

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

LA SOCIETE GRAND EST IS

LE CÉDANT

ET

LA SOCIETE MARCEAU RETAIL

LE CESSIONNAIRE

7 NOVEMBRE 2024

Paraphe


Paraphe


CESSION DE FONDS DE COMMERCE
En date du 7 novembre 2024

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- (1) **La société GRAND EST IS**, société par actions simplifiée, au capital de 10.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint Etienne sous le numéro 919 065 995, dont le siège social est sis 1 cours Antoine Guichard – 42000 Saint-Etienne, représentée par son Président, Monsieur Thibault ZITOUN (*Annexe A : Extrait kbis*)

(le « **Cédant** »)

- (2) **La société MARCEAU RETAIL**, société à responsabilité limitée au capital de 10.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro en cours d'attribution, dont le siège social est sis 87 rue Marceau – 93100 Montreuil, représentée par son gérant, Madame Nadia HAMEL (*Annexe B : Extrait kbis*)

(le « **Cessionnaire** »)

Le Cédant et le Cessionnaire étant, ci-après, désignés ensemble par les « **Parties** » et individuellement par la « **Partie** ».

En présence de :

La société SAS DISTRIBUTION CASINO FRANCE, société par actions simplifiée, ayant son siège sis 1 Cours Antoine Guichard 42000 SAINT ETIENNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT ETIENNE sous le numéro 428 268 023, représentée par Monsieur Thibault ZITOUN dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après dénommée « **DCF** »

PREAMBULE

- (A) La société GRAND EST IS (ci-après le « **Cédant** ») est une société par actions simplifiée, au capital de 10.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Etienne sous le numéro 919 065 995, dont le siège social est sis 1 cours Antoine Guichard 42000 SAINT-ETIENNE.
- (B) Le Cédant est propriétaire d'un fonds de commerce d'alimentation générale, (le « **Fonds de Commerce** ») exploité sous l'enseigne « Leader Price » situé à IS-SUR-TILLE (21120) route de Dijon, qui, à ce jour, représente la totalité de ses activités.
- (C) Le Cédant souhaite vendre au Cessionnaire, lequel souhaite acquérir, le Fonds de Commerce en vue de l'exploiter en qualité de successeur du Cédant.
- (D) 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.
- (E) Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.
- (F) C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées à l'effet de signer le présent acte ayant pour objet de fixer les termes et conditions de la vente du fonds de commerce précité par le Cédant au profit du Cessionnaire.

EN CONSEQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIIT :

1. DEFINITION

Pour les besoins du présent Contrat de cession de Fonds de Commerce (« **Le Contrat de cession** »), les termes suivants commençant par une lettre majuscule auront le sens qui est indiqué ci-après, qui s'appliquera tant au singulier qu'au pluriel et sera interprété, selon le cas, de façon à inclure le masculin et le féminin.

- « **Cédant** » a le sens qui lui est donné dans le Préambule
- « **Cessionnaire** » : a le sens qui lui est donné dans le Préambule.
- « **Actifs Corporels** » a le sens qui lui est donné à l'Article 3.2.
- « **Actifs Incorporels** » a le sens qui lui est donné à l'Article 3.1.
- « **Cession** » désigne la cession du Fonds de Commerce au profit du Cessionnaire conformément aux stipulations du présent Contrat de cession de Fonds de Commerce.
- « **Contrat de Bail** » désigne un contrat de bail commercial en date du 22 septembre 2022 consentie au Cédant par la société LES COOPERATEURS DE CHAMPAGNE en qualité de Bailleur, référencés en Annexe 2.1(c) (*Contrat de Bail Commercial*).

- « **Contrats Commerciaux** » désigne l'ensemble des accords commerciaux de fourniture et/ou de prestations de services conclus par le Cédant, pour les besoins de l'exploitation du Fonds de Commerce.
- « **Date de Réalisation** » a le sens qui lui est donné à l'Article 8 (*Date de Réalisation*).
- « **Droits Acquis** » désigne toutes les sommes dues au titre des Salariés Transférés pour la période antérieure à la Date de Réalisation de la Cession, y compris, sans s'y limiter, les passifs relatifs aux salaires, congés payés, congés maladie, primes, 13^{ème} mois, droits individuels à la formation, droits au titre de la réduction du temps de travail, heures supplémentaires ou cotisations sociales et/ou cotisations aux régimes de retraite et autres droits de toute nature y compris, notamment, les sommes dues au titre des comptes épargne-temps et provisions pour indemnités de départ à la retraite dans la limite des provisions existantes et conformes aux méthodes comptables en vigueur ;
- « **Fonds de Commerce** » a le sens qui lui est donné dans le Préambule.
- « **Impôt** » désigne l'ensemble des taxes, contributions, droits, redevances, prélèvements et charges gouvernementales de toute nature, payables directement ou par voie de retenue, y compris, sans s'y limiter, l'impôt sur le revenu, les franchises, les immeubles, les ventes, les droits de douane, la valeur ajoutée, l'emploi ou les plus-values, ainsi que les cotisations sociales (y compris toute charge relative aux cotisations aux régimes de retraite, aux allocations familiales et à toute autre cotisation prélevée sur les salaires), ainsi que tout intérêt, pénalité ou redressement y afférent, imposé par toute autorité publique locale ou nationale.
- « **Loi** » désigne tous lois, textes législatifs, règlements, ou règles édictés par toute Autorité Gouvernementale (y compris toute interprétation judiciaire ou administrative qui en serait faite).
- « **Locaux** » désigne les lieux loués aux termes du Bail situés à IS-SUR-TILLE (21120) route de Dijon dans lesquels est exploité le Fonds de commerce ;
- « **Parties** » a le sens qui lui est donné dans le Préambule.
- « **Prix de Cession** » a le sens qui lui est donné à l'Article 4 (*Prix de Cession*).
- « **Salariés** » désigne les salariés dont la liste figure en Annexe 2.1 (f) (*Salariés*).
- « **Sûretés** » désigne toute charge, hypothèque, nantissement, gage, droit réel ou personnel, privilège, option, restriction, sûreté, garantie ou tout autre droit ou revendication de tiers (y compris toute clause de réserve de propriété), ayant pour effet de restreindre l'utilisation, les droits de propriété, ou la possibilité de céder le Fonds de Commerce ou l'un quelconque de ses éléments, et plus généralement d'affecter le Fonds de Commerce ou l'un quelconque de ses éléments.

2. DECLARATIONS

Le Cédant et le Cessionnaire font, préalablement au Contrat de Cession de Fonds de Commerce objet des présentes, les déclarations suivantes :

2.1 Déclarations du Cédant

Le Cédant déclare au Cessionnaire ce qui suit :

a) Sur la consistance du Fonds de Commerce

Le Cédant déclare être propriétaire du Fonds de Commerce, exploité dans les locaux commerciaux situés à IS-SUR-TILLE (21120) route de Dijon.

Ce Fonds de Commerce comprend :

- a. la clientèle et l'achalandage y attachés ;
- b. le droit au bail des lieux où il est exploité ;
- c. les objets mobiliers, matériels, outillages, agencements et installations servant à son exploitation ;
- d. les stocks et marchandises.

b) Sur l'origine de propriété du Fonds

Le Cédant déclare que le Fonds de commerce, objet des présentes, lui appartient pour l'avoir acheté le 22 septembre 2022.

Le Cédant déclare avoir la pleine et entière propriété et la libre disposition du Fonds de Commerce, et de tous les éléments le composant.

c) Sur le droit à la jouissance des locaux commerciaux

Le droit à la jouissance des locaux commerciaux dans lesquels le Fonds de Commerce est exploité résulte d'un bail commercial consenti par la société LES COOPERATEURS DE CHAMPAGNE, en qualité de Bailleur, le 22 septembre 2022 à la société GRAND EST IS pour une durée de 9 années entières et consécutives avec effet au 22 septembre 2022 pour se terminer le 21 septembre 2031.

Le bail présente les caractéristiques suivantes :

➤ Désignation :

Les Locaux loués au titre du Bail sis sur la commune de IS-SUR-TILLE (21120) route de Dijon, consistent en un bâtiment à usage de supermarché d'une surface de vente de 860 m2, une zone de parking à usage privatif ainsi que des espaces verts.

➤ Destination :

Les Locaux sont destinés à l'usage de commerce de distribution alimentaire et des activités qui y sont habituellement associées.

Ils ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exploité aucun autre commerce que celui sus indiqué.

➤ Loyer :

Aux termes du bail, celui-ci est consenti moyennant un loyer annuel hors taxes variable correspondant à 3% du chiffre d'affaires total TTC réalisé par le preneur au titre de la dernière période de référence, telle que cette notion est définie ci-après, avec un loyer minimum garanti indexé annuellement sur l'ILC égal à 3% du chiffre d'affaires réalisé en 2020 soit : 66.353 € HT.

La période de référence correspond au chiffre d'affaires TTC réalisé par le preneur en lien avec les locaux exploités, tant en physique qu'en digital, durant la dernière période écoulée du 1^{er} octobre au 30 septembre. Le loyer minimum garanti indexé annuellement sur l'ILC est payable trimestriellement et d'avance au domicile du bailleur ou de son représentant, le premier jour ouvrable de chaque trimestre civil.

Le preneur adressera chaque année, au plus tard le 1^{er} novembre, un relevé certifié (par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes) du chiffre d'affaires TTC réalisé par le preneur en lien avec les locaux exploités, tant en physique, durant la dernière période de référence écoulée du 1^{er} octobre au 30 septembre afin de permettre au bailleur de calculer et de facturer le complément de loyer éventuel.

Le loyer trimestriel pour le 4^{ème} trimestre 2024 s'élève à 19.063,90 € HT et HC.

Le Bail prévoit l'indexation du loyer annuel, à la date de la prise d'effet du bail, de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable en fonction de la variation de l'indice national des loyers commerciaux (ICC) publié trimestriellement par l'INSEE (base 120,61 : 1^{er} trimestre 2022).

➤ Charges locatives et Impôts :

Aux termes du bail toutes les charges et tous les impôts sont à la charge du preneur, en ce compris la taxe foncière.

Il est précisé que :

- la taxe foncière pour 2023 s'est élevée à un montant de 6.431 € HT €

➤ Dépôt de garantie

Le Bail prévoit un dépôt de garantie d'un montant correspondant à 3 mois de loyer.

Le Cédant a fourni, avec l'accord du Bailleur, et en remplacement du dépôt de garantie, un cautionnement émanant du groupe Casino Guichard Perrachon.

➤ Entretien et réparation :

Aux termes du Bail, tous les travaux d'entretien et de réparation sont à la charge du Preneur à l'exception des grosses réparations énoncés à l'article 606 du code civil.

➤ Clauses diverses : changement d'enseigne

L'article VIII « MODALITES D'OCCUPATION » point 11 prévoit :

« Le preneur devra d'autre part préalablement à l'apposition de toute plaque, store ou toute installation quelconque affectant l'aspect extérieur, obtenir l'autorisation préalable et écrite du bailleur, s'il en existe une, l'autorisation du bailleur étant en toute hypothèse subordonnée à l'obtention par le preneur des autorisations administratives requises ».

Et l'article X – Travaux - autorise le Groupe à changer de signalétique.
Il est indiqué :

« Par exception, le Bailleur autorise le Preneur dès lors qu'il appartient au Groupe CASINO à faire effectuer librement, dès la prise de possession par lui des locaux objets du présent bail, puis ultérieurement à sa convenance, les travaux d'aménagement intérieurs et extérieurs nécessaires à la mise en conformité du local avec le concept de l'enseigne qu'il souhaite exploiter dans ces locaux sous réserve de l'obtention préalable des autorisations administratives nécessaires. Si ces travaux ont pour effet de modifier la structure du bâtiment ou sa distribution intérieure, le Preneur devra préalablement solliciter l'accord écrit du Bailleur »

➤ Cession :

Les termes du Bail prévoient ce qui suit :

1. *Le preneur devra occuper les lieux loués et ne pourra s'y substituer quiconque, même à titre gratuit ; il ne pourra non plus y domicilier toute personne physique ou morale autres que celles liées directement à son activité.*
2. *Le preneur pourra donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location-gérance, se substituer quiconque, même à titre gratuit dans les lieux loués.*
3. *Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués sans l'autorisation du bailleur, toutefois, le bailleur ne pourra refuser de donner son autorisation sans juste motif. En cas de sous location totale ou partielle, le preneur devra se conformer aux prescriptions légales requises, l'ensemble des locaux conservant en toute hypothèse de convention expresse, un caractère indivisible. Il en va de même de toute domiciliation dans les locaux, même à titre temporaire et/ou gratuit.*
4. *Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, sauf à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce, mais à condition d'avoir obtenu préalablement l'agrément exprès et par écrit du bailleur.*
5. *A cette fin, toute cession devra faire l'objet, un mois avant la date projetée, d'une notification préalable adressée au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, l'invitant à donner l'agrément prévu ci-dessus et à concourir, en cas d'agrément, à la cession envisagée, ladite notification devant comporter dénonciation intégrale du projet de cession.*

Toute cession autorisée devra en outre comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail pendant une durée de trois ans à compter de la cession, aucune cession ne pouvant par ailleurs intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

Par dérogation aux articles XII.4 et XII.5, en cas de transfert du bail (quelle qu'en soit la forme cession, apport, fusion...) au profit d'une personne morale appartenant au Groupe CASINO tel que ce terme est défini aux présentes ¹(article VII), le Bailleur autorise la cession et exonère le Preneur des dispositions du présent article XII. L'opération devra être signifiée au bailleur par écrit pour lui être opposable, avec la communication de toutes les informations utiles, en ce compris les coordonnées du nouveau preneur.

¹ Il est précisé que le Groupe CASINO s'entend comme :

- 1) la société CASINO GUICHARD PERRACHON, ses successeurs ou ayants cause ; et/ou
- 2) toute Filiale de la société CASINO GUICHARD PERRACHON,

Le terme « Filiale » désigne, relativement à toute personne morale qui est contrôlée directement ou indirectement par la société CASINO, GUICHARD-PERRACHON au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

6. *Sans préjudice des formalités de signification prévues par l'article 1690 du Code Civil, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux frais du preneur et ce, à peine de résiliation de plein droit du bail.*
7. *Un état des lieux contradictoire devra être établi entre le Cédant et le Cessionnaire en présence du bailleur, un exemplaire dudit état des lieux étant remis au bailleur en cas de concours à l'acte et à défaut, en annexe à l'exemplaire original de l'acte de cession devant être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux termes de l'article qui précède ».*

➤ Droit de préemption du bailleur

Les dispositions du Bail prévoient au profit du Bailleur un droit de préemptions en cas de vente du Fonds de commerce exploité dans les Locaux loués dans les termes suivants :

« Le bailleur bénéficiera d'un droit de préemption dans l'hypothèse de cession du fonds de commerce de quelque manière qu'elle soit envisagée. A cette fin, toute cession devra faire l'objet, deux mois avant la date projetée, d'une notification préalable adressée au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, l'invitant à purger le droit de préemption dont il bénéficie quant à la cession envisagée, ladite notification devant comporter dénonciation intégrale du projet de cession.

A l'expiration du délai de deux (2) mois, si le bailleur n'a pas manifesté son intention de se porter acquéreur, le preneur aura toute liberté de céder son fonds. Le preneur devra sur demande du bailleur justifier de ces conditions de vente.

Ce droit ne viendra pas à s'appliquer en cas de cession au profit d'une personne morale appartenant au Groupe CASINO (tel que défini à l'article VII). »

Le Cédant a fait les démarches nécessaires pour se conformer aux dispositions du Bail en ce qui concerne les dispositions relatives à la cession du Fonds de Commerce telles que décrites à l'article 7.

