suspensives au bénéfice de la Bénéficiaire :

- Obtention de prêts

La Bénéficiaire devra obtenir pour le paiement du prix et des frais, tant pour elle-même que pour toute société créée ou à créer appelée à se substituer à elle, un ou plusieurs prêts répondant aux caractéristiques suivantes :

- Montant total des prêts : 45 000 €
- Taux d'intérêt maximal hors assurance : 2,5 % l'an,
- Durée : 7 ans

La Bénéficiaire s'engage à faire dans les huit (8) jours du présent acte, le dépôt des demandes de prêts auprès de trois (3) établissements financiers ou bancaires au moins, et à faire toutes démarches nécessaires et tout son possible pour l'obtention de ce ou ces prêts, la présente s'analysant en une obligation de moyen.

L'obtention d'une seule offre de prêt aux conditions portées ci-dessus, ou à de meilleures conditions, constatera la réalisation de la présente condition suspensive.

A contrario, seule l'obtention de trois refus de prêt à ces conditions, constatera la non-réalisation de cette condition suspensive.

La Bénéficiaire déclare spécialement :

- qu'elle s'est déjà renseigné auprès de sa banque pour l'obtention d'un crédit ;

- qu'il n'existe pas à sa connaissance d'empêchement au financement de la somme envisagée aux conditions ci-dessus énoncées ;
- et qu'à sa connaissance, il n'existe aucun obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité pour la couverture de l'emprunt.

La condition suspensive sera considérée comme ayant été réalisée par la production d'une attestation émanant des organismes bancaires donnant leur accord sur les demandes de prêt. Ces attestations devront être adressées au siège du Promettant.

- Conclusion d'un nouveau bail entre la Bénéficiaire devenue Cessionnaire et le Bailleur :

La Cession est subordonnée à la conclusion d'un nouveau bail entre la Bénéficiaire ou toute société se substituant à elle et le bailleur, et reprenant les conditions économiques en vigueur outre le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

- Vérification du règlement de copropriété et satisfactions des formalités pouvant exister relativement à la cession du fonds objet de la présente promesse :

La Cession est subordonnée à la satisfaction de toute formalité imposée par le règlement de copropriété régissant la copropriété dans la quelle se situent les locaux dans lesquels le fonds objet de la présente promesse est exploité.

- Réalisation par la Promettante (ou le bailleur) des diagnostics immobiliers :

La promettante fera réaliser à ses frais ou à ceux de son bailleur, les diagnostics immobiliers imposés par la réglementation, ces derniers ne devant faire ressortir aucune non-conformité, sauf à la/les rectifier ou les faire rectifier par le bailleur préalablement à la cession définitive.

A titre indicatif, les diagnostics concernés sont :

- Diagnostic Amiante,
- Diagnostic Termites,
- Diagnostic Performance énergétique
- Etat des Surfaces mesurage
- ERNT (Etat des Risques naturels et technologiques)

11.2. – Date limite de réalisation des conditions suspensives :

L'ensemble des conditions suspensives devront être réalisées le **15 décembre 2021** au plus tard, à l'exception de la conclusion du nouveau bail commercial entre le bailleur et la Bénéficiaire, laquelle pourra intervenir le même jour que celui de la cession du Fonds.

11.3 - Conséquence de la non réalisation d'une seule des conditions suspensives :

A défaut d'accomplissement d'une seule des conditions suspensives précédemment énoncées, et sauf prorogation conventionnelle ou renonciation expresse par la Bénéficiaire à l'une ou l'autre des conditions suspensives lesquelles sont stipulées à son bénéfice exclusif et dans la mesure où la faculté de renonciation est possible, chacune des Parties sera déliée de ses obligations sans indemnité, dédit ou commission, et la somme représentant l'indemnité d'immobilisation versée par la Bénéficiaire à titre de garantie et remise au Séquestre comme il prévu ci-après, lui sera restituée.