Le Cédant déclare, en outre :

- Qu'à sa connaissance, les biens donnés à bail n'ont pas fait l'objet d'une mutation de propriété et que le propriétaire est toujours le même.
- Qu'il a toujours satisfait aux charges, conditions et obligations du Bail.
- Que les lieux loués tels que désignés audit Bail n'ont pas subi de modification dans leur disposition.
- Qu'il n'a jamais été assigné en résiliation de bail pour infraction aux clauses du bail et/ou au non-paiement à bonne date des loyers et des charges.
- Qu'il n'existe actuellement aucune procédure et aucun litige avec le bailleur ou ses mandataires.
- Qu'il n'a jamais exercé dans les lieux loués aucune activité commerciale autre que celles prévues au Bail.
- Qu'aucune sommation ou avis d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du Bail ne lui a été notifiée et qu'il n'a reçu aucun congé, ni aucune dénonciation du droit à la location.
- Qu'il n'a commis, depuis la conclusion du Bail, aucune contravention aux clauses et conditions de ces baux ou à la législation sur les baux commerciaux, susceptible de permettre aux bailleurs de refuser le renouvellement du bail sans payer l'indemnité d'éviction.
- Qu'aucune révision légale des loyers n'a été sollicitée, notamment sur le fondement de l'article L 145-39 du code de commerce.
- Qu'aucun droit d'occupation, même au-devant des lieux loués, ni aucune sous-location ou location gérance n'ont été consentis par lui,
- 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 ;

Le Cédant déclare en outre :

- subroger, purement et simplement le Cessionnaire, qui accepte cette subrogation, dans tous les droits, procédures, actions, obligations, droit au renouvellement du bail ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus-énoncés, sans aucune exception ni réserve ; tous les droits du Cédant étant transportés au profit du Cessionnaire.
- s'obliger à régler, ou à rembourser au Cessionnaire, tous rappels de loyers et charges dus en raison d'indemnités ou de révisions du loyer s'appliquant à une période antérieure à celle de la Date de Réalisation de la cession du Fonds de Commerce

Le Cessionnaire déclare, pour sa part, s'engager expressément vis-à-vis du Bailleur au paiement des loyers et charges, impôts de toute nature ainsi qu'à l'entière exécution des clauses et conditions du Bail à compter de la Date de Réalisation.

d) Sûretés grevant le Fonds de Commerce

Le Fonds de Commerce ainsi que chacun des éléments le composant ne sont grevés d'aucune inscription de privilège ou de nantissement Annexe 2.1(d) (Etat des Nantissements et Sûretés).

Pour le cas où il apparaîtrait des inscriptions de privilèges ou nantissement ou encore tous autres droits ou Sûretés grevant les éléments du Fonds de Commerce au titre d'événements antérieurs à la Date de Réalisation de la Cession, le Cédant en rapportera la mainlevée à ses frais dans un délai de 30 jours suivant la Date de Réalisation.

e) Sur les chiffres d'affaires et résultats commerciaux du Fonds de Commerce

Il est rappelé ici expressément ainsi que le permet l'article L141-3 du Code de commerce que les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation sont donnés à titre purement indicatif.

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

Le chiffre d'affaires net a été :

Du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 1.667.589 € HT

Les résultats d'exploitation se sont élevés à :

Du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 (553.004) € HT

Le Cédant déclare que les chiffres indiqués ci-dessus ne concernent que le Fonds de Commerce objet des présentes.

La comptabilité est tenue par le Cabinet BDO – 6 les Balucs – CS8 63118 – 35768 SAINT-GREGOIRE.

f) Salariés Attachés au Fonds de Commerce

Le Cédant déclare que sont attachés au Fonds de Commerce à la date des présentes, les salariés dont la liste mentionnant l'identité, le statut, la rémunération (y compris avantages en nature ou accessoires) l'ancienneté, l'âge et la durée du contrat, est annexée aux présentes (*Annexe 2.1 (f) : Liste des Salariés*).

Le Cédant déclare que les conditions de travail applicables aux employés résultent des dispositions légales en vigueur et de la Convention Collective du commerce de détail et de gros à prépondérance alimentaire.

Le Cédant déclare qu'il a procédé à l'information préalable des salariés, conformément aux dispositions des articles L 141-23 et suivants du Code de commerce en date du 21 et 22 décembre 2023 (*Annexe 2.1 (f)bis*). Aucune offre d'acquisition du fonds de Commerce n'a été formulée par un ou plusieurs salariés

Le Cédant déclare qu'au titre de période non prescrite :

- la Société ne fait l'objet d'aucune enquête, plainte, action judiciaire ou extrajudiciaire en matière de droit du travail (en ce compris relativement au travail dissimulé), de la sécurité sociale et, plus généralement, ayant son origine dans les relations de travail entre la Société et ses salariés ou mandataires sociaux, passés et actuels ;
- aucune négociation n'est en cours, ni avec les salariés ni avec les organismes sociaux, visant à modifier de façon notable les avantages sociaux. Tous les engagements écrits ou oraux pris par la Société à l'égard des salariés ou mandataires sociaux ont été respectés.

Le Cédant déclare qu'il n'existe, à ce jour, aucune instance prud'homale en cours avec l'un quelconque des salariés affectés au Fonds.

Le Cédant déclare qu'il respecte les dispositions légales et conventionnelles applicables à la relation contractuelle le liant aux salariés affectés au Fonds.

Il n'a pas non plus reçu de réclamations écrites de la part de l'un des salariés affectés au Fonds.

Il fera son affaire de toute réclamation portant sur des faits antérieurs à la Date de Cession.

g) Sur les agencements et installations

Le Cédant déclare :

- que toutes les installations et le matériel du Fonds de Commerce sont en état d'usage, notamment celles de distribution d'eau, d'électricité ainsi que les conduits de ventilation.
- que ces installations ont toutes été régulièrement installées et que leur conformité aux normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité en vigueur font l'objet de contrôles par des organismes spécialisés.
- qu'il n'existe à ce jour aucune injonction en cours émanant de qui que ce soit, d'effectuer des travaux concernant la mise en conformité des installations ou des locaux aux normes actuellement en vigueur de salubrité, hygiène et sécurité et que les injonctions antérieures en matière de mises aux normes ou en conformité qu'il aurait pu recevoir ont été entièrement satisfaites quant aux obligations qu'elles pouvaient contenir.
- n'être informé d'aucune mesure de coercition en la matière qui serait à l'étude.

Les objets mobiliers, matériels, outillages, agencements et installations servant à l'exploitation du Fonds de Commerce sont en état d'usage et sont décrits dans l'état en Annexe 2.1(g) (*Inventaire des installations et matériels*).

h) Sur la situation du Fonds de Commerce au regard des périmètres de sauvegarde du commerce

Le Cédant déclare que le Fonds de Commerce n'est pas situé dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (*Annexe 2.1 h : courriel de la mairie de Is-sur-Tille*).

i) Sur la situation générale du Fonds de Commerce

Le Cédant déclare :

- avoir la pleine propriété dudit Fonds de Commerce et de tous les éléments qui le composent, dont aucun n'est saisi, confisqué ou susceptible de l'être.
- qu'il n'existe aucune interdiction, judiciaire ou autre tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du Fonds de Commerce ou sa cession.
- que le Fonds de Commerce ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation ;
- qu'à sa connaissance, l'immeuble où est exploité le Fonds de Commerce n'est pas :
 - en état de péril ou déclaré insalubre ;
 - situé dans une zone à urbaniser en priorité ou d'aménagement différé, ni dans un secteur de rénovation, ni dans une zone d'aménagement concerté ou réservé pour un service public, un espace libre public, ou une compensation d'espace libre ;
 - visé par un projet d'expropriation totale ou partielle en cours de réalisation.
- que le Fonds de commerce respecte les dispositions en matière d'hygiène et de sécurité et qu'il n'a reçu aucune injonction ou mise en demeure à l'effet d'exécuter des travaux par les Autorités et/ou le Bailleur.

Et d'une manière Générale, le Cédant déclare que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du Fonds de Commerce, et à la jouissance paisible par le Cessionnaire.

j) Sur sa situation personnelle :

Le Cédant déclare :

- qu'il est régulièrement inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés pour l'exploitation du Fonds de Commerce, tel qu'il est indiqué ci-dessus.
- ne pas faire l'objet d'un jugement de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou d'une procédure de sauvegarde et ne pas être actuellement sous le contrôle ou soumis à l'enquête d'un administrateur judiciaire.
- être à jour dans le paiement de ses impôts directs et indirects, de ses cotisations sociales (URSSAF, caisses de maladie et de retraite) et qu'aucun contrôle n'est en cours ni aucun litige pendant devant une administration.
- ne pas avoir été l'objet d'infractions ou de poursuites concernant l'exploitation du Fonds de Commerce et de nature à entraver ladite exploitation ou de troubler la jouissance paisible du Fonds de Commerce.
- ne faire l'objet d'aucune mesure ou décision restreignant sa capacité.
- qu'il ne fait pas l'objet d'action ou d'instance tant en demande qu'en défense relative à la propriété du Fonds de Commerce.
- n'avoir consenti à quiconque, pour le Fonds de Commerce objet des présentes, une promesse de vente ou une priorité d'achat en cours de validité.
- et que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du Fonds de Commerce et à une jouissance paisible de ce dernier pour l'acquéreur.

Le Cédant déclare en outre avoir été informé par le rédacteur des présentes des incidences fiscales de la vente du Fonds de Commerce en matière de taxation des plus-values éventuelles dégagées par ladite vente et de la taxation immédiate des revenus de l'année en cours.

k) Sur les Contrats Commerciaux

Le Cédant déclare que tous les contrats commerciaux seront résiliés à la Date de Réalisation y compris les contrats pour, l'électricité, le téléphone l'eau.

2.2 Déclaration du Cessionnaire :

Connaissance prise des déclarations qui précèdent du Cédant, le Cessionnaire lui en donne acte et déclare :

- ne pas être en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale et n'être frappé d'aucune incapacité d'exercer le commerce objet des présentes ;
- avoir examiné les locaux, installations, équipements et matériel garnissant le Fonds de Commerce et les bilans comptables du Cédant et les accepter en l'état sans pouvoir faire la moindre réclamation à ce titre ;
- connaître les normes actuelles de sécurité, de salubrité et d'hygiène et de législation du travail et faire son affaire personnelle, sans recours contre le Cédant, de toutes mises aux normes ou en conformité qu'il pourrait recevoir postérieurement à l'achat du Fonds de Commerce, pour autant qu'il ne s'agirait pas de rappel de prescriptions notifiées au Cédant avant la Date de Réalisation ;
- avoir, préalablement aux présentes, pu évaluer la capacité commerciale du Fonds de Commerce et son potentiel de clientèle.

3. CESSION DU FONDS DE COMMERCE

Par les présentes, le Cédant cède à la Date de Réalisation, sous les conditions ordinaires de droit et de fait en pareille matière et aux conditions exposées ci-après, au Cessionnaire qui acquiert le Fonds de Commerce libre de toutes Sûretés et dont la désignation est décrite ci-dessus.

3.1 Actifs incorporels

L'ensemble des actifs incorporels attachés au Fonds de Commerce sont listés ci-dessous (les « **Actifs Incorporels** ») :

- a. le droit pour le Cessionnaire de se présenter comme le successeur du Cédant dans l'exploitation du Fonds de Commerce, emportant prise de possession de l'ensemble des archives de toute nature, registres et, en général, tous documents quelconques relatifs au Fonds de Commerce ;
- b. le droit au bail sur les Locaux Loués où il est exploité ;
- c. La clientèle et l'achalandage.

3.2 Actifs corporels

L'ensemble des actifs corporels attachés au Fonds de Commerce est énuméré ci-dessous (les « **Actifs Corporels** ») :

- a. L'ensemble des machines et équipements, instruments, installations, matériels informatiques, matériels mobiliers, aménagements et autres équipements, destinés à l'usage du Fonds de Commerce, dont la liste figure en Annexe 2.1(g) (*Inventaire des installations et matériels*) ;
- b. tous livres, registres, comptes et fichiers relatifs exclusivement au Fonds de Commerce.

3.3 Actifs et passifs non transférés

Il est expressément convenu que les actifs et passifs décrits ci-après ne sont pas inclus dans la Cession :

- 3.3.1 les créances antérieures à la Date de Réalisation de la cession, à savoir celles dont le fait générateur est antérieur à la date de la cession ;
- 3.3.2 les dettes antérieures à la Date de Réalisation de la cession : à savoir celles dont le fait générateur est antérieur à la date de la cession ;

- 3.3.3 tous autres éléments d'actif et de passif, droits de propriété, et tous autres droits ou obligations du Cédant qui ne sont pas expressément mentionnés aux Articles 3.1 (*Actifs Incorporels*) et 3.2 (*Actifs Corporels*) ci-dessus.

4. PRIX DE CESSION

4.1 Prix de Cession

Le prix de cession est de 1 euro (1 €).

4.2 Répartition du Prix de Cession

Conformément aux dispositions de l'article L.141-5 du Code de commerce, il est précisé que le Prix de Cession est réparti comme suit :

Actifs Incorporels	0 €
Actifs Corporels	1 €
Total	1 €

La répartition entre les Actifs Corporels et les Actifs Incorporels est réalisée à la seule fin de se conformer à l'article L.141-5 du Code de commerce.

4.3 Stocks et Marchandises

Les marchandises en stock à la Date de Réalisation ont fait l'objet d'un inventaire contradictoire dont les frais d'inventaire seront supportés à parts égales par les Parties.

Les marchandises en stock reprises feront l'objet d'un règlement complémentaire à la Date de la Réalisation de la cession, selon l'inventaire établi.

La cession intervenant dans le cadre des dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, le paiement desdites marchandises ne seront pas soumises à la TVA.

Le Cessionnaire réglera en sus au Cédant le montant du coffre, selon les mêmes modalités que les marchandises.

4.4 Déclaration de sincérité

Conformément aux dispositions de l'article 850 du Code général des impôts, les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent contrat exprime l'intégralité du Prix de Cession convenu. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas de fausse déclaration et s'engagent expressément à ne pas modifier le présent contrat simplifié de cession de Fonds de Commerce par une contre lettre ou autre document qui augmenterait le Prix de Cession.

4.5 Paiement du Prix de Cession

Le Prix de Cession est payé ce jour par virement bancaire sur le compte du Cédant.

5. SEQUESTRE

Il est rappelé au Cessionnaire, qui le reconnaît expressément :

- que durant le délai d'opposition (10 jours à compter de la dernière publication), le prix est indisponible à l'égard du Cédant ;
- qu'il est garant et solidaire du paiement des créanciers opposants.

Ainsi, tout paiement du prix au vendeur pendant ce délai est inopposable auxdits créanciers.

Les parties décident, bien qu'informées par le rédacteur de l'acte, de ne pas constituer de séquestre amiable du prix de vente.

Le Cédant s'engage à rapporter mainlevée des oppositions éventuelles des créanciers et à payer les impôts qui seraient dus du fait de la cession, le tout de telle sorte que le Cessionnaire ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du Cédant et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

Pour la réception des oppositions, domicile est élu à l'adresse de l'établissement où est exploité le Fonds de Commerce et pour la correspondance au domicile de Maître Robert CORCOS, domicilié au cabinet FTPA, 50 rue Ampère - 75017 Paris

6. COMPTE PRORATA

Le Cessionnaire rembourse ce jour par virement bancaire effectué sur le compte du Cédant :

- Un montant de 11.189,68 € au titre du loyer du 4^{ème} trimestre pour la période du 7 novembre (Date de la Réalisation) au 31 décembre 2024.

Le Cédant donne quittance au Cessionnaire du paiement de ce montant ce jour, sous réserve d'encaissement.

Comme convenu entre les Parties, le Cédant procède à l'établissement des bulletins de paie des salariés jusqu'à la Date de réalisation et prend en charge le paiement des salaires, primes et des cotisations salariales et patronales jusqu'à cette date. S'agissant des congés payés acquis, le Cédant établira un arrêté des congés payés acquis non pris par les salariés qu'il remboursera au Cessionnaire dans les trente (30) jours de la Date de Réalisation de la Cession.

7. ENGAGEMENTS DES PARTIES ENVERS LE BAILLEUR

Le Cédant a adressé au Bailleur une notification du projet de cession, objet des présentes, en sollicitant :

- L'agrément du Cessionnaire en qualité de nouveau preneur en lieu et place de la société GRAND EST IS et
- Sa renonciation à son droit de préemption qui lui est conféré aux termes du bail.

Cette notification reprenait les termes des accords conclus entre eux, à savoir l'agrément du Cessionnaire en qualité de nouveau preneur et sa renonciation à son droit de préemption sous réserve du respect des conditions indiquées ci-dessous :

- (i) Absence de tout arriéré de loyers, charges et accessoires au jour de la cession.

- (ii) Le versement par le Cessionnaire le jour de la cession d'un dépôt de garantie correspondant à 3 mois de loyer contre mainlevée du cautionnement émanant du groupe Casino Guichard Perrachon au titre du dépôt de garantie régularisé lors de la signature du bail signé entre Les Coopérateurs de Champagne et la société Grand Est Is.

Le Parties confirment le versement du dépôt de garantie entre les mains du Bailleur ce jour, correspondant à 3 mois de loyer HT, soit un montant de 19.063,90 € HT.

En conséquence de ce paiement, le groupe Casino Guichard Perrachon en qualité de caution est libéré de ses obligations. Une confirmation de la mainlevée de cette caution sera demandée au Bailleur dès la signature des présentes.

- (iii) L'Engagement exprès du Cédant ainsi que de la société Distribution Casino France qu'ils demeureront garants solidaires et indivisibles avec le Cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail pendant une durée de 3 ans à compter de la cession du Fonds de commerce. Cette garantie solidaire s'appliquera même si le Cédant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine, d'une fusion ou de tout acte emportant transfert du patrimoine de la société Cédante.

Le Cédant ainsi que la société Distribution Casino France déclarent demeurer garants solidaires et indivisibles avec le Cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail pendant une durée de 3 ans à compter de la cession du Fonds de commerce. Cette garantie solidaire s'appliquera même si le Cédant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine, d'une fusion ou de tout acte emportant transfert du patrimoine de la société Cédante.

- (iv) L'engagement du représentant légal du Cessionnaire de se porter caution indéfinie et solidaire de ce dernier, à titre de garantie des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du Bail par ce dernier. (Annexe 7.1).
- (v) L'engagement du Cessionnaire de consentir au Bailleur un gage portant sur le matériel à titre de garantie des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du Bail par ce dernier (Annexe 7.2).

8. PROPRIETE - JOUISSANCE - DATE DE REALISATION

Il est convenu que :

- a. le Cessionnaire sera propriétaire du Fonds de Commerce dès la signature du présent Contrat de cession (« ***Date de Réalisation*** »).
- b. l'entrée en jouissance, par la prise de possession réelle et effective, a lieu ce jour.

9. CHARGES ET CONDITIONS DE LA CESSION

La présente cession a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes :

9.1 Concernant le Cédant :

Le Cédant déclare qu'il :

- n'a conféré aucun droit réel ou personnel ou charge quelconque sur le Fonds ;
- a libéré de tous objets encombrants non affectés à l'exploitation, les locaux où est exploité le Fonds de Commerce à la Date de Réalisation ;

- tiendra les livres de comptabilité à la disposition du Cessionnaire pendant trois ans à compter de la Date de Réalisation ;
- a résilié tous les contrats d'assurance ainsi que tous les contrats commerciaux et ceux conclus avec les fournisseurs d'eau, d'électricité, de téléphone ;
- supportera les frais éventuels de mainlevées, radiations, consignations
- acquittera les Impôts, taxes, contributions, droits et autres charges de toute nature auxquels le Fonds de Commerce et son exploitation peuvent ou pourront donner lieu ainsi que toutes les charges afférentes audit Fonds qui seraient dus pour la période antérieure à la Date de Réalisation ;

9.2 Concernant le Cessionnaire :

A compter de ce jour, le Cessionnaire :

- prend le Fonds de Commerce, les éléments le composant et les accessoires en dépendant dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du Prix ci-dessus fixé ;
- acquittera les Impôts, taxes, contributions, droits et autres charges de toute nature auxquels le Fonds de Commerce et son exploitation peuvent ou pourront donner lieu, quand bien même ces impositions seraient encore au nom du Cédant ainsi que toutes les charges afférentes audit Fonds,;
- satisfera à toutes les obligations de ville et de police ;
- a versé le Prix stipulé payable comptant, régler tous frais et droits qui seront les suites et les conséquences de l'acte d'acquisition ;
- a remboursé au Cédant, , les proratas de frais, taxes et charges payés d'avance, (y compris la CET et la taxe foncière), sous déduction de ceux courus au même jour.

10. DISPOSITIONS FISCALES

10.1 Impôts et contributions

Sauf convention contraire :

- le Cédant s'engage à acquitter tous les Impôts et contributions sociales de toute nature auxquels pourra donner lieu l'exploitation du Fonds de Commerce pour la période antérieure à la Date de Réalisation de la Cession, de sorte que la responsabilité du Cessionnaire ne puisse être recherchée à ce sujet ;
- le Cessionnaire s'engage, pour sa part, à acquitter, à compter de la Date de Réalisation de la Cession, tous les Impôts et contributions sociales de toute nature auxquels pourra donner lieu l'exploitation du Fonds de Commerce pour la période postérieure à la Date de Réalisation de la Cession, de sorte que la responsabilité du Cédant ne puisse être recherchée à ce sujet.

10.2 Droits d'enregistrement

Les Parties conviennent que la Cession est soumise aux droits d'enregistrement visés à l'article 719 du Code général des impôts. Les droits d'enregistrement seront supportés exclusivement par le Cessionnaire. Le Cessionnaire devra en outre procéder aux formalités nécessaires auprès des autorités compétentes comme indiqué à l'Article 11 (*Formalités*) ci-après.

Pour les besoins des présentes, il est indiqué que les droits d'enregistrement s'élèvent à la somme de 25 euros pour un prix de cession de 1 euro.

10.3 TVA

En matière de TVA, la cession du Fonds de Commerce emporte transfert d'une universalité de biens au sens de l'article 257 bis du Code général des impôts. En conséquence, le Cessionnaire est réputé continuer la personne du Cédant et est, à ce titre, subrogé dans tous les droits et obligations du Cédant. Afin de bénéficier de la dispense de TVA, le Cédant et le Cessionnaire s'engagent à mentionner le montant total hors taxe de la Cession sur la ligne « autres opérations non imposables » de leur déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle la Cession est réalisée.

11. FORMALITES RELATIVES A LA CESSION

Le Cessionnaire devra accomplir dans les délais légaux les formalités requises par les lois et règlements en vigueur relatives à la Cession et devra notamment procéder aux formalités de publicité légale.

Le Cessionnaire procédera alors aux formalités d'enregistrement de la Cession pour les besoins du paiement des droits visés à l'article 719 du Code général des impôts.

Les frais relatifs à ces formalités seront supportés par le Cessionnaire comme indiqué à l'article 10.2 ci-dessus.

Tous pouvoirs seront donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du contrat de cession pour accomplir toutes les formalités d'enregistrement et de publication requises par la Loi.

En outre, sauf dérogation accordée par les Bailleurs des locaux, l'acte de cession leur sera signifié conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, à la charge de l'Acquéreur.

12. ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

13. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le préfet est annexé aux présentes (*Annexe 13*).

14. SINISTRES

Le Cédant déclare qu'à sa connaissance, dans les 3 ans précédant la Date de Réalisation, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

15. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire entre les Parties a été dressé ce jour par un Commissaire de justice.

Une copie de celui-ci sera remise à chacune des Parties.

16. FRAIS ET HONORAIRES

En ce qui concerne la négociation et la rédaction du présent Contrat de cession, chacune des Parties réglera les honoraires de son propre Conseil.

Les Parties déclarent qu'aucun frais et honoraires d'intermédiation ne sont dus.

17. DELAIS

Les Parties conviennent mutuellement que tous les délais ci-dessus stipulés sont strictement de rigueur et qu'à leur expiration, les conventions qui précèdent produiront leur plein et entier effet, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure préalable.

18. NEGOCIATION – SINCERITE DU PRIX

Les Parties reconnaissent que les présentes ont été négociées directement par elles, et déclarent que le Prix de cession est sincère et véritable et qu'aucune autre rémunération ne sera perçue par le Cédant au titre de la cession de son Fonds de Commerce.

19. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties élisent domicile en leur adresse et siège social respectif.

20. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tout différend né de la conclusion, l'exécution ou la résiliation du présent Contrat de cession sera soumis, à défaut d'accord amiable, au Tribunal de commerce de Paris.

21. SIGNATURE ELECTRONIQUE

A titre de convention de preuve, les Parties conviennent que le présent acte est signé sur support électronique conformément aux articles 1367 et suivants du Code civil. A cet effet, les Parties acceptent d'utiliser la plateforme en ligne DocuSign (www.docusign.com). Chacune des Parties décide (i) que la signature électronique qu'elle appose sur le présent acte a la même valeur juridique que sa signature manuscrite et (ii) que les moyens techniques mis en œuvre dans le cadre de cette signature confèrent date certaine au présent acte.

Chacune des Parties prend acte que le procédé de signature utilisé par les Parties pour signer le présent acte sur support électronique permet à chacune d’elles de disposer d’un exemplaire du présent acte sur support durable ou d’y avoir accès, conformément à l’article 1375 al. 4 du Code civil.

Fait à Paris, à la date figurant entête des présentes

Signé par : Thibault ZITOUN 7A51160B2B12489... LA SOCIETE GRAND EST IS Le Cédant Monsieur Thibault Zitoun	Signé par : Nadia HAMEL 935B27297102413... LA SOCIETE MARCEAU RETAIL Le Cessionnaire Madame Nadia HAMEL
Signé par : Thibault ZITOUN 7A51160B2B12489... LA SOCIETE DISTRIBUTION CASINO FRANCE Monsieur Thibault Zitoun	Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT DIJON Le 13/11/2024 Dossier 2024 00050405, référence 2104P01 2024 A 02630 Enregistrement : 25 € Penalités : 0 € Total liquidé : Vingt-cinq Euros Montant reçu : Vingt-cinq Euros

LISTE DES ANNEXES

Annexe A	Extrait Kbis du Cédant
Annexe B	Extrait Kbis du Cessionnaire
Annexe 2.1(c)	Contrat du Bail commercial en date du 22 septembre 2022
Annexe 2.1(d)	Etat des Nantissements et Sûretés
Annexe 2.1 (f)	Liste des salariés attachés au Fonds de commerce
Annexe 2.1(f)bis	Lettres d'information aux salariés (article L.141-23 du Code de commerce)
Annexe 2.1(g)	Inventaire des installations et matériels à jour
Annexe 2.1 (h)	Courriel de la mairie d'Is sur Tille
Annexe 7	Accord du bailleur
Annexe 7.1	Caution
Annexe 7.2	Gage
Annexe 13	Etat des risques et pollutions

Greffé du Tribunal de Commerce de Saint Etienne

29 RUE DE LA RESISTANCE
CS50228
42006 SAINT ETIENNE CEDEX 1

N° de gestion 2022B01686

Code de vérification : 6uF9GmGw5K
<https://contrôle.infogreffe.fr/contrôle>



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 23 juillet 2024

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	919 065 995 R.C.S. Saint Etienne
<i>Date d'immatriculation</i>	08/09/2022
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	GRAND EST IS
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
<i>Capital social</i>	10.000,00 Euros
<i>- Mention n° F23/018366 du 23/10/2023</i>	Décision de non-dissolution de la société malgré des capitaux propres devenus inférieurs à la moitié du capital social du fait des pertes constatées par décision en date du 11/09/2023.
<i>Adresse du siège</i>	1 Cours Antoine Guichard 42000 Saint-Étienne
<i>Activités principales</i>	Exploitation de supermarchés
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 31/12/2120
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/12/2022

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président

<i>Nom, prénoms</i>	ZITOUN Thibault Marie Christophe
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 23/04/1984 à Levallois-Perret (92)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	123 Quai Jules Guesde 94400 Vitry-sur-Seine

IMMATRICULATIONS HORS RESSORT REPUBLIQUE FRANÇAISE

R.C.S. Dijon	Etablissement principal
--------------	-------------------------

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

Greffé du Tribunal de Commerce de Bobigny
1-13 RUE MICHEL DE L'HOSPITAL
93008 BOBIGNY CEDEX

N° de gestion 2024B34326

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 30 septembre 2024

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	En cours d'attribution
Date d'immatriculation	
Dénomination ou raison sociale	MARCEAU RETAIL
Sigle	M.R
Forme juridique	SARL
Capital social	10 000,00 EUROS
Adresse du siège	Mlle Hamel Nadia pour Marceau Retail 87 rue Marceau 93100 MONTREUIL
Activités principales	Le commerce de détail non spécialisé à prédominance alimentaire, réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 65% des ventes, en magasin d'une surface de vente comprise entre 400 et 2500 M2. Éco-responsable et s'inscrivant dans une logique d'économie sociale et solidaire (E.S. S)
Durée de la personne morale	Jusqu'au 29/09/2111
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre
Date de clôture du 1er exercice social	31/12/2024

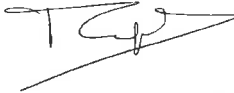
GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président	
Nom, prénoms	HAMEL NADIA
Date et lieu de naissance	Le 08/07/1985 à Paris 20ème (75)
Nationalité	Française
Domicile personnel	Mlle Hamel Nadia pour Marceau Retail 87 rue Marceau 93100 MONTREUIL

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

Adresse de l'établissement	Mlle Hamel Nadia pour Marceau Retail 87 rue Marceau 93100 MONTREUIL
Nom commercial	MARCEAU RETAIL
Enseigne	MARCEAU
Activité(s) exercée(s)	Le commerce de détail non spécialisé à prédominance alimentaire, réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 65% des ventes, en magasin d'une surface de vente comprise entre 400 et 2500 M2. Éco-responsable et s'inscrivant dans une logique d'économie sociale et solidaire (E.S. S) - centre de formation professionnel(Cfa), créations de franchises solidaires et responsable visant à réduire le gaspillage alimentaire, conseils et gestions dans le commerce de détail.
Date de commencement d'activité	01/09/2024
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

R.C.S. Paris - Bobigny - 30/09/24 - 11:43:24

Paraphe


Paraphe


BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignées :

La société **LES COOPERATEURS DE CHAMPAGNE**, société anonyme à capital variable dont le siège social est à ETAMPES-SUR-MARNE (02400) 3 avenue Ernest Couvrecelle, immatriculée au RCS de SOISSONS sous le n° 715 580 221, représentée par Monsieur Didier HOOYMANS, déclarant et garantissant être dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après désignée le « **bailleur** » ou le « **Bailleur** »,

d'une part,

Et,

La société **GRAND EST IS**, société par actions simplifiée au capital de 10 000 €, dont le siège social est à SAINT-ETIENNE (42000) 1 cours Antoine Guichard, immatriculée au RCS de SAINT-ETIENNE sous le n° 919 065 995, représentée par Monsieur Ludovic DEGRES, déclarant et garantissant dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après désignée le « **preneur** » ou le « **Preneur** »,

d'autre part,

EXPOSE PREALABLE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 30 octobre 1997, le Bailleur a donné à bail commercial à titre de sous-location à la société « La société SUPERMARCHES LCC », société par Actions Simplifiée unipersonnelle au capital de 17 250 000 €, dont le siège social est situé 3 avenue Ernest Couvrecelle 02400 ETAMPES SUR MARNE RCS SOISSONS 393 370 820, les locaux, objet des présentes, pour une durée de neuf années entières et consécutives prenant effet le 12 janvier 1995.

Par suite de l'acquisition de l'immeuble par le Bailleur en vertu d'un acte du 27 janvier 2000 reçu par Maître CARCELLE, Notaire à CHATEAU-THIERRY (02400), le bail de sous-location s'est transformé en un bail commercial.

Le bail a été renouvelé aux mêmes charges et conditions le 27 août 2013 pour une nouvelle durée de 9 années à compter rétroactivement du 12 janvier 2013.

La société SUPERMARCHES LCC a cédé son fonds de commerce exploité à IS-SUR-TILLE (21120) route de Dijon à la société GRAND EST IS. Dans ce cadre le Bailleur a consenti à faire bénéficier au Preneur d'un nouveau bail commercial dont les termes et conditions sont définis ci-après.

Il convient dès lors de résilier immédiatement le bail du 30 octobre 1997 renouvelé le 27 août 2013 cédé au titre de la cession de fonds de commerce qui vient d'être rappelé dans l'exposé, ce que les parties acceptent sans restriction ni réserves.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-37 du Code de commerce, aux dispositions résiduelles non codifiées du décret du 30 septembre 1953, ainsi qu'aux dispositions du Code civil relatives au contrat de louage.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le bailleur donne à bail commercial au preneur qui accepte, moyennant les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, les locaux ci-dessous désignés,

I - DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier, propriété du bailleur sis sur la commune de IS-SUR-TILLE (21120) route de Dijon, un bâtiment à usage de supermarché d'une surface de vente de 860 m², une zone de parking à usage privatif ainsi que des espaces verts.

Tels au surplus que lesdits locaux se poursuivent et se comportent, le Preneur déclarant parfaitement les connaître.

Un état des lieux par voie d'huissier, dont les frais et honoraires seront à la charge du Preneur, a été réalisé préalablement à la signature des présentes. Une copie sera adressée aux parties dans un délai de huit (8) jours suivant la date des présentes.

II - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives, à compter du 22 septembre 2022 et expirera le 21 septembre 2031.

Le preneur aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve d'en avertir le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire notifiés au moins six mois à l'avance.

III - DESTINATION

Les Locaux sont affectés à l'usage de commerce de distribution alimentaire et des activités qui y sont habituellement associées.

Ils ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exploité aucun autre commerce que celui sus indiqué.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives requises pour l'exploitation de son activité, comme du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des locaux.

Il devra également faire son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés par des tiers en raison strictement et exclusivement de ladite activité, de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences susceptibles d'en résulter.