Il est toutefois expressément convenu que la Bénéficiaire aura la faculté de renoncer à l'une quelconque des conditions suspensives lesquelles sont toutes stipulée en sa faveur et de réaliser la cession malgré la non-résiliation de cette ou ces conditions, en informant la promettante de cette décision par Lettre recommandée AR avant l'expiration du délai ci-dessus spécifié à l'article 11.2.

ARTICLE 12 - RÉDACTION ET SIGNATURE DE L'ACTE DÉFINITIF

L'acte de cession devra être régularisé au plus tard le 15 décembre 2021..

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

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

Défaut de réalisation résultant de la Bénéficiaire :

Si le défaut de réalisation incombe au Bénéficiaire, la Promettante pourra réclamer tous dommages et intérêts, outre la conservation de l'indemnité d'immobilisation.

Défaut de réalisation résultant de la Promettante :

Si le défaut de réalisation incombe à la Promettante, la Bénéficiaire pourra poursuivre la réalisation de la Cession et réclamer tous dommages et intérêts auxquels elle pourrait avoir droit, étant précisé que la Promettante ne pourra invoquer les dispositions de l'article 1590 du Code civil.

Au demeurant, si pour des raisons matérielles indépendantes de la volonté des Parties, l'acte définitif de cession ne pouvait être régularisé à cette date, le délai de régularisation serait reporté de 10 jours, sauf accord différents des Parties sur ce délai.

Les Parties conviennent de confier la rédaction de l'acte définitif de cession à Me Vincent THEVENET, Avocat au Barreau de VERSAILLES.

La Promettante s'engage à remettre directement tous documents et justificatifs nécessaires à la rédaction de l'acte définitif, dans un délai suffisant.

ARTICLE 13 - SINISTRE PENDANT LA VALIDITÉ DU CONTRAT

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

- soit de renoncer purement et simplement à la réalisation des présentes et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui en exécution de la présente promesse.
- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versées par la ou les compagnies d'assurances, la Promettante entendant que dans cette hypothèse, la Bénéficiaire soit purement et simplement subrogée dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

Il est expressément convenu entre les Parties, que tout fait, sinistre, dommage ou autre cause mettant en œuvre une déclaration de sinistre par la promettante et émanant, découlant ou dépendant de la Pandémie liée au virus COVID-19 ou à tout autre événement de ce type ne sera pas considéré comme un sinistre au titre du présent article, aucune subrogation de la Bénéficiaire dans les droits de la Promettant n'ayant lieu en ce cas.

ARTICLE 14 – DÉCES :

En cas de décès de l'une ou l'autre des Parties, personnes physiques, les héritiers du Promettant seront tenus d'exécuter les présentes, les héritiers de la Bénéficiaire auront la faculté de se désister sans indemnité mais seront tenus à l'obligation de confidentialité sur les informations et documents échangés à l'occasion des présentes et de leur négociation.

A défaut d'héritier, la Bénéficiaire – en ce compris toute société se substituant à elle compte tenu de la possibilité qui lui ai laissée en la matière – restera tenu des engagements souscrits aux termes des présentes.

ARTICLE 15 - INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION :

La bénéficiaire verse à l'instant même à la Promettante qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, la somme de MILLE CINQ CENTS euros (1 500 €) en un chèque établi à l'ordre du séquestre CARPA DE L'ORDRE DES AVOCATS DE VERSAILLES domicilié 3, Place André MIGNOT 78000 VERSAILLES auprès de laquelle Me Vincent THEVENET, avocat inscrit à l'Ordre précité, désigné Séquestre d'un commun accord entre les Parties, chargé à ce titre de conserver cette somme pendant la durée des présentes et investi de la mission suivante :

- En cas de réalisation de la cession, cette somme de MILLE CINQ CENTS euros (1 500 €) s'imputera sur le prix de cession qui restera entre les mains du séquestre sus-désigné pendant la durée légale des oppositions.
- En cas de non-réalisation du fait de la Bénéficiaire, notamment si celle-ci se refusait d'acquiescer alors que les conditions suspensives stipulées à son profit avaient été levées ou si elle n'avait pas fait diligence pour obtenir les crédits, cette somme restera définitivement acquise à la Promettante pour le couvrir du préjudice qu'elle éprouverait par suite de l'obligation dans laquelle elle se trouverait de rechercher un nouvel Acquéreur.