IV - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes variable correspondant à 3% du chiffre d'affaires total TTC réalisé par le preneur au titre de la dernière période de référence, telle que cette notion est définie ci-après, avec un loyer minimum garanti indexé annuellement sur l'ILC égal à 3% du chiffre d'affaires réalisé en 2020 soit : 66 353 € HT.

La période de référence correspond au chiffre d'affaires TTC réalisé par le preneur en lien avec les locaux exploités, tant en physique qu'en digital, durant la dernière période écoulée du 1^{er} octobre au 30 septembre. Le loyer minimum garanti indexé annuellement sur l'ILC est payable trimestriellement et d'avance au domicile du bailleur ou de son représentant, le premier jour ouvrable de chaque trimestre civil.

Le preneur adressera chaque année, au plus tard le 1^{er} novembre, un relevé certifié (par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes) du chiffre d'affaires TTC réalisé par le preneur en lien avec les locaux exploités, tant en physique, durant la dernière période de référence écoulée du 1^{er} octobre au 30 septembre afin de permettre au bailleur de calculer et de facturer le complément de loyer éventuel.

Sur la base de ce relevé certifié, le complément de loyer éventuel fera l'objet d'une facturation séparée par le bailleur qui sera payable au plus tard un mois après réception de facture.

A défaut de communication dudit relevé dans le délai susvisé, le preneur sera de plein droit et sans formalité redevable envers le bailleur d'une astreinte journalière de 100 (cent) euros HT, sans que cette pénalité ne vaille quitus du loyer effectivement dû.

En sus du loyer et par dérogation à l'article R145-35 du code de commerce, le preneur remboursera au bailleur la taxe foncière ou toute taxe qui s'y substituerait.

En cas de renouvellement des présentes, les parties conviennent que le loyer sera fixé par application de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE. L'indice de référence étant l'indice du 1^{er} trimestre 2022 (120.61). L'indice retenu pour la fixation du loyer à l'époque du renouvellement sera le dernier connu à la date du renouvellement.

Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus ne pourrait être appliqué, pour quelque raison que ce soit, les parties conviennent qu'il serait alors fait application de plein droit de l'indice légal de substitution, ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants à ladite époque.

A défaut d'accord entre les parties pour le choix dudit indice de substitution, il sera déterminé par mandataire commun choisi d'un commun accord ou à défaut, désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, saisi sur requête, par la partie la plus diligente, les frais et honoraires de l'expert mandataire commun étant partagés par moitié entre les parties.

De convention expresse entre les parties, le nouveau loyer ne pourra en aucune hypothèse être inférieur au montant du dernier loyer en vigueur à ladite époque.

La présente location est assujettie à la TVA. Le preneur acquittera en conséquence, en sus du loyer et de ses accessoires (dont notamment les remboursements de taxes et charges de l'immeuble) le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur lors de chaque facturation.

V - INDEXATION

Le loyer minimum garanti ci-dessus sera indexé en fonction de la variation de l'indice choisi par les parties (ILC), publié par l'INSEE, l'indexation intervenant de plein droit, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de formaliser une demande préalable, tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Lors de la première échéance d'indexation, le calcul de l'indexation s'effectuera par comparaison entre l'indice du 1^{er} trimestre 2022 (120.61) et l'indice correspondant de l'année suivante (indice de comparaison), et pour les années suivantes, l'indice de comparaison utilisé l'année précédente servira d'indice de base, l'indexation étant calculée en fonction de la variation entre cet indice et l'indice strictement correspondant de l'année suivante, de telle manière que chaque année, la période de variation entre les indices corresponde toujours à une année.

Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus ne pourrait être appliqué, pour quelque raison que ce soit, les parties conviennent qu'il serait alors fait application de plein droit de l'indice légal de substitution, ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants à ladite époque.

A défaut d'accord entre les parties pour le choix dudit indice de substitution, il sera déterminé par mandataire commun choisi d'un commun accord ou à défaut, désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, saisi sur requête, par la partie la plus diligente, les frais et honoraires de l'expert mandataire commun étant partagés par moitié entre les parties.

Il est expressément convenu que la présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

VI - CHARGES ET TAXES

Le Preneur entretiendra les locaux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant toute la durée du bail commercial, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Il supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives à sa charge, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura à sa charge l'entretien complet de la devanture et des fermetures du local ; le tout devra être maintenu constamment en bon état de propreté.

A cet égard, sont ici rappelées les dispositions de l'article **R. 145-35** du Code de Commerce, relatives aux charges, impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire, et qui sont ci-dessous listés :

Article **R. 145 -35** –Ne peuvent être imputés au locataire :

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

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

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

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

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article **R 145-36**, le bailleur s'oblige à communiquer au preneur un état récapitulatif annuel incluant la régularisation des comptes de charges au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le Bailleur, communique, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés au preneur.

Le Preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les Locaux Loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, au terme du présent bail seraient à la charge du Bailleur. Faute de satisfaire à cette obligation, le Preneur serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

Par dérogation à l'article R145-35 du code de commerce, le preneur remboursera au bailleur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement.

Indépendamment du règlement par le preneur de ses dépenses privatives d'eau, d'électricité, téléphone, etc..., le preneur devra rembourser au bailleur, en sus du loyer, la quote-part afférente aux locaux loués, des charges de l'immeuble, dès lors qu'elles incombent au locataire.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, et acquitter exactement ses contributions personnelles, les taxes locatives et notamment la taxe sur les ordures ménagères, la contribution économique territoriale et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et en justifier au bailleur à toute réquisition.

Il remboursera en outre, dans les mêmes conditions, sa quote-part de tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, tels qu'énumérés dans l'inventaire évoqué ci-après, outre tous impôts, taxes et redevances nouveaux portés à la connaissance du preneur par le bailleur en cours de bail.

VII - DEPOT DE GARANTIE

Pour la garantie de l'exécution des obligations lui incombant aux termes des présentes, le preneur verse ce jour au bailleur qui lui en donne quittance sous réserve d'encaissement, une somme représentant trois mois de loyer hors taxe.

Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à demeurer égal à tout moment au même nombre de termes de loyer ; il sera conservé par le bailleur pendant toute la durée du bail éventuellement prorogé, reconduit ou renouvelé, sans porter intérêts, et ne sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, qu'en fin de jouissance du locataire après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyers, charges, impôts remboursables, réparations, indemnités d'occupation et à tous autres titres.

En cas de procédure collective du preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du bailleur, pour correspondre au même nombre de termes de loyer.

Par dérogation et en raison de la qualité du Preneur, le Bailleur accepte que le dépôt de garantie soit remplacé par un cautionnement solidaire avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, émanant de la société CASINO, GUICHARD-PERRACHON, société mère du Groupe CASINO auquel le Preneur appartient d'un montant égale à TROIS (3) mois de loyers le (« Montant Garanti ») (la « Garantie ») dont les conditions, la durée et les modalités de mise en œuvre sont déterminés par acte séparé (le projet de caution est annexé aux présentes).

Il est précisé que le Groupe CASINO s'entend comme :

- 1) la société CASINO GUICHARD PERRACHON, ses successeurs ou ayants cause ; et/ou
- 2) toute Filiale de la société CASINO GUICHARD PERRACHON,

Le terme « Filiale » désigne, relativement à toute personne morale qui est contrôlée directement ou indirectement par la société CASINO, GUICHARD-PERRACHON au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

- la caution devra disposer du patrimoine suffisant pour souscrire l'engagement de cautionnement et en justifier,
- la Garantie sera remise par le Preneur dans les trente (30) jours de la date de prise d'effet des présentes sur la base du projet annexé aux présentes.

A défaut de respecter les éléments ci-dessus, le Preneur devra verser au bailleur le dépôt de garantie défini au premier paragraphe du présent article, dans les 15 jours suivants le délai susvisé pour constituer la caution.

La Garantie pourra être appelée en une ou plusieurs fois, étant précisé que tout paiement effectué en exécution de la Garantie par la société CASINO GUICHARD PERRACHON s'imputera sur le Montant Garanti et sur les sommes dues par le Preneur au titre du Bail.

En toutes hypothèses, le bailleur devra disposer pendant toute la durée du bail d'une garantie a minima égale à un trimestre de loyer minimum, de sorte que si le cautionnement devait être appelé totalement ou partiellement, une nouvelle garantie devrait être donnée au bailleur (dépôt de garantie par le preneur ou nouveau cautionnement conforme aux prescriptions ci-dessus).

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est d'autre part consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires résultant de la loi et des usages, ainsi qu'aux conditions ci-après stipulées, le preneur s'obligeant à :

VIII - MODALITES D'OCCUPATION

1. Garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, et matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.
2. Tenir les locaux constamment en état d'activité.
3. Se conformer à la législation et la réglementation en vigueur, ainsi qu'au règlement intérieur de l'immeuble s'il en existe un et en outre :
4. Veiller à ce que la tranquillité des riverains ne soit troublée en aucune manière par son personnel, ses fournisseurs et tous visiteurs, ou ses matériels et équipements. En particulier, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits susceptibles de troubler la jouissance des tiers.
5. Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique de meubles, ou matériels
6. S'abstenir de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts, vide-ordures et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse les boucher, ou provoquer le gel des canalisations.
7. S'abstenir de jeter ses déchets dans les récipients destinés à recevoir les déchets ménagers et se munir de tous récipients réglementaires, le preneur devant en outre assurer le remisage, l'enlèvement, le nettoyage, la sortie et la rentrée desdits récipients aux heures réglementaires, de telle manière que le bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.
8. Ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par les accès ou ascenseurs éventuellement affectés à cet effet et aux horaires d'usages.
9. Ne rien exposer ou déposer sur les appuis de fenêtres et les balcons.
10. N'introduire dans les locaux aucun animal autre que familial et à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble et aucun trouble.
11. Le preneur devra d'autre part préalablement à l'apposition de toute plaque, store ou toute installation quelconque affectant l'aspect extérieur, obtenir l'autorisation préalable et écrite du bailleur, s'il en existe une, l'autorisation du bailleur étant en toute hypothèse subordonnée à l'obtention par le preneur des autorisations administratives requises.
12. Ne pouvoir charger les planchers, terrasses ou balcons, d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, et en cas de doute, s'assurer de ce poids auprès du bailleur.
13. Déclarer à la Mairie et au bailleur l'existence d'un foyer de contamination par les termites ou tout autre insecte xylophage en cas de découverte d'une telle contamination.
14. Faire ramoner les cheminées et conduits de fumées à ses frais par le fumiste du bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.
15. Ne pouvoir utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur et faire entretenir ladite installation régulièrement et au moins une fois par an par une entreprise spécialisée, en souscrivant corrélativement tous les contrats d'entretien nécessaires à cet effet. Il en sera de même des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, dont le preneur devra justifier de l'entretien à toute réquisition du bailleur.

IX - ENTRETIEN - REPARATIONS - MISE EN CONFORMITE

Sous réserve des dispositions de l'article VI- CHARGES ET TAXES ci-dessus,

1. Le locataire prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur, tant lors de l'entrée en jouissance qu'en cours de bail, aucuns travaux, ni remise en état, le preneur renonçant par ailleurs expressément à tous recours à l'encontre du bailleur pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code Civil.

Le locataire devra en outre :

2. Tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements en bon état d'entretien et effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris celles découlant de la vétusté et/ou de la force majeure en remplaçant s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé, à l'exception des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil, à savoir celles concernant les gros murs et les voûtes, la réfection des poutres et des couvertures entières et la reconstruction totale des murs de soutènement et de clôture, qui resteront seules à la charge du bailleur.

Le preneur devra notamment réparer ou remplacer à ses frais les vitrages, portes, portes coupe-feu, portes sectionnelles, rideaux métalliques (ou autres), skydomes, quais, butées de quais, quais niveleurs, soufflets de quais qui équipent les lieux loués et s'engage à n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits équipements.

3. Effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives, en cours de bail aux fins notamment de permettre l'utilisation des locaux telle qu'autorisée par le bail, en conformité avec la réglementation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives ou légales (hygiène, sécurité, installations électriques, moyens de secours, environnement, performance énergétique, législation du travail, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc...), de façon à ce que le bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet, mais à l'exclusion de tous travaux relevant de l'article 606 du code civil.

Notamment lorsque les biens donnés en location sont classés en ERP (Etablissement Recevant du Public), ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) ou dépendent d'un immeuble classé dans la catégorie des IGH (Immeuble de Grande Hauteur), objets de réglementations spécifiques, le preneur s'engage à exercer son activité dans les lieux loués en parfaite conformité avec ces réglementations et s'oblige à se tenir informé de toute norme ou disposition réglementaire nouvelle et à se mettre sans délai en conformité avec toute norme ou réglementation qui serait applicable, sans qu'il puisse reprocher au bailleur de ne pas lui avoir fait obligation de cette mise en conformité.

A ce sujet, le Bailleur déclare n'avoir jamais exploité, ou permis l'exploitation par des tiers, d'activité polluante ou classée comme telle au sein de l'immeuble.

Le Bailleur ne fait pas l'objet d'une réclamation, mise en demeure, enquête ou autre procédure de la part de qui que ce soit relativement à des faits ou des activités présents ou passés imputables au Bailleur et de nature à entraîner la mise en jeu de sa responsabilité ou entraîner des conséquences préjudiciables au titre des Lois applicables en matière d'environnement pour le Preneur.

4. Informer le bailleur dès qu'il aura eu connaissance des dégâts, de toutes réparations qui pourraient incomber à ce dernier, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués sous peine d'être tenu de l'indemniser du préjudice pouvant résulter pour lui du sinistre et de son défaut de déclaration en temps utile à la compagnie d'assurance.

X - TRAVAUX

1. Travaux du preneur

- Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs, voûtes ou planchers, ni construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, et de la copropriété s'il en existe pour les travaux requérant l'agrément de cette dernière, toute demande d'autorisation devant être accompagnée de la fourniture d'un dossier complet comportant un descriptif technique et des plans faisant également mention de l'existant.

- En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires, seront à la charge du preneur et par des entreprises qualifiées, le preneur devant par ailleurs faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux.

Par exception, le Bailleur autorise le Preneur dès lors qu'il appartient au Groupe CASINO à faire effectuer librement, dès la prise de possession par lui des locaux objets du présent bail, puis ultérieurement à sa convenance, les travaux d'aménagement intérieurs et extérieurs nécessaires à la mise en conformité du local avec le concept de l'enseigne qu'il souhaite exploiter dans ces locaux sous réserve de l'obtention préalable des autorisations administratives nécessaires. Si ces travaux ont pour effet de modifier la structure du bâtiment ou sa distribution intérieure, le Preneur devra préalablement solliciter l'accord écrit du Bailleur.

- Il devra en outre souscrire toutes les assurances nécessaires, de telle manière que la responsabilité du bailleur ne puisse jamais être engagée ou recherchée du fait des travaux exécutés par le preneur.
- Tous les travaux réalisés par le preneur deviendront la propriété du bailleur sans indemnité à la fin du présent bail, sans préjudice de la faculté pour le bailleur d'exiger, mais en fin de jouissance, la remise en état des locaux dans leur état initial.
- Le preneur devra assurer sans aucun recours contre le bailleur l'entretien complet de la devanture et des fermetures du bien loué. Le tout devra être constamment maintenu en parfait état de propreté.
- Le preneur a le droit d'installer dans l'emprise de sa façade commerciale toute sa signalétique commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et le règlement de copropriété et éventuellement le cahier des charges. Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du preneur. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le preneur devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

Le preneur pourra, en tout état de cause, modifier l'aspect extérieur des locaux par des adjonctions sur les façades, sans l'accord écrit du bailleur et sous réserve du strict respect de toutes les réglementations s'y rapportant en vigueur ou pouvant être prescrites. Il pourra cependant, et s'il le juge utile, effectuer toutes les adaptations de sa signalétique pour mettre cette dernière en permanence en conformité avec la signalétique générale des magasins exploités par le preneur ou le Groupe auquel il appartient.

2. Travaux du bailleur que le preneur doit souffrir

- Supporter sans indemnité ni recours contre le bailleur, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations, grosses ou menues, passages de canalisations, que le bailleur se réserve de faire exécuter dans les locaux loués, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle 21 jours ; souffrir dans les mêmes conditions, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution des travaux d'entretien et de réparation, d'amélioration, de transformation ou de construction nouvelle qui pourraient être exécutés dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins. Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour limiter les perturbations pouvant être apportées aux activités du Preneur.
- Déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur ou un quelconque occupant de l'immeuble ; laisser en outre en toute époque, libre accès aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, gaines de ventilation et autres.
- Supporter à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement, ou remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures, conformément aux demandes qui pourront être effectuées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou lorsqu'elles seront rendues nécessaires par le fonctionnement de l'immeuble.
- Supporter en outre, sans indemnité ni recours contre le bailleur par dérogation à l'article 1723 du code civil, toute modification qui pourrait être apportée à l'immeuble, en ce compris aux accessoires de la chose louée.

XI - ASSURANCES - RESPONSABILITE

1. Assurance du bailleur

Le bailleur garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

2. Assurance du preneur

Le preneur devra faire assurer contre tout dommage résultant de l'incendie, fumées, dommages électriques, explosions, foudre, bris, vol, dégâts des eaux, inondations, refoulement d'égouts et canalisations, effondrement, les installations, constructions et aménagements éventuellement effectués dans les locaux loués, son mobilier, son matériel ainsi que les risques locatifs, la responsabilité civile et le recours des voisins auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Le preneur devra faire assurer les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité dans les locaux, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le preneur souscrira en outre une garantie au titre des dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment la perte d'exploitation.

Il devra justifier de la souscription de ces polices et de leur maintien ainsi que de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur pendant la durée du bail et ses éventuels renouvellements.

Le Preneur tant pour lui que pour tous occupants de son chef, renonce et fera renoncer ses assureurs à tous recours contre le bailleur et les assureurs de celui-ci au titre de tous les dommages matériels et immatériels, y compris privation ou trouble de jouissance et pertes d'exploitation, pouvant résulter de la destruction ou de

la détérioration, partiellement ou en totalité, des lieux loués par suite d'incendies, explosions et dégâts des eaux.

Réciproquement, le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs à tous recours qu'il sera en droit d'exercer contre le Preneur, ses assureurs au titre de tous dommages matériels et immatériels pouvant résulter d'incendies, d'explosions et dégâts des eaux survenus dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués.

Le preneur s'oblige d'autre part à rembourser au bailleur et/ou le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins, dans l'hypothèse où l'activité du preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour des tiers, une surprime d'assurances.

Le preneur devra faire assurer les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité dans les lieux, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

3. Responsabilité

Le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur et à solliciter une indemnité ou une diminution du loyer :

- En cas de vol, ou tout autre acte délictueux dont le preneur, son personnel ou ses clients, pourraient être victimes dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble, le bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.
- En cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage éventuel, un tel service, s'il était mis en place, restant pour le bailleur une simple faculté.
- En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le preneur devant faire son affaire personnelle des recours engagés contre l'auteur desdits agissements.
- En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets mobiliers, matériels et aménagements s'y trouvant, par suite de fuites, infiltrations, humidité, gel, etc... le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur, le bailleur ne pouvant en aucun cas, en particulier, être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération, d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées, dans l'hypothèse où les locaux loués comporteraient un local en sous-sol.
- En cas d'arrêt, même prolongé, dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz, du chauffage ou du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres services de l'immeuble.

XII - SOUS-LOCATION - CESSIION

1. Le preneur devra occuper les lieux loués et ne pourra s'y substituer quiconque, même à titre gratuit ; il ne pourra non plus y domicilier toute personne physique ou morale autres que celles liées directement à son activité.
2. Le preneur pourra donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location-gérance, se substituer quiconque, même à titre gratuit dans les lieux loués.
3. Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués sans l'autorisation du bailleur, toutefois, le bailleur ne pourra refuser de donner son autorisation sans juste motif. En cas de sous location totale ou partielle, le preneur devra se conformer aux prescriptions légales requises, l'ensemble des locaux conservant en toute hypothèse de convention expresse, un caractère indivisible. Il en va de même de toute domiciliation dans les locaux, même à titre temporaire et/ou gratuit.
4. Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, sauf à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce, mais à condition d'avoir obtenu préalablement l'agrément exprès et par écrit du bailleur.
5. A cette fin, toute cession devra faire l'objet, un mois avant la date projetée, d'une notification préalable adressée au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, l'invitant

à donner l'agrément prévu ci-dessus et à concourir, en cas d'agrément, à la cession envisagée, ladite notification devant comporter dénonciation intégrale du projet de cession.

Toute cession autorisée devra en outre comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail pendant une durée de trois ans à compter de la cession, aucune cession ne pouvant par ailleurs intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

Par dérogation aux articles XII.4 et XII.5, en cas de transfert du bail (quelle qu'en soit la forme cession, apport, fusion...) au profit d'une personne morale appartenant au Groupe CASINO tel que ce terme est défini aux présentes (article VII), le Bailleur autorise la cession et exonère le Preneur des dispositions du présent article XII. L'opération devra être signifiée au bailleur par écrit pour lui être opposable, avec la communication de toutes les informations utiles, en ce compris les coordonnées du nouveau preneur.

6. Sans préjudice des formalités de signification prévues par l'article 1690 du Code Civil, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux frais du preneur et ce, à peine de résiliation de plein droit du bail.
7. Un état des lieux contradictoire devra être établi entre le Cédant et le Cessionnaire en présence du bailleur, un exemplaire dudit état des lieux étant remis au bailleur en cas de concours à l'acte et à défaut, en annexe à l'exemplaire original de l'acte de cession devant être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux termes de l'article qui précède.

XIII - DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL

Le bailleur bénéficiera d'un droit de préemption dans l'hypothèse de cession du fonds de commerce de quelque manière qu'elle soit envisagée. A cette fin, toute cession devra faire l'objet, deux mois avant la date projetée, d'une notification préalable adressée au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, l'invitant à purger le droit de préemption dont il bénéficie quant à la cession envisagée, ladite notification devant comporter dénonciation intégrale du projet de cession.

A l'expiration du délai de deux (2) mois, si le bailleur n'a pas manifesté son intention de se porter acquéreur, le preneur aura toute liberté de céder son fonds. Le preneur devra sur demande du bailleur justifier de ces conditions de vente.

Ce droit ne viendra pas à s'appliquer en cas de cession au profit d'une personne morale appartenant au Groupe CASINO (tel que défini à l'article VII).

XIV - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance de toutes sommes dues en vertu du présent bail, qu'il s'agisse des loyers et/ou indemnités d'occupation ou des accessoires, tels que charges, taxes, pénalités, intérêts, frais de poursuite, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation, de révision ou de renouvellement, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration du délai d'un mois.

Il suffira d'une simple ordonnance rendue par le magistrat des référés auquel les parties attribuent en tant que de besoin expressément compétence, prescrivant l'expulsion du preneur, pour poursuivre cette dernière.

En telle hypothèse, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

XV - SANCTIONS

A défaut de paiement à leur échéance, de toutes sommes dues en vertu du présent bail, huit jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, les sommes dues seront automatiquement majorées de 7,5 %, ladite majoration restant indépendante d'un intérêt de retard conventionnellement fixé au taux de base bancaire majoré de trois points et de l'obligation pour le preneur de régler l'intégralité des honoraires et frais de procédure, en ce compris les frais de commandement et de recettes.

XVI - INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur, en cas de maintien dans les lieux sans droit ni titre, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location.

Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au bailleur.

XVII - RESTITUTION DES LIEUX ET VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur ou son mandataire son architecte tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les biens loués, pour constater leur état quand le bailleur le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le preneur devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 17 heures les jours ouvrables.

De même, il devra laisser visiter les biens loués selon les mêmes modalités par d'éventuels locataires dès la délivrance du congé donné par l'une ou l'autre des parties.

Le preneur laissera le bailleur mettre sur la devanture une enseigne de dimension raisonnable et ne provoquant aucune gêne au preneur, indiquant que les locaux sont à vendre ou à louer.

Le preneur devra préalablement à tout déménagement, justifier du paiement de toutes contributions à sa charge ainsi que de toutes facturations correspondant aux abonnements et consommations d'eau, de gaz, électricité, téléphone et autres ; il devra également être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.

Le preneur devra d'autre part rendre les locaux loués en bon état d'entretien en conformité des obligations lui incombant en vertu des présentes, telles que stipulées à l'article IX.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, un état des lieux sera dressé par un huissier et/ou un architecte mandaté d'un commun accord ou à défaut par le bailleur.

Faute d'exécution spontanée par le preneur des réparations et/ou remises en état lui incombant telles que décrites dans l'état des lieux, dans les quinze jours de la notification de ce dernier, lesdites réparations et remises en état seront effectuées par le bailleur à la diligence et sous la surveillance de son architecte.

Le coût de ces interventions, en ce compris les honoraires de l'architecte, sera supporté par le preneur et imputé corrélativement sur le dépôt de garantie, sans préjudice de toutes indemnités complémentaires dues par le preneur au bailleur en cas de travaux excédant le dépôt de garantie ou au titre notamment de l'impossibilité de procéder à la re-commercialisation immédiate des locaux.

XVIII - DISPOSITIONS DIVERSES

1. Etat des risques miniers, naturels et technologiques

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques miniers, naturels, technologiques ou sismique établi depuis moins de six mois est annexé aux présentes dans l'hypothèse où les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrits ou approuvés ou dans une zone de sismicité définie par décret.

Le preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le bailleur.

Le bailleur déclare par ailleurs qu'à sa connaissance, le bien donné à bail n'a fait l'objet d'aucun autre sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L.125-1 alinéa 3 et L.125-2 du code des assurances, survenu depuis qu'il est propriétaire des locaux.

2. Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

En application des dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le bailleur annexe le diagnostic de performance énergétique relatif aux locaux loués.

Ce document, dont le locataire reconnaît avoir pris connaissance, a une valeur purement informative. Le preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ledit document.

3. Fiche récapitulative du dossier technique AMIANTE

Conformément à l'article R.1334-29-5 du Code de la Santé Publique, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le preneur à l'usage. Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'arrêté du 21/12/2012 et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.

Le preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cette fiche récapitulative ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et de gestion des déchets amiantés, et s'engage à en aviser toutes entreprises mandatées par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenés à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Est annexée au présent bail la fiche récapitulative relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le preneur à l'usage et prévue à l'annexe 3 de l'arrêté du 22/08 pris en application du décret 96-97 modifié et codifié aux articles R.1334-14 à R.133-29 du code de la santé publique.

Le preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cet état, ainsi que les consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Afin de permettre au bailleur de procéder à la mise à jour du dossier technique amiante conformément aux arrêtés des 12 et 21 décembre 2012 pris pour l'application de l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique, le preneur s'engage à l'informer de toute découverte de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les locaux loués et de tous travaux portant sur des matériaux et produits contenant de l'amiante.

4. Visite des lieux

Le preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur et/ou toute personne dûment autorisée par ses soins, aux fins de lui permettre de s'assurer de l'état desdits lieux, prendre plus généralement toutes mesures pour la conservation de ses droits, faire effectuer toutes réparations ou travaux qu'il jugerait utiles, ou encore de les faire visiter par tout futur acquéreur, futur locataire ou prêteur éventuel. En outre, dans les trois mois qui précéderont l'expiration du bail, ou le départ du preneur, en cas de congé donné par ce dernier, ou encore dans l'hypothèse d'une mise en vente des biens loués, le bailleur pourra apposer un panneau ou calicot sur la façade des locaux.

5. Changement d'état

Le preneur s'engage à notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'évènement, tout changement d'état civil et toute modification au registre du commerce – ou au répertoire des métiers.

6. Tolérances

Il est convenu que toutes tolérances de la part du bailleur concernant l'exécution des clauses et conditions des présentes, quelle qu'ait pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces conditions et génératrices d'un quelconque droit, toutes modifications des présentes ne pouvant résulter que d'un avenant dont les frais et honoraires seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

7. Indivisibilité

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur et en cas de co-preneurs, leur obligation sera réputée indivisible et solidaire.

XIX - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce, si le bailleur envisage de vendre les locaux objets du présent bail, celui-ci en informera le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le preneur dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou à toute personne qu'il se sera substituée, dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et

ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le preneur, s'il accepte l'offre ainsi notifiée, dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente à son profit ou au profit de toute personne qu'il se sera substituée. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions de l'article L145-46-1 non reprises ci-dessus conservent leur plein et entier effet.

XX - DECLARATIONS

Le bailleur déclare :

- Qu'il a la libre disposition des locaux présentement loués, qu'il en est l'entier et le seul propriétaire.
- Qu'il n'est sous le coup d'aucune injonction particulière, notamment de mise en conformité, et que les locaux ne font pas l'objet d'un litige quelconque.
- Que les locaux loués sont régulièrement raccordés au réseau communal d'évacuation des eaux usées et pluviales.
- Que les locaux loués n'ont pas fait l'objet de travaux non déclarés ou en infraction avec les dispositions d'urbanisme applicables.
- Que les locaux loués ne présentent pas de risque d'accessibilité au plomb pour les occupants des locaux loués.
- Que les locaux loués ne sont pas contaminés par les termites ou tous autres insectes xylophages ou parasites.

Le Preneur déclare qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire et, d'une manière générale, n'est soumis à une procédure résultant des Articles L620-1 et suivants du Code de commerce.

XXI - SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée au bailleur, lors de ce transfert, dans tous les droits et obligations résultant du présent bail tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le preneur n'entraîne novation au présent bail.

Le Preneur accepte d'ores et déjà que tout dépôt de garantie ou acte de cautionnement ou de garantie entre les mains du Bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel, vendeur à l'acte au titre de la restitution de ces garanties.

Dans le mois du transfert de propriété, une attestation de cession sera adressée au Preneur lequel devra en accuser réception.

XXII - CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'éventualité où le bailleur apporterait des aménagements substantiels le prix au m² pourrait être différent de celui appliqué à ce jour.

XXIII - ENREGISTREMENT - FRAIS

Enregistrement.

Les présentes pourront faire l'objet d'un enregistrement, aux frais et à la diligence du preneur.

Frais et honoraires.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

XXIV - ELECTION DE DOMICILE

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

XXV - SIGNATURE ELECTRONIQUE

En application des articles 1366 et suivants du Code Civil, les parties acceptent et reconnaissent la parfaite validité du support électronique des présentes.

Les parties reconnaissent que le procédé technique de signature électronique mis en œuvre dans le cadre du présent acte permet de garantir et constituer la preuve de :

- L'identification du signataire du document ; préservation de l'intégrité de son contenu ; préservation de la confidentialité des données et contenus ;
- L'horodatage des envois et de la réception.

Les parties acceptent en conséquence de signer électroniquement les présentes conformément aux dispositions de l'article 1367 alinéa 2 du Code Civil et du Décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique. Les éléments de preuve de la signature électronique des présentes seront transmis à chaque signataire sous la forme électronique.

Les parties reconnaissent que tous les documents échangés entre elles et signés par voie électronique feront foi entre elles, au même titre que des exemplaires papiers signés de façon manuscrite. Les parties renoncent expressément à contester la recevabilité, la validité et la force probante de la signature électronique.

Les parties reconnaissent que les documents signés par voie électronique seront admis comme originaux devant les Tribunaux et feront la preuve des contenus qu'ils contiennent, preuve recevable, valable et opposable entre les parties, de la même manière, dans les mêmes conditions et avec la même force probante qu'un document qui revêt une signature manuscrite, conformément aux articles 1316-1 et 1316-2 du Code civil.

Le Bailleur

DocuSigned by:
Didier HOOYMANS
F59BF6203AA9427...

22-09-22 | 05:17:42 PDT

Le Preneur

DocuSigned by:
M. Ludovic DEGRES
829E7CF8AF4E496...

22-09-22 | 14:22:13 CEST

- *Annexe 1 - Extraits K Bis*
- *Annexe 2 - Etat prévisionnel des travaux à réaliser dans les trois prochaines années*
- *Annexe 3 - Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois dernières années*
- *Annexe 4 - Modèle de caution solidaire avec renonciation au bénéfice de division et de discussion*
- *Annexe 5 - Etat des risques miniers, naturels et technologiques*
- *Annexe 6 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE)*
- *Annexe 7 - Fiche récapitulative du dossier technique AMIANTE*
- *Annexe 8 - Attestation de sinistralité*

Accueil > Mes Commandes > Mon historique > Commande N°40730-RYAYD > Etat d'endettement



GRAND EST IS

SIREN : 919 065 995
N°TVA intracommunautaire : Non communiqué
Greffé du Tribunal de Commerce de : DIJON

Imprimer la fiche

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER

Recevoir par courrier

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 RÉVÉLENT AUCUNE INSCRIPTION. Toutefois, seul un état certifié par le Greffier peut faire foi de l'absence d'inscription.

La réquisition d'un état complet d'endettement permet à ce jour de consulter en ligne les informations inscrites relatives à 18 catégories d'inscription ; la consultation de l'ensemble des 24 catégories d'inscription nécessite un complément de délivrance par courrier.