Dans ce cas, le Séquestre est d'ores et déjà autorisé à remettre cette somme à la Promettante, hors la présence de la Bénéficiaire.

De son côté, la Promettante, et comme il est dit à l'article « Engagement des Parties » ci-dessus, ne pourra refuser de réaliser la cession en offrant de restituer le double de l'indemnité d'immobilisation, renonçant irrévocablement à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

ARTICLE 16 - DECLARATIONS PARTICULIERES :

16-1. La Promettante déclare :

Qu'elle a été informée des incidences fiscales que la vente du Fonds entraînera, notamment au titre des plus-values.

16-2. De son côté, la Bénéficiaire déclare :

Qu'elle a été informée des incidences fiscales que l'Acquisition du Fonds entraînera et notamment la nécessité de procéder à la formalité de l'enregistrement de l'acte de cession, laquelle formalité entraînera le règlement de la somme de 660 € à ce titre, laquelle fera l'objet d'un règlement par chèque de banque.

ARTICLE 17 - SÉQUESTRE DU PRIX DE CESSION

Jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible et ce, à la requête expresse du Bénéficiaire, le prix de cession sera dans sa totalité déposé entre les mains Me Vincent THEVENET, Séquestre constitué d'un commun accord, demeurant 99, boulevard de la Reine 78000 VERSAILLES qui déposera les sommes précitées sur un compte ouvert spécifiquement à cet effet auprès de la CARPA de l'ordre des Avocats de VERSAILLES sise 3, Place André Mignot 78000 VERSAILLES.

En tout état de cause, le prix ne pourra être remis au Promettant que conformément à la législation en vigueur et sur justification du paiement de toutes dettes et après radiation ou mainlevée de toutes inscriptions.

Les oppositions seront reçues au domicile élu du Promettant telle que figurant en tête des présentes.

ARTICLE 18 - DÉLAI DE RÉFLEXION

Les Parties entendent exclure de leur accord tout délai de réflexion, tel que prévu à l'article 1122 du code civil.

ARTICLE 19 - NÉGOCIATION

Les Parties reconnaissent que le prix de cession a été négocié par Monsieur Christophe MUTRELLE mandataire de IAD France dont le siège social est situé 1 allée de la Ferme de Varâtre, Immeuble Carré Haussmann III, 77127 LIEUSANT titulaire d'un mandat donné par le PROMETTANT sous le numéro 819320.

En conséquence, le PROMETTANT qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4 500,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 20 % (soit 750 € de TVA).

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 - FRAIS - DROITS ET HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux de l'acte définitif seront à la charge exclusive de la Bénéficiaire qui s'oblige à les payer.

Les frais et honoraires du séquestre du prix de vente, ainsi que ceux 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 de la Promettante qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 22 - 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 23 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour la réalisation des présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile :

Le Promettant à son siège social,

La Bénéficiaire à son domicile telle que stipulé aux présentes.

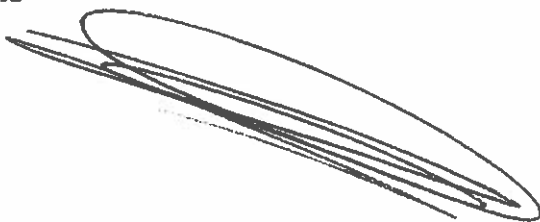
En cas de modification, la Partie ayant transféré son adresse en informera sans délai l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en mentionnant l'adresse de son nouveau siège et ce dans les huit (8) de l'effectivité de ce changement.

Fait en *trois* exemplaires.

A VERSAILLES.

Le 5^e octobre 2021.