Type d'inscription de sureté (à compter du 01/01/2023)	FICHER À JOUR AU
Saisie pénale de fonds de commerce	10/07/2024
Warrants agricoles	10/07/2024
Nantissements conventionnels de parts de sociétés	10/07/2024
Inscriptions de gage sans dépossession à partir du 01/01/2023	10/07/2024

Type d'inscription de privilège

FICHER À JOUR AU

Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	10/07/2024
Privilèges du Trésor Public	10/07/2024
Protêts	10/07/2024
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	10/07/2024
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	10/07/2024
Nantissements de fonds agricole	10/07/2024
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	10/07/2024
Déclarations de créances	10/07/2024
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	10/07/2024
Publicité de contrats de location	10/07/2024
Publicité de clauses de réserve de propriété	10/07/2024
Gage des stocks	10/07/2024
Warrants (hors agricoles)	10/07/2024
Prêts et délais	10/07/2024
Biens inaliénables	10/07/2024

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)

FICHER À JOUR AU

Animaux	10/07/2024
Horlogerie et Bijoux	10/07/2024

Paraphe  Paraphe 

Instruments de musique	10/07/2024
Matériels, mobiliers et produits à usage professionnel non visés dans les autres catégories	10/07/2024
Matériels à usage non professionnel autres qu'informatiques	10/07/2024
Matériels liés au sport	10/07/2024
Matériels informatiques et accessoires	10/07/2024
Meubles meublants	10/07/2024
Meubles incorporels autres que parts sociales	10/07/2024
Monnaies	10/07/2024
Objets d'art, de collection ou d'antiquité	10/07/2024
Parts sociales	10/07/2024
Produits de l'édition, de la presse ou d'autres industries graphiques	10/07/2024
Produits liquides non comestibles	10/07/2024
Produits textiles	10/07/2024
Produits alimentaires	10/07/2024
Autres	10/07/2024

IS SUR TILLE

Salarié	Date d'entrée	Ancienneté	Nature de l'emploi	CSP	Niveau	type de contrat	Durée du travail
D'HU AMANDINE	01/02/2022	2 ans et 9 mois	Employé commercial	Employé	2B	CDI	108,33
D'HU AUDREY	30/12/2019	4 ans et 10 mois	Adjoint responsable de magasin	Agent de Maitrise	5	CDI	151,67
DELHAY CARINE	12/06/2019	5 ans et 4 mois	Employé commercial	Employé	2B	CDI	151,67
FERRY CELINE	26/01/1995	29 ans et 9 mois	Chef de rayon	Agent de Maitrise	5	CDI	151,67
MAIGNIER LAETITIA née FAGETTI	31/08/2004	20 ans et 2 mois	Caissier	Employé	2B	CDI	151,67
ROYER MAGALI née NOEL	02/01/2018	6 ans et 9 mois	Chef de rayon	Agent de Maitrise	5	CDI	151,67

Paraphe



Paraphe



GRAND EST IS SUR TILLE

Correspondance : 123 Quai Jules Guesde
94400 VITRY-SUR-SEINE

Téléphone : 01.78.68.70.00
Télécopie : 01.77.56.62.13

FORMULAIRE DE REPONSE

Pour faire suite à votre courrier daté du 21 décembre 2023 m'informant de l'intention de la société Grand Est Is Sur Tille de céder son fonds de commerce situé Route de Dijon – 21120 Is Sur Tille, je vous informe par la présente de ma décision de ne pas présenter d'offre d'achat.

Fait à Is Sur Tille..... le 21 décembre 2023.

Nom : Maigrier
Prénom : Laëtitia
Signature : 



GRAND EST IS SUR TILLE

Correspondance : 123 Quai Jules Guesde
94400 VITRY-SUR-SEINE

Téléphone : 01.78.68.70.00
Télécopie : 01.77.56.62.13

FORMULAIRE DE REPONSE

Pour faire suite à votre courrier daté du 21 décembre 2023 m'informant de l'intention de la société Grand Est Is Sur Tille de céder son fonds de commerce situé Route de Dijon – 21120 Is Sur Tille, je vous informe par la présente de ma décision de ne pas présenter d'offre d'achat.

Fait à Is sur Tille le 22/12/23

Nom : Royer
Prénom : Nagali
Signature :



Paraphe  Paraphe 

GRAND EST IS SUR TILLE

Correspondance : 123 Quai Jules Guesde
94400 VITRY-SUR-SEINE

Téléphone : 01.78.68.70.00
Télécopie : 01.77.56.62.13

FORMULAIRE DE REPONSE

Pour faire suite à votre courrier daté du 21 décembre 2023 m'informant de l'intention de la société Grand Est Is Sur Tille de céder son fonds de commerce situé Route de Dijon – 21120 Is Sur Tille, je vous informe par la présente de ma décision de ne pas présenter d'offre d'achat.

Fait à Is sur Tille le 22/12/23

Nom : TORTOCHOT

Prénom : VIRGILIE

Signature :



Paraphe  Paraphe 

GRAND EST IS SUR TILLE

Correspondance : 123 Quai Jules Guesde
94400 VITRY-SUR-SEINE

Téléphone : 01.78.68.70.00
Télécopie : 01.77.56.62.13

FORMULAIRE DE REPONSE

Pour faire suite à votre courrier daté du 21 décembre 2023 m'informant de l'intention de la société Grand Est Is Sur Tille de céder son fonds de commerce situé Route de Dijon – 21120 Is Sur Tille, je vous informe par la présente de ma décision de ne pas présenter d'offre d'achat.

Fait à IS sur Tille le 23-12-2023

Nom :

Prénom :

Signature :

Ferry
celine


Paraphe  Paraphe 

GRAND EST IS SUR TILLE

Correspondance : 123 Quai Jules Guesde
94400 VITRY-SUR-SEINE

Téléphone : 01.78.68.70.00
Télécopie : 01.77.56.62.13

FORMULAIRE DE REPONSE

Pour faire suite à votre courrier daté du 21 décembre 2023 m'informant de l'intention de la société Grand Est Is Sur Tille de céder son fonds de commerce situé Route de Dijon – 21120 Is Sur Tille, je vous informe par la présente de ma décision de ne pas présenter d'offre d'achat.

Fait à Is sur tille le 21/12/23

Nom : DIHU
Prénom : Audrey
Signature :

Audrey

Paraphe
TE

Paraphe
MT

GG : GRAND EST IS

04/10/2024 10:36:53

ETAT DES IMMOBILISATIONS (Mode Economique)

Du 01/01/2024 au 30/09/2024 Du code analytique : au ZZZZZZZZ De l'immo 0 à 99999999 Du compte au ZZZZZZZZZZ

Date Dép.	Libellé	Fournisseur	Montant	Mode	Durée	Amort. Ant.	Dot. Période	V.N.C.	Cession	N° Immo
Compte : 205100 LOGICIELS										
22/09/2022	LOGICIEL STORE-POS + MODULES S		1 997,47	Lin.	24	1 276,17	721,30			2
22/09/2022	LOGICIELS DIVERS		1,00	Lin.	1	1,00				3
Total	Compte : 205100 LOGICIELS	Valeur actif début exercice	1 998,47			Amort. début exercice		1 277,17		
		Acqsitions période	Dotations dégressif							
		Sorties	Dotations linéaire			721,30				
		Valeur actif fin période	Amortissements sortis							
		V.N.C.	1 998,47			Amortissements fin		1 998,47		
Compte : 207000 FONDS COMMERCIAL										
22/09/2022	FONDS DE COMMERCE		1,00	NA				1,00		1
Total	Compte : 207000 FONDS COMMERCIAL	Valeur actif début exercice	1,00			Amort. début exercice				
		Acquisitions période	Dotations dégressif							
		Sorties	Dotations linéaire							
		Valeur actif fin période	Amortissements sortis							
		V.N.C.	1,00			Amortissements fin				
Compte : 215400 MATÉRIELS INDUSTRIELS										
22/09/2022	25 CHARIOTS CLIENTS		972,69	Lin.	19	784,98	187,71			4
22/09/2022	ABRI CHARIOTS		1,00	Lin.	1	1,00				5
22/09/2022	AGENCEMENT MAGASIN		14 568,54	Lin.	34	6 570,13	3 899,23	4 099,18		6
22/09/2022	AMENAGEMENT CAISSES		2 220,25	Lin.	35	972,68	577,27	670,30		7
22/09/2022	AMENAGEMENT GONDOLES		1 348,51	Lin.	34	608,15	360,92	379,44		8
22/09/2022	ARMOIRES SURGELES		1,00	Lin.	1	1,00				9
22/09/2022	AUTOLAVEUSE		1,00	Lin.	1	1,00				10
22/09/2022	BACS SURGELES FERMES		10 164,98	Lin.	34	4 584,21	2 720,63	2 860,14		11
22/09/2022	BALANCE IMPRIMANTE SATO		478,64	Lin.	39	188,18	111,68	178,78		12
22/09/2022	BALANCES VRAC ET TRAD		1 972,59	Lin.	39	775,55	460,27	736,77		13
22/09/2022	BROCHE 430 MM		1 034,28	Lin.	63	251,74	149,40	633,14		14
22/09/2022	CHAMBRE DE CONGELATION		1,00	Lin.	1	1,00				15
22/09/2022	CHARIOTS CLIENTS		958,96	Lin.	35	420,12	249,33	289,51		16
22/09/2022	COFFRE FORT B100		1,00	Lin.	1	1,00				17
22/09/2022	COFFRE FORT EUROPA		1,00	Lin.	1	1,00				18
22/09/2022	ECHELLES PATISSIERES		263,09	Lin.	36	112,06	66,51	84,52		19
22/09/2022	ETIQUETTES ELECTRONIQUES		15 360,08	Lin.	35	6 729,17	3 993,62	4 637,29		20
22/09/2022	ETIQUETTEUSE BOULANGERIE		1 068,63	Lin.	63	260,09	154,36			1

Paraphe  Paraphe 

ETAT DES IMMOBILISATIONS (Mode Economique)

Du 01/01/2024 au 30/09/2024

Du code analytique : au ZZZZZZZZ

De l'immo 0 à 99999999

Du compte au ZZZZZZZZZZ

Date Dép.	Libellé	Fournisseur	Montant	Mode	Durée	Amort. Ant.	Dot. Période	V.N.C.	Cession	N° Immo
22/09/2022	FOUR BOULANGERIE		2 806,51	Lin.	34	1 265,68	751,15	789,68		22
22/09/2022	GONDOLE MOBILIER		20 344,21	Lin.	63	4 951,50	2 938,61	12 454,10		23
22/09/2022	INSTALLATION COMPLETE TELESURV		1,00	Lin.	1	1,00				24
22/09/2022	INSTALLATION WIFI		103,25	Lin.	1	103,25				25
22/09/2022	LAVEUSE SOL		2 851,62	Lin.	63	694,05	411,90	1 745,67		26
22/09/2022	MATERIEL BOUCHERIE		559,21	Lin.	34	252,20	149,67	157,34		27
22/09/2022	MATERIEL CUISINE		361,86	Lin.	34	163,20	96,85	101,81		28
22/09/2022	MEUBLE NEUTRE		712,20	Lin.	41	266,35	158,07	287,78		29
22/09/2022	MEUBLES FRIGORIFIQUES VERTICAU		49 705,00	Lin.	34	22 415,98	13 303,40	13 985,62		30
22/09/2022	MEUBLES PATISserie		567,00	Lin.	34	255,71	151,76	159,53		31
22/09/2022	MOBILIER FRUITS ET LEGUMES + B		5 449,65	Lin.	34	2 457,69	1 458,59	1 533,37		32
22/09/2022	MOBILIER GL SEMI-VERTICAUX		22 270,15	Lin.	34	10 043,40	5 960,54	6 266,21		33
22/09/2022	MOBILIERS GL SEMI VERTICAUX		207,84	Lin.	40	79,67	47,28	80,89		34
22/09/2022	MONETIQUE INTEGREE		671,59	Lin.	28	367,77	218,26	85,56		35
22/09/2022	PRESSE AGRUMES		1 666,95	Lin.	36	710,00	421,37	535,58		36
22/09/2022	PROTECT. INOX MEUBLES FROID		1,00	Lin.	1	1,00				37
22/09/2022	RAIL ETIQUETTES		2 338,27	Lin.	62	578,28	343,20	1 416,79		38
22/09/2022	RAYONNAGES MAGASIN		1,00	Lin.	1	1,00				39
22/09/2022	REMISE EN ETAT CHAMBRES FROIDE		1,00	Lin.	1	1,00				40
22/09/2022	REMODLING EQUIPT FRIGORIF.		1,00	Lin.	1	1,00				41
22/09/2022	ROTISSOIRE STAR CLEAN		1 368,66	Lin.	34	617,24	366,32	385,10		42
22/09/2022	SUPPORTS TPE		279,90	Lin.	35	122,63	72,78	84,49		43
22/09/2022	TELESURVAILLANCE		118,75	Lin.	18	101,16	17,59			44
22/09/2022	TELESURVEILLANCE		1,00	Lin.	1	1,00				45
22/09/2022	TRAV EQUIPT FRIG. SUPPLEM.		1,00	Lin.	1	1,00				46
22/09/2022	TRAV EQUIPT FRIGORIFIQUE		1,00	Lin.	1	1,00				47
22/09/2022	TRAVAUX FRIGORIFIQUES		10 188,04	Lin.	34	4 594,61	2 726,80	2 866,63		48
22/09/2022	VENTILATEUR DU CONDENSEUR CENT		404,95	Lin.	19	326,80	78,15	0,00		49
22/09/2022	3 TRANSPALETES MANUELS		1,00	Lin.	1	1,00				50
Total Compte : 215400 MATÉRIELS INDUSTRIELS		Valeur actf début exercice	173 401,85			Amort. début exercice		72 639,23		
		Acquisitions période				Dotations dégressif				
		Sorties				Dotations linéaire		42 603,22		
		Valeur actf fin période	173 401,85			Amortissements sortis				
		V.N.C.	58 159,40			Amortissements fin		115 242,45		
Compte : 218100 INSTALLATIONS GALES, AGENCT, A										
22/09/2022	BARDAGE ACIER		3 989,00	Lin.	86	711,21	422,09	2	Paraphe 1	
22/09/2022	DEPOT DOSSIER APE		918,81	Lin.	112	125,78	74,65		Paraphe 2	

ETAT DES IMMOBILISATIONS (Mode Economique)

Du 01/01/2024 au 30/09/2024 Du code analytique : au ZZZZZZZZ De l'immo 0 à 99999999 Du compte au ZZZZZZZZZZ

Date Dép.	Libellé	Fournisseur	Montant	Mode	Durée	Amort. Ant.	Dot. Période	V.N.C.	Cession	N° Immo
22/09/2022	DEPOT DOSSIER AUTOR TRAVAUX		1 214,14	Lin.	112	166,23	98,65	949,26		53
22/09/2022	ECLAIRAGE MAGASIN		6 905,48	Lin.	34	3 114,24	1 848,23	1 943,01		54
22/09/2022	FOURNIT RIDEAU AIR CHAUD		1,00	Lin.	1	1,00				55
22/09/2022	HONORAIRES ARCHITECTE		1 426,86	Lin.	82	266,81	158,35	1 001,70		56
22/09/2022	INSTALL KIT DIVA		1,00	Lin.	1	1,00				57
22/09/2022	MENUISER. BLOC PORTE		1,00	Lin.	1	1,00				58
22/09/2022	PEINTURE ELECTROSTATIQUE		2 625,82	Lin.	82	491,01	291,40	1 843,41		59
22/09/2022	PONT DE CHARGEMENT ALU		124,52	Lin.	3	124,52				60
22/09/2022	PORTE AUTOMATIQUE		1,00	Lin.	1	1,00				61
22/09/2022	PORTE COULISSANTE COUPE FEU		39,76	Lin.	1	39,76				62
22/09/2022	RAMPE DECHARGEMENT		331,23	Lin.	20	253,95	77,28			63
22/09/2022	RENOVATION FACADE - BARDAGE		4 583,05	Lin.	85	826,75	490,66	3 265,64		64
22/09/2022	REVETEMENTS DE SOLS		18 563,08	Lin.	82	3 471,15	2 060,05	13 031,88		65
22/09/2022	RIDEAU METALLIQUE LA TOULOUSAI		1 437,58	Lin.	67	329,00	195,26	913,32		66
22/09/2022	SAS ET HALL ENTREE		2 118,39	Lin.	64	507,53	301,21	1 309,65		67
22/09/2022	TRAV DIV MACONNERIE		3 126,21	Lin.	51	939,91	557,81	1 628,49		68
22/09/2022	TRAV DIV SERRURERIE		1,00	Lin.	1	1,00				69
22/09/2022	TRAV DIV.MACONNERIE		30,29	Lin.	6	30,29				70
22/09/2022	TRAV DIVERS DE CARRELAGES		522,20	Lin.	51	157,00	93,18	272,02		71
22/09/2022	TRAV MACONNERIE		13,30	Lin.	1	13,30				72
22/09/2022	TRAVAUX CHAUFFAGE		850,83	Lin.	30	434,87	258,08	157,88		73
22/09/2022	TRAVAUX DE CHAUFFAGE		5 163,53	Lin.	53	1 493,85	886,57	2 783,11		74
22/09/2022	TRAVAUX DE CLOTURE		1,00	Lin.	1	1,00				75
22/09/2022	TRAVAUX DE PEINTURE		7 431,58	Lin.	82	1 389,65	824,73	5 217,20		76
22/09/2022	TRAVAUX ELECTRICITE		488,42	Lin.	16	468,08	20,34			77
22/09/2022	TRAVAUX FRIGORIFIQUE ELECTRIQU		18 082,09	Lin.	84	3 300,70	1 958,90	12 822,49		78
22/09/2022	TRAVAUX MENUISERIE SERRURERIE		1 925,86	Lin.	82	360,12	213,72	1 352,02		79
22/09/2022	TRAVAUX PLOMBERIE		1 984,67	Lin.	82	371,12	220,25	1 393,30		80
22/09/2022	TRAVAUX PLOMBERIE CHAUFFAGE		1,00	Lin.	1	1,00				81
22/09/2022	TRAVAUX REVETEMENTS DE SOLS		6 440,70	Lin.	82	1 204,36	714,76	4 521,58		82
22/09/2022	TRAVAUX REVETEMENTS SOLS		796,23	Lin.	83	147,10	87,30	561,83		83
22/09/2022	TRAVAUX SERRURERIE		1,00	Lin.	1	1,00				84
22/09/2022	TRAVAUX VRD		1 416,56	Lin.	129	168,37	99,93	1 148,26		85
22/09/2022	VACHE ORIGAMI ROUGE L.P		837,34	Lin.	34	377,62	224,11	235,61		86
01/11/2023	PORTE AUTOMATIQUE	FAAC - ENTRANCE SOLUTIONS	2 580,07	Lin.	60	86,00	391,31	2 102,76		97
01/01/2024	PORTE AUTOMATIQUE	FAAC	2 651,10	Lin.	60		402,08	2 249,02		98

Paraphe


Paraphe


ETAT DES IMMOBILISATIONS (Mode Economique)

Du 01/01/2024 au 30/09/2024

Du code analytique : au ZZZZZZZZ

De l'immo 0 à 99999999

Du compte au ZZZZZZZZZZ

Date Dép.	Libellé	Fournisseur	Montant	Mode	Durée	Amort. Ant.	Dot. Période	V.N.C.	Cession	N° Immo
Total Compte : 218100 INSTALLATIONS GALES,		Valeur actif début exercice	95 975,60			Amort. début exercice		21 378,28		
		Acquisitions période	2 651,10			Dotations dégressif				
		Sorties				Dotations linéaire		12 970,90		
		Valeur actif fin période	98 626,70			Amortissements sortis				
		V.N.C.	64 277,52			Amortissements fin		34 349,18		
Compte : 218300 MATÉRIEL DE BUREAU										
22/09/2022	3 VISEURS CLIENT LCD (ecran ca		1 080,83	Lin.	24	690,52	390,31	0,00		87
22/09/2022	BAIE INFORMATIQUE		83,55	Lin.	1	83,55				88
22/09/2022	CAISSES MAGASIN		6 662,26	Lin.	38	2 688,28	1 595,43	2 378,55		89
22/09/2022	DOLPHIN 6110		78,36	Lin.	1	78,36				90
22/09/2022	ECRAN SERVEUR CAISSE		8,02	Lin.	1	8,02				91
22/09/2022	MATERIEL INFORMATIQUE		1,00	Lin.	1	1,00				92
22/09/2022	PACK PC + DOUCHETTE + CABLE RE		2 239,78	Lin.	24	1 430,97	808,81			93
22/09/2022	PC U		403,72	Lin.	26	238,09	140,43	25,20		94
22/09/2022	SERVEUR INFORMATIQUE		105,78	Lin.	1	105,78				95
22/09/2022	TERMINAUX DE COMMANDE		834,83	Lin.	24	533,36	301,47			96
Total Compte : 218300 MATÉRIEL DE BUREAU		Valeur actif début exercice	11 498,13			Amort. début exercice		5 857,93		
		Acquisitions période				Dotations dégressif				
		Sorties				Dotations linéaire		3 236,45		
		Valeur actif fin période	11 498,13			Amortissements sortis				
		V.N.C.	2 403,75			Amortissements fin		9 094,38		

Anna SLEZAK-BLANCHARD

De: Urbanisme Is sur Tille <urbanisme@is-sur-tille.fr>
Envoyé: jeudi 25 juillet 2024 08:15
À: Anna SLEZAK-BLANCHARD
Objet: RE: Demande d'information - Droit de préemption commercial

Bonjour,

Je vous informe que le bien n'est pas situé dans le périmètre soumis au droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux.

Il est néanmoins situé dans le périmètre soumis au droit de préemption urbain instauré par délibération en date du 8 avril 2013 au bénéfice de la commune ; ce droit de préemption n'est pas applicable aux exceptions visées à l'article L211-4 du Code de l'urbanisme (DPU simple opposable sur les zones urbaines du PLU).

Bien cordialement.



Valérie Leclerc
Mairie d'Is-sur-Tille
20, place Général Leclerc
21120 Is-sur-Tille
03.80.95.02.08

De : Anna SLEZAK-BLANCHARD [mailto:asblanchard@ftpa.fr]
Envoyé : mercredi 24 juillet 2024 11:47
À : urbanisme@is-sur-tille.fr
Cc : Robert CORCOS <rcorc@ftpa.fr>
Objet : Demande d'information - Droit de préemption commercial

Madame, Monsieur,

Nous vous écrivons en notre qualité de Conseil du de la société GRAND EST IS qui entend céder son fonds de commerce de supermarché à prédominance alimentaire de proximité sous l'enseigne « Leader Price » qui se situe à IS-SUR-TILLE (21120) route de Dijon.

Nous vous remercions de bien vouloir nous indiquer si ce fonds de commerce est situé dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité soumis à une déclaration préalable ?

La cession devant intervenir dans les meilleurs délais, une réponse par retour de votre part, nous obligerait.

Dans l'attente de vous lire,

Bien cordialement,



ANNEXE 1
Formulaire de réponse

LOCAUX IS
Cession du 7 novembre 2024

Je, soussigné(e), Didier HOOYMANS

Agissant en ma qualité de représentant légal de la société **LES COOPERATEURS DE CHAMPAGNE** (la « **Société** ») et habilité à engager la Société,

S'agissant du contrat de bail en date du **22 septembre 2022** (le « **Bail** »), liant la société **LES COOPERATEURS DE CHAMPAGNE**, en qualité de bailleur (ci-après le « **Bailleur** »), et la société **GRAND EST IS**, en qualité de preneur (ci-après le « **Preneur** » ou le « **Cédant** »), portant sur les locaux situés à **IS-SUR-TILLE (21120) route de Dijon** au sein desquels le Preneur exploite un fonds de commerce de **vente de produits à prédominance alimentaire** sous l'enseigne **LEADER PRICE** (le « **Fonds** »).

S'agissant de la notification faite par le Preneur à la Société à laquelle était annexé le présent formulaire (la « **Notification** »).

Déclare par les présentes :

Au titre de la Cession du Fonds

Renonciation au droit de préemption :

☒ **renoncer irrévocablement à l'exercice** du droit de préemption dont je dispose sur le Fonds, au titre du Bail ;

Agrément de la cession de Fonds :

☒ **donner mon consentement ferme et irrévocable** à la présente Cession du Fonds, et agréer l'Acquéreur du Fonds au lieu et place du Preneur ;

Intervention à l'acte de cession du Fonds :

Signature de l'acte prévue le 7 novembre 2024, à 15h30

☒ reconnaître avoir été appelé à la signature de l'acte de cession du Fonds, conformément aux clauses du Bail, **et renoncer** à être présent(e) ou représenté(e) lors de la signature de l'acte de cession du Fonds, étant précisé que la signature devrait intervenir électroniquement ;

dh

Paraphe


Paraphe




Intervention à l'état des lieux à réaliser à l'occasion de la cession du Fonds

- ☒ **renoncer** à être présent(e) ou représenté(e) lors de l'état des lieux qui sera réalisé à l'occasion de la Cession du Fonds ;

Solidarité du Preneur envers l'Acquéreur du fonds de commerce

- ☒ ne pas renoncer à la solidarité du Preneur envers l'acquéreur du fonds et reconnaître qu'une telle solidarité sera limitée à une durée maximale de trois (3) ans à compter de la date de réalisation de la cession du fonds conformément aux dispositions des articles L. 145-16-1 et L. 145-16-2 du code de commerce.

En outre, le Bailleur prend acte de l'engagement irrévocable de la société Distribution Casino France (DCF) immatriculée au RCS sous le numéro 428 268 023 qu'elle demeurera garante solidaire et indivisible avec le Cessionnaire du paiement du loyer et de l'exécution des charges et conditions du bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de réalisation de la cession du fonds conformément aux dispositions des articles L. 145-16-1 et L. 145-16-2 du code de commerce. Cette garantie solidaire s'appliquera même si le Cédant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine, d'une fusion ou de tout acte emportant transfert du patrimoine de la société cédante.

Fermeture pour travaux

- ☒ Le Bailleur autorise la fermeture des locaux pour une durée n'excédant pas 3 semaines

Formalités postérieures à la cession

- ☒ Le Bailleur déclare ne pas renoncer aux obligations d'information, formalités et délais de remise de document prévues au bail postérieures à la cession du Fonds et à la cession des Titres et créances et relatives à celle-ci.

La présente lettre est régie par le droit français.

Fait à Etampes sur Marne,

Le 4 Novembre 2024

Les Coopérateurs de Champagne

D. Hooymans

LES COOPÉRATEURS DE CHAMPAGNE
Siège Social : 3, Avenue E. Couvrecelle
D.F. 20 ÉTAMPES SUR MARNE
02408 CHATEAU-TIERRY CEDEX
Société à capital variable de participation associée à capital variable
715 040 221 R.C.S. Orléans
Tél. 03 23 69 65 00 - Fax 03 23 69 65 55

Paraphe

Paraphe

CAUTION SOLIDAIRE

Madame Nadia HAMEL, née le 8 juillet 1985 à Paris 20^{ème}, de nationalité française, demeurant au 87 rue Marceau – 93100 Montreuil

Représentant légal de la société MARCEAU RETAIL, société à responsabilité limitée au capital de 10.000 € ayant son siège social au 87 rue Marceau – 93100 Montreuil, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro [en cours d'attribution]

Ci-après désignée la « **Caution** ».

Après avoir pris connaissance du bail commercial portant sur des locaux situés à IS-SUR-TILLE (21120) route de Dijon, conclu le 22 septembre 2022 entre la société LES COOPERATEURS DE CHAMPAGNE, société anonyme à capital variable dont le siège social est à ETAMPES-SUR-MARNE (02400) 3 avenue Ernest Couvrecelle, immatriculée au RCS de SOISSONS sous le n° 715 580 221 (ci-après désignée le « **Bénéficiaire** » ou le « **Bailleur** ») et la société dénommée GRAND EST IS, société par actions simplifiée, au capital de 10.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint Etienne sous le numéro 919 065 995, dont le siège social est sis 1 cours Antoine Guichard – 42000 Saint-Etienne, à effet du 22 septembre 2022 (la « **Date de Prise d'Effet** ») pour une durée de 9 années moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de 76.255,60 euros (ci-après désigné, le « **Bail** »), ainsi que du projet d'acte de cession du fonds de commerce sis à IS-SUR-TILLE (21120) route de Dijon entre la société GRAND EST IS (« **Cédant** ») et la société MARCEAU RETAIL, société à responsabilité limitée au capital de 10.000 € ayant son siège social sis 87 rue Marceau – 93100 Montreuil, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro [en cours d'attribution] (« **Débiteur** »).

Déclare par la présente me porter caution indéfinie et solidaire du Débiteur, à titre de garantie des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du Bail par ce dernier.

La Caution s'engage à payer au Bénéficiaire toute somme due et non acquittée par le Débiteur au titre du règlement des loyers et charges du Bail à condition que lui soit notifiée (ci-après la « **Notification** ») une copie de la mise en demeure adressée par le Bénéficiaire au Débiteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'honorer le paiement des sommes dues et non réglées du règlement des loyers et charges du Bail, et resté sans effet pendant une durée de **Trente (30)** jours calendaires suivant sa réception par le Débiteur.

La Notification devra être adressée à la Caution à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Toute modification, même temporaire, de l'adresse de Notification de la Caution devra être notifiée par la Caution au Bénéficiaire (à l'adresse figurant aux présentes) par lettre recommandée avec accusé de réception.

Tout paiement effectué au titre de la présente caution sera fait en déduction de l'engagement de la Caution et du Débiteur.

Paraphe


Paraphe


Le présent engagement de caution entre en vigueur à compter ~~de la signature de la cession et~~ arrivera à expiration de plein droit à la plus proche des dates suivantes :

- **3 mois après la date d'expiration et/ou de cessation du Bail** pour quelque raison ~~que ce soit~~ ;
- A la date de transfert du droit au Bail ou du fonds de commerce comprenant **le Bail**, sous quelque forme que ce soit et à quelque titre que ce soit;

Dès lors, les obligations de couverture et de paiement n'ayant pas fait l'objet de Notification ~~de~~ la part du Bénéficiaire, disparaîtront à cette date.

Passé cette date, aucune demande s'y référant ~~ne sera plus~~ recevable tant pour le passé ~~que pour~~ l'avenir et pour quelque cause que ce soit.

En conséquence, la restitution du présent contrat ~~de~~ caution ~~ne~~ sera pas nécessaire pour constater sa caducité, le Bénéficiaire, ne pouvant plus ~~se~~ prévaloir ~~des~~ stipulations de la présente caution.

La Caution renonce expressément ~~aux~~ bénéfices ~~de~~ discussion ~~et de~~ division prévus ~~aux~~ articles 2298 et 2303 du Code Civil.

Le présent engagement ~~de~~ caution ~~est régi par le droit~~ français ~~et~~ interprétée conformément à ~~ce~~ droit.

Tout litige qui ne pourrait être résolu à l'amiable sur l'interprétation ~~ou~~ l'exécution ~~du~~ présent engagement de caution sera porté devant les tribunaux compétents.

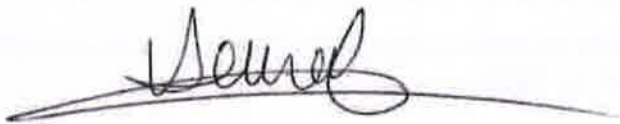
Le présent acte est signé sur support électronique conformément à la réglementation européenne et française en vigueur, en particulier le Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 et les articles 1367 et suivants du Code civil sur la plateforme en ligne DocuSign (www.docusign.com). La signature électronique apposée sur le présent pouvoir a la même valeur juridique que sa signature manuscrite et que les moyens techniques mis en œuvre dans le cadre de cette signature confèrent date certaine aux présentes.

Le support électronique permet de disposer d'un exemplaire du présent acte ~~sur support~~ durable ~~ou~~ d'y avoir accès, conformément à l'article 1375 al. 4 du Code civil.

La Caution

Madame Nadia HAMEL

Signature précédée ~~de la mention~~ « **Bon pour accord de cautionnement** »

Bon pour accord de cautionnement


Paraphe


Paraphe


Gage de meubles corporels sans dépossession consenti par le Constituant pour sûreté des dettes et obligations du Constituant découlant du Bail

La société **Marceau Retail** inscrite au RCS de Bobigny sous le numéro *en cours d'attribution* dont le siège social est 87 rue Marceau 93100 MONTREUIL (Ci-après dénommée « le Constituant »), pour sûreté de toutes les sommes et obligations qu'elle peut ou pourra devoir à la société **LES COOPERATEURS DE CHAMPAGNE**, inscrite au RCS de Soissons sous le numéro 715 580 221 dont le siège social est 3 avenue E. Couvrecelle à Etampes-sur-Marne (BP20) 02407, (ci-après dénommée « le Créancier »), au titre du bail en date du 22 septembre 2022, déclare, par la présente, conformément aux articles 2333 et suivants du code civil, affecter en gage au profit du Créancier pour sa valeur actuelle et future, les biens désignés ci-après étant précisé qu'elle déclare également que les biens susvisés sont sa propriété exclusive et libres de tous engagements quelconques.