Pour la Promettante
Madame Gaël BOIT épouse LEDUC
Gérante



Pour la Bénéficiaire
Madame Océane FEZARD



ANNEX 1
LISTE DES ÉLÉMENTS CORPORELS

ACCUEIL

- 1 MEUBLE COMPTOIR BOIS TROIS TIROIRS
- 6 ETAGERES VITREES
- 1 TABLETTE BOIS PRESENTOIRE VITRINE
- 3 STORES ROULANTS
- 1 MIROIR
- 1 POUBELLE
- 1 RADIO CD
- 1 ORDINATEUR
- 1 ENCEINTE MUSIQUE

CABINE 1

- 1 MEUBLE EVIER TROIS TIROIRS
- 1 MEUBLE PLACARD
- 1 LIT ELECTRIQUE
- 1 APPAREIL HAUTE FREQUENCE
- 1 LAMPE LOUPE
- 1 DOUBLE BAC CIRE
- 1 TABOURET
- 1 PORTE MANTEAU
- 1 MARCHE PIED
- 1 MIROIR
- LOT DE SERVIETTES
- SPATULE PINCE A EPILER
- 1 ENCEINTE MUSIQUE CABLEE

CABINE 2

- 1 MEUBLE EVIER TROIS TIROIRS
- 1 MEUBLE PLACARD
- 1 ARMOIRE MIROIR
- 1 SOCLE TROIS ETAGERES

- 3 MINI ETAGERES DECO
- 1 DOUCHE
- 1 LIT ELECTRIQUE
- 1 APPAREIL HAUTE FREQUENCE
- 1 CHAISE MONTANTE
- 1 TABOURET
- 1 MARCHE PIED
- 1 PORTE MANTEAUX
- LOT DE SERVIETTES
- SPATULES PINCEAUX SOIN VISAGE
- 1 ENCEINTE MUSIQUE CABLEE

COULOIR

- BANQUETTE MALE DE RANGEMENT
- TABLE MANUCURIE
- FAUTEUIL
- LAMPE MANUCURIE
- LAMPE UV
- CHARIOT MANUCURIE
- MATERIEL MANUCURIE
- MEUBLE BOIS RANGEMENT
- BOUILLOIRE
- MACHINE A CAFE

LOCAL

- ASPIRATEUR
- BALAI
- SERPILLERE
- BALAYETTE
- POUBELLE VERTE
- SEAU

LOCAL FOND

- 1 VAPOZONE
- 1 BAC PIED

- 1 CHAUFFE PARAFFINE**
- 1 STERILISATEUR**
- ETAGERES RANGEMENT**
- RIDEAUX**

CAVE

- DECO DE NOEL**
- 3 MEUBLES FER DE RANGEMENTS**
- 1 VITRINE**
- 1 LIT**

Annexe 2
BAIL COMMERCIAL

pour la cession du fonds de commerce
et 14 94 56 52

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

- Monsieur DEGONZAGUE SEBASTIEN, de nationalité française, né le 10 janvier 1973 à DREUX (28) et Madame TOUCHARD LAYDIE épouse DEGONZAGUE, de nationalité française, née le 16 juillet 1974 à SAINT MALO (35) demeurant à PLOUGOUMELLEN (56400), 18 rue des chaumièrees.
- Ci-après dénommés ensemble
« Le bailleur ».

D'une part

ET :

- Madame LAURENT CAROLINE épouse Muret, de nationalité française, née le 15 juin 1978 à VERSAILLES demeurant à Plaisir (78370) 12 passage de la gare.

Ci-après dénommée

« Le preneur »

D'autre part

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

CONVENTION

BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, Monsieur et Madame DEGONZAGUE SEBASTIEN font bail et donnent à loyer à Madame MURET CAROLINE qui accepte, les lieux ci-après désignés :

DESIGNATION

- dans un ensemble immobilier sis à HOUDAN (78560), rue de Paris n°43 cadastré section AB numéro 119 « rue de Paris » pour une contenance de un are et trente centiares :
- un local commercial de 33,65 m2 ayant une façade (vitrine) et entrée directement sur la rue, formant le lot numéro 1 et situé au rez-de-chaussée du bâtiment A comprenant 2 cabines, un espace vente. Le local correspond au

of

27

195/1000^{ème} des parties communes générales de l'ensemble immobilier et les 263/1000^{ème} des parties communes spéciales au bâtiment A

- une cave formant le lot numéro 4 et situé au sous sol du bâtiment A. Le local correspond au 5/1000^{ème} des parties communes générales de l'ensemble immobilier et les 7/1000^{ème} des parties communes spéciales au bâtiment A.