Article 1. Désignation des biens gagés

Nature :

1. **Bac surgelés fermés**
2. **Etiquettes électroniques**
3. **Four boulangerie**
4. **Gondole mobilière**
5. **Meubles frigorifiques verticaux**
6. **Mobilier GL semi-verticaux**

Quantité :

1. **10 mètres**
2. **300**
3. **1**
4. **30 mètres**
5. **20 mètres**
6. **10 mètres**

Qualité :

1. Bon état général
2. Bon état général
3. Bon état général
4. Bon état général
5. Bon état général
6. Bon état général

Valeur :

1. 10 164€
2. 15 360€
3. 2 806€
4. 20 344€
5. 49 705€
6. 22 270€

Lieu d'entreposage : Route de Dijon, 21120 IS-SUR-TILLE

Marque :

1. EPTA
2. ASTEN
3. EUROFOURS
4. NC
5. EPTA
6. NC

Catégorie du bien : Matériel industriel

En cas d'assurance spécifique : Non concerné

Assurance :

Biens assurés auprès de la compagnie ALLIANZ police numéro 64206488 en date du 28 Octobre 2024 pour un montant conforme aux garanties spécifiées.

Ces biens sont assurés conformément aux indications figurant ci-dessus. Ils devront le demeurer pour un montant jugé suffisant par le Créancier à laquelle toute police sera communiquée sur simple demande, pendant toute la durée du présent gage.

Notification du présent acte sera faite à la compagnie d'assurances à la diligence du Créancier.

Article 2

Les biens affectés en gage sont déposés dans des locaux loués par le Constituant au Créancier.

À ce titre, le Constituant s'interdit avant complet remboursement de la créance de les déplacer sans l'autorisation expresse et préalable du Créancier.

Le Créancier aura le droit de faire constater, à tout moment, l'existence des biens gagés.

Le Constituant s'interdit également avant complet remboursement de la créance du Créancier d'aliéner les biens gagés et/ou de les remplacer par d'autres biens de valeur équivalente.

Les constatations, ainsi que la surveillance des manipulations éventuelles et, le cas échéant, des sorties de ces biens, pourront être effectuées par le Créancier.

L'existence des biens gagés pourra être constatée par le Créancier à son gré et au moment choisi par lui.

Article 3

Par suite de la baisse de la valeur des biens gagés, le Créancier pourra demander à tout moment au Constituant, qui s'y oblige expressément, à compléter le gage en sorte que la valeur des biens gagés soit toujours égale au moins à 100 % du montant de la créance garantie ou à constituer toute sûreté complémentaire de valeur équivalente acceptée par le Créancier. À défaut, ce dernier se réserve le droit, dans les délais impartis, de rendre exigibles ses créances et de réaliser le gage comme indiqué ci-après.

Article 4

Si les créances garanties deviennent exigibles pour quelque cause que ce soit, le Créancier peut, à l'expiration d'un délai de huit jours ouvrables à compter de la réception d'une lettre de mise en demeure adressée au Constituant :

- soit demander la vente judiciaire des biens,**
- soit demander leur attribution judiciaire,**
- soit, s'approprier, conformément aux dispositions de l'article 2348 du code civil, les biens gagés objet du présent gage en remboursement de**

l'obligation ou des obligations garanties et ce, à due concurrence de celles-ci. Dans ce cas, à défaut de cotation officielle des biens gagés, l'appropriation nécessitera au préalable une valorisation des biens gagés qui devra être effectuée par un expert désigné d'un commun accord entre le client ou le Constituant et le Créancier. Si aucun accord n'a pu être trouvé dans les quinze jours ouvrables suivant la proposition de désignation d'expert formulée par écrit par l'une ou l'autre des parties, l'expert sera désigné judiciairement.

Article 5

Le Constituant déclare que les biens gagés ne sont grevés d'aucune inscription de gage, ni soumis à aucun privilège de vendeur ou réserve de propriété au profit d'un tiers.

Il déclare, en outre, qu'il n'est pas en état de cessation des paiements, de procédure de sauvegarde, de redressement ou liquidation judiciaire, ni susceptible de l'être.

Article 6

L'inscription du présent gage sera effectuée à la requête du Créancier, sur le registre spécial tenu par le greffier du tribunal de Dijon, 13 boulevard Clémenceau BP69 21072 DIJON CEDEX.

Article 7

Le présent gage n'affecte et ne pourra affecter en aucune manière la nature et l'étendue de tous engagements et de toutes garanties quelconques qui ont pu ou pourront être contractés ou fournis, soit par le Constituant, soit par tous tiers, auxquels il s'ajoute et s'ajoutera.

Article 8

Les dispositions du présent gage conserveront leur plein effet à l'égard de toute personne venant, à quelque titre que ce soit, aux droits du Constituant.

Article 9

Tous droits, impôts, taxes, pénalités et frais auxquels le présent gage ainsi que son exécution pourront donner lieu seront à la charge du Constituant.

Article 10

Pour l'exécution des présentes, election de domicile est faite au siège du Créancier.

Le tribunal dans le ressort duquel celui-ci est situé sera seul compétent pour statuer sur tout ce qui concernera les présentes et leurs suites.

Article 11

Les données personnelles recueillies dans les présentes ont un caractère obligatoire. Ces données relatives à la situation personnelle, économique et bancaire du Constituant et, le cas échéant, celles relatives aux membres de son foyer, sont traitées par le Créancier, responsable du traitement, pour la bonne exécution du bail signé entre le Constituant et le Créancier.

Afin d'accomplir les finalités précitées, les données personnelles sont communiquées uniquement aux entités du Groupe des Coopérateurs de Champagne dont la liste est disponible ; aux prestataires de services et sous-traitants, aux intermédiaires d'assurance. En cas de transfert vers un pays hors Espace Économique Européen, les données personnelles pourront être transmises vers un pays présentant un niveau adéquat de protection reconnu par la Commission européenne. Le Délégué à la Protection des Données pourra être contacté pour toutes questions concernant les données personnelles par courrier adressé au Créancier.

Conformément à la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement général sur la protection des données, le Constituant dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, à la portabilité des données, de limitation du traitement des données personnelles. Le Constituant dispose d'un droit d'opposition au traitement des données, ainsi que d'un droit d'opposition à ce que ces données soient utilisées à des fins de prospection commerciale. Il bénéficie également du droit de définir la manière dont pourront être exercés ces droits après son décès.

Pour exercer ces droits, il conviendra d'adresser un courrier au Créancier.

Fait à Paris, le 30 / 10 / 24

Précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé - Bon pour gage comme ci-dessus ». Nadia HAMEL GERANT SARL MARCEAU RETAIL.

Lu et approuvé - Bon pour gage comme ci-dessus

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
ROUTE DE DIJON 21120 IS-SUR-TILLE

Adresse: Route de Dijon 21120 IS SUR TILLE
Coordonnées GPS: 47.516582, 5.109224
Cadastre: ZL 80

Commune: IS SUR TILLE
Code Insee: 21317

Reference d'édition: 2813950
Date d'édition: 30/07/2024

Vendeur:
GRAND EST IS
Acquéreur:
MARCEAU RETAIL



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

11 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention	
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit	
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1	
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1	
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)	
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Tille et Norges	Approuvé 03/08/2015
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers	
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques	

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/> DHACB

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus, vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

Paraphe
TZ

Paraphe
MH



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral				
N°	du	1er décembre 2015	Mis à jour le	
Adresse de l'immeuble	Code postal ou Insee	Commune		
Route de Dijon	21120	IS SUR TILLE		
Références cadastrales :	ZL 80			

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N				
prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui Non X
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :				
inondation	crue torrentielle	remontée de nappe	avalanches	
cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique	feux de forêt	
séisme	volcan	autres		
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte				
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN				
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés				

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion				
> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)				
Si oui, exposition à l'horizon des:				
30 ans 100 ans				

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M				
prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui Non X
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :				
mouvements de terrain autres				
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte				
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM				
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés				

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé				
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :				
effet toxique	effet thermique	effet de surpression	Oui Non X	
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé				
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :				
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement				
L'immeuble est situé en zone de prescription				
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés				
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location				

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire				
L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en				
zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	faible	modérée	moyenne	forte

Information relative à la pollution de sols				
> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)				
Oui Non X				

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon				
> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3				
Oui Non X				

Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:				
Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveau:				
zone D	zone C	zone B	zone A	
faible	modérée	forte	très forte	

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*				
* catastrophe naturelle minière ou technologique				
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente				
vendeur	date / lieu	acquéreur		
GRAND EST IS	30/07/2024 / IS SUR TILLE	MARKET IS		

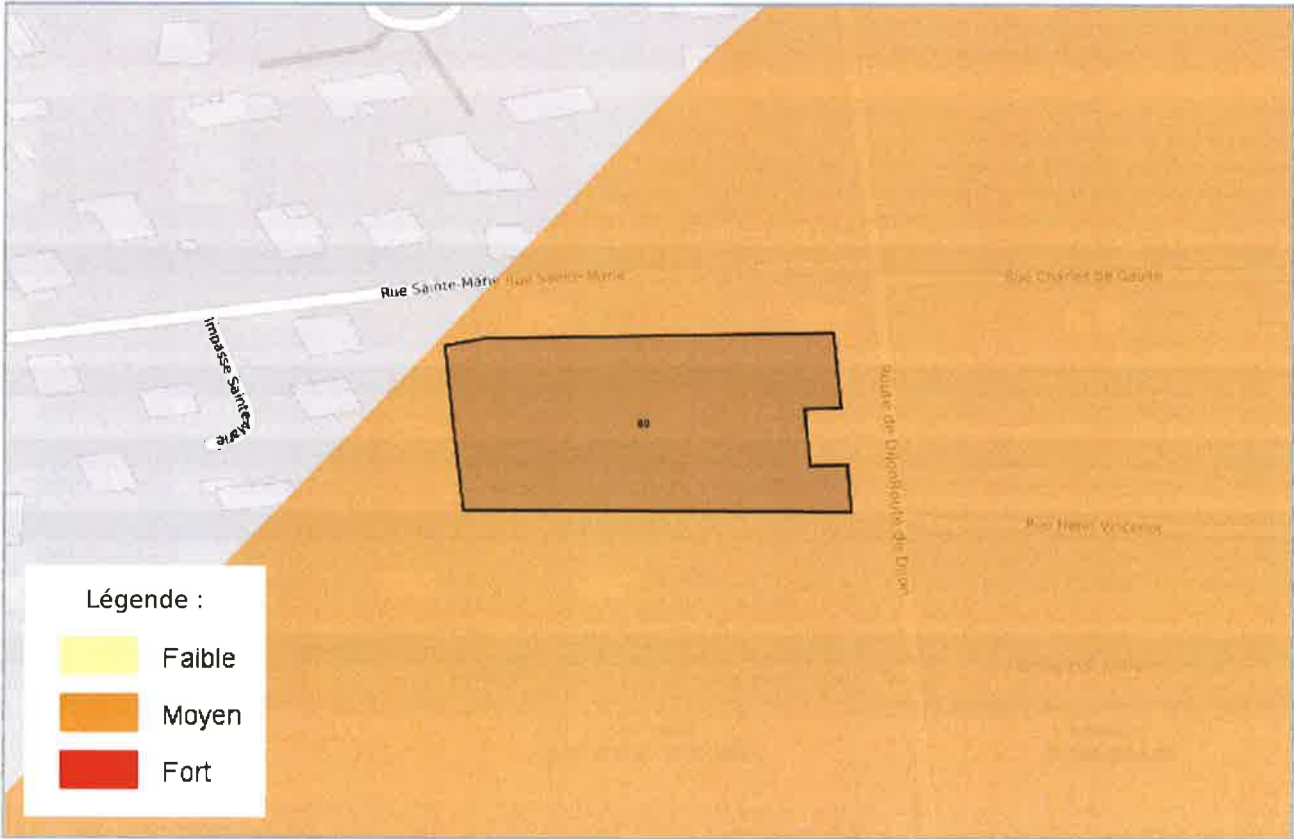
Paraphe
✓ TE

Paraphe
✓ MT

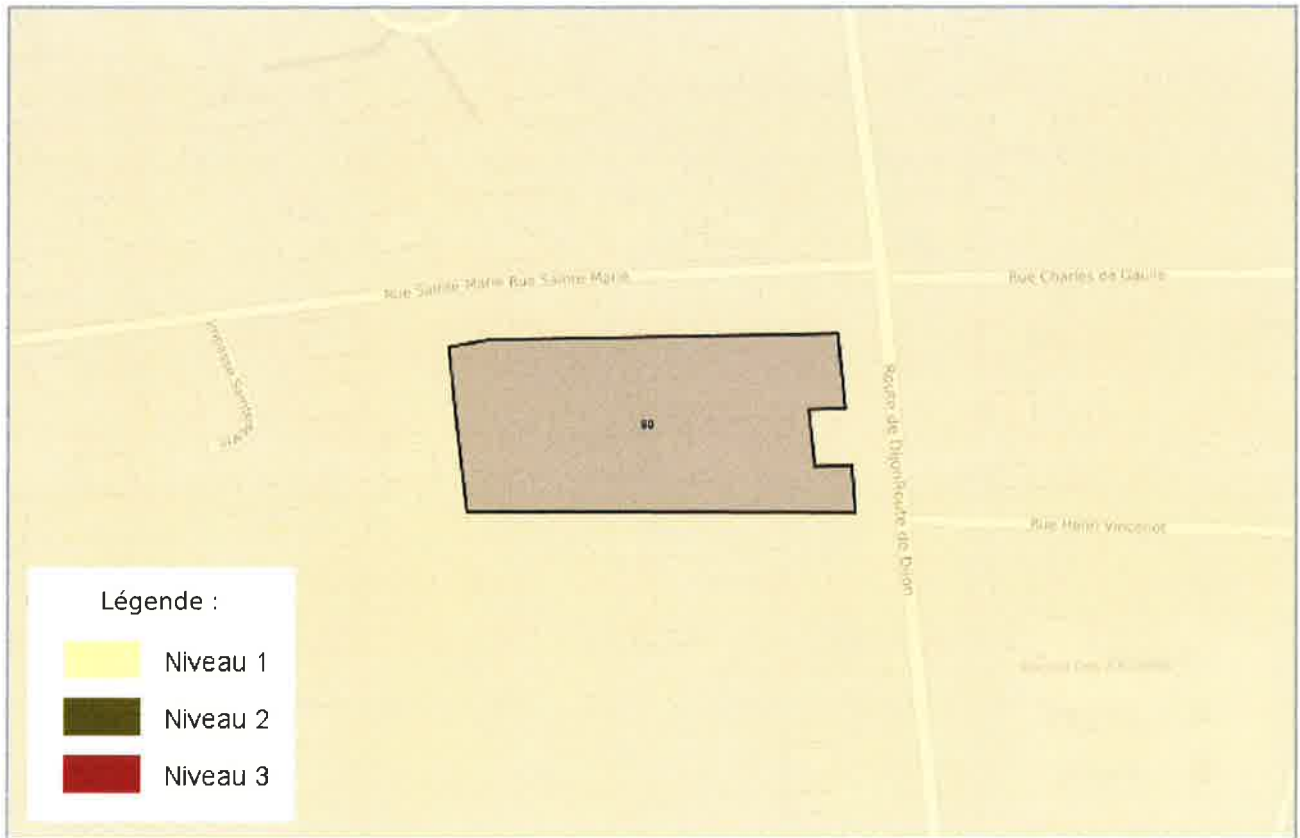
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



RADON



CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

None route de Dijon IS SUR TILLE

172 mètres

SSP3798978

S.A. Union des Coopératives de Lorraine

En arrêt

La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

SSP3798967 Garage SEURAT

None route de Dijon IS SUR TILLE

SSP3798958 AVRIL Jacques

None route Chatillon (de), IS-SUR-TILLE IS SUR TILLE

SSP3798802 Société Issoise des Bois

None route de Dijon IS SUR TILLE

SSP3798965 AMPI

None route de Chatillon et de Selongey IS SUR TILLE

SSP3798959 BOIRIN André

5 rue du Docteur Brulet IS SUR TILLE

SSP3798798 GENDRE Georges

None avenue Carnot IS SUR TILLE

SSP3798972 Motoculture du Val de Tille

None route de Chatillon sur Seine IS SUR TILLE

SSP3798968 S.A. Grand Garage de la République

9 route de Chatillon IS SUR TILLE

SSP3798801 Commune de IS-SUR-TILLE

None route de Gemeaux IS SUR TILLE