Ainsi au surplus que cet immeuble existe et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, étant bien connus du preneur ainsi qu'il le déclare et le reconnaît.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du 1^{er} mai 2002.

~~pour se terminer au 30 avril 2011~~

Conformément aux dispositions de décret du 30 septembre 1953 :

- le preneur aura, dans les formes et délais prévus par l'article 5 dudit Décret, la faculté de donner congé à l'expiration de la période triennale conformément à l'article 3-1 alinéa 2 ;
- le locataire devra donner congé au bailleur, par acte extra judiciaire au moins six mois à l'avance avant l'expiration de la période triennale en cours.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté moyennant les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, notamment sous celles suivantes et celles relevant de règlement de copropriété, que le preneur s'oblige à exécuter et à accomplir :

1) Etat des lieux

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de la continuité du bail signé au 1^{er} mai 2002, sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état, ni réparations, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le bailleur de toutes atteintes qui seraient portées à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaire des travaux incombant au bailleur.

3) conditions générales de jouissance

Le preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille et en locataire paisible et de bonne foi suivant leur destination. Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter trouble de jouissance aux voisins, notamment, il devra pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction ou l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, l'encombrement des cours et passages. Il ne devra pas commettre des les lieux loués ni souffrir qu'il soit commis aucun abus ou malversation à peine d'en demeurer personnellement responsable. Il pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son activité avec l'accord préalable du bailleur sur sa forme. Il ne pourra mettre aucun écriteau sur la façade. Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours maintenues en état. Il sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner. En fin de bail, il veillera à déposer toutes enseignes extérieures.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche ou calicot apposé sur la façade.

4) Garnissement

Il tiendra les lieux loués constamment garnis de mobilier, de matériel et marchandises en quantité et valeur suffisante pour répondre à tout moment de paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charge du bail.

4) Assurances

Le preneur devra faire de son affaire personnelle de toutes assurances y compris les dommages immobiliers relatives au trouble qui pourrait être apporté par des tiers à

4) 5) 6)

Madame CAROLINE MURET étant déjà locataire des lieux. Les lieux seront réputés repris en bon état.

Le preneur sera tenu à toutes les réparations sauf celles définies à l'article 606 de code civil.

2) Entretien et réparations

Le preneur devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par la suite du défaut d'exécution, des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradation résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel. Il est précisé que les murs extérieurs et cloisons de refend ne sont pas conçus pour résister aux chocs des véhicules ou engins de manutention.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparation d'entretien et de fonctionnement.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils locatifs hors gros œuvre, devient nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il serait entièrement à la charge du preneur, sans recours contre le bailleur.

Le preneur devra supporter notamment l'entretien complet des façades du bâtiment, peinture, vitrerie, boiseries, rideaux de fermetures, portes, le tout devra être maintenu dans un état de propreté, les peintures extérieures et équipements intérieurs (chauffage, électricité...) qui devront supporter des contrôles obligatoires et se conformer aux règles de sécurité et d'hygiène.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis des voisins des conséquences dommageables que pourrait provoquer l'exercice de cette activité. Les travaux imposés par quelque autorité que ce soit pour la mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles de sécurité ou d'hygiène restent à la charge du locataire.

4)

5)

6)

CF

30

sa jouissance notamment en cas de vols, bris de glace, le bailleur déclare que conformément à l'article 1725 du code civil, il ne saurait en assurer la garantie. Le preneur conserve la faculté de les poursuivre à son nom personnel.

Il devra faire assurer contre l'incendie, toutes explosions, dégât des eaux et autres risques, le mobilier, le matériel et les marchandises ainsi que tous les risques localité et recours de voisins, et justifier à toute réquisition d'une police en cours et du paiement régulier des primes y afférentes.

Si l'activité exercée par le preneur entraîne soit pour le bailleur, soit pour les voisins des surprimes d'assurances, il sera tenu à la fois d'indemniser les bailleur du montant de la surprime par lui payer, en outre, de la garantir contre toutes réclamations des voisins.

Le preneur n'aura pas à garantir sa responsabilité locative pour les risques directement assurés par le bailleur. Le bailleur et ses assureurs renonçant à tous recours contre le preneur à ce sujet. Réciproquement, le preneur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le bailleur et ses assureurs.

6) cession-sous location

Il ne pourra sous louer en tout ou en partie les lieux loués ni faire occuper lesdits locaux totalement ou partiellement par un tiers à un titre quelconque, sauf autorisation expresse du bailleur.

Il ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement expresse et par écrit du bailleur sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Toute cession devra être l'objet d'un acte auquel le bailleur sera dûment appelé et dont un exemplaire original devra être remis sans frais.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous locataires demeureront tenus envers le bailleur solidairement entre eux et avec le preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'il ne serait plus dans les lieux et aurait eux-mêmes cédé leurs droits et ce jusqu'au renouvellement de ce dernier.

Tout acte de cession devra contenir cette soumission des cessionnaires à cette clause.

LD

SD

CA

b) travaux du bailleur

Le preneur supportera sans indemnités ni diminution du loyer l'exécution des grosses réparations que le bailleur jugerait à propos de faire exécuter dans les lieux loués, ainsi que dans tous les autres locaux de l'immeuble, quelque en soit la durée alors même que celles-ci excéderaient 40 jours, le locataire devra être informé des dates possible d'intervention.

Le preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gênes qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou qu'il y aura lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause

9) jouissance

Le preneur aura la jouissance des installations d'eau, d'électricité et de téléphone existant dans les lieux loués et fera son affaire personnelle de toutes démarches et tous accords auprès des compagnies et services intéressés. Il paiera les frais de consommation, de location, et d'entretien des compteurs ou autres dépenses en se conformant aux strictes prescriptions administratives et aux conditions des contrats. Il devra prendre toutes précautions pour protéger du gel les canalisations d'eaux, compteur, tuyaux d'évacuation à peine de demeurer responsable de tous dégâts et de faire réparer à ses frais si il y a lieu lesdits canalisations. Il renonce par avance à toutes indemnités de la part du bailleur en cas d'interruption ou de perturbations même prolongés, de ses services.

Il ne pourra réclamer au bailleur ni diminution de loyer, ni indemnités au cas où par suite de tout trouble causé par la force majeure, il serait temporairement privé de tous ou partie de la jouissance des lieux loués, tous ses droits étant expressément réservé contre qui de droit, contre le bailleur.

44

50 60

32

10) Impôts et taxes

Le preneur respectera la réglementation sanitaire de salubrité et d'hygiène et acquittera exactement les contributions mobilières et de taxe professionnelle, ainsi que toutes taxes et impôts nouveaux qui viendront à être mis directement à la charge du locataire, soit en remplacement, soit en augmentation de ceux existant.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il est précisé en outre, que l'impôt foncier sera contractuellement à la charge du preneur qui remboursera sa quote part au bailleur à première demande au vu d'une copie de l'avis de mise en recouvrement établi par les états individuels fournis par l'administration fiscale.

11) Remboursement des charges

Il remboursera au bailleur, en sus du loyer principal, en même temps que chaque terme de loyer et par quart, toutes les taxes locatives, prestations, fournitures et charges locatives concernant les locaux loués et dont le paiement serait ou devrait être avancé par le bailleur.

12) visite des lieux loués

le bailleur se réserve, pour lui ou pour son représentant, le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouverture afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits ou de faire effectuer des réparations aux immeubles sous réserve d'avoir prévenu le locataire 48 heures à l'avance.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours aux heures d'ouverture de son activité. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire, tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs. Le preneur devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

LD

SD CA

13) responsabilité- recours

Le preneur dégage le bailleur de toute responsabilité quelconque en cas de vol ou de cambriolage, avec ou sans effraction, ou encore d'accident, intervenant dans les lieux loués. Le preneur s'engage à n'exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux aux clients ou préposés du locataire pour quelque cause que se soit.

Le preneur s'engage à prévenir le bailleur de tous empiètements et tentatives de servitudes et de tout ce qui serait de nature à nuire aux immeubles.

14) Tolérance

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée ne pourra créer un droit en faveur du preneur ni entraîner aucune dérogations qui incombent à ce dernier bail, de la loi et des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

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

15) loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de SEPT MILLE DEUX CENT EUROS (7200.00 €) payable d'avance mensuellement soit SIX CENT EUROS (600.00 €) à compter du 1^{er} mai 2011 et ce, exclusivement par virement bancaire.

Le loyer sera révisé annuellement en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction et pour la première fois le 1^{er} mai 2012, l'indice de base étant le dernier indice connu, soit celui du 4^{ème} trimestre 2010 qui s'élève à 119,17 et l'indice de révision celui du trimestre correspondant de l'année précédant l'année de révision.

Cette révision, qui constitue une clause d'échelle mobile, jouera automatiquement sans que le bailleur ait à faire une quelconque demande.

4

59 07

16) dépôt de garantie

Le dépôt versé en 2002 pour la somme de MILLE TROIS CENT SOIXANTE DOUZE EUROS ET CINQ CENTS (1372.05 €) reste conservé par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les indemnités de quelque nature qu'elles soient que le preneur pourrait devoir au bailleur du fait de l'exécution ou de la résiliation du bail, et de sa sortie des lieux.

Cependant et afin d'être conforme au bail signé en 2002, le dépôt de garantie devant être en harmonie avec le nouveau loyer et qu'il soit égal à trois mois de loyer la somme de QUATRE CENT VINGT SEPT EUROS ET CINQ CENTS (427.05 €) devra être régularisée à la signature de ce bail.

Le dépôt de garanti pour ce bail étant de MILLE HUIT CENT EUROS (1800.00 €)

Elle ne sera pas productive d'intérêts.

Elle sera remise en bailleur à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du code civil.

Dans le cas d'une résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce versement de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation de loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée ou diminuée, dans la même proportion, pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours d'un montant égal à trois mois de loyer HT.

17) clause résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou en cas d'inexactitude ou de violation d'une seule conditions du bail, objet des présentes, et un mois après une simple sommation de payer ou d'exécuter restée infructueuses, signifiée à personne ou à domicile ci-après élu, aux frais du preneur, le présent bail pourra être résilié de plein droit, s'il plaît au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire autre qu'une ordonnance rendue

U

SD

CA

OF 35

par Monsieur le Président du tribunal de grande instance dans la mesure où il ne se trouvent pas les lieux, loués, situant en nature, et sans que des offres réelles d'exécution ou d'acquisition, même suivies de consignation, aient pu être faites, et si, au contraire, puissent entraîner l'application de la présente clause.

En cas d'expiration de plein droit du bail, le bailleur s'engage à verser au preneur, sans préjudice de tous autres droits, la somme de mille euros (1 000 €) en compensation de la jouissance résultant des apports en nature du preneur et de sa jouissance.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur, en cas de non délaissament des locaux après expiration de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sans droit de renouvellement sera établie sur la base de double d'loyer normal, consistant au besoin d'une utilité particulière.

Frais de location

Les frais ont été acquittés en 2014. Il est convenu que le bailleur s'engage à verser au preneur, sans préjudice de tous autres droits, la somme de mille euros (1 000 €) en compensation de la jouissance résultant des apports en nature du preneur et de sa jouissance.

Le bailleur s'engage à verser au preneur, sans préjudice de tous autres droits, la somme de mille euros (1 000 €) en compensation de la jouissance résultant des apports en nature du preneur et de sa jouissance.

Frais de location

Par la présente, les présentes ont été lues et comprises, les parties ont déclaré avoir compris le contenu du présent bail, les parties ont déclaré avoir compris le contenu du présent bail, les parties ont déclaré avoir compris le contenu du présent bail.

Le bailleur
Mme. [Signature]
M. [Signature]

Le preneur
M. [Signature]
M. [Signature]

En double exemplaire

[Signature]

[Signature]

[Signature] 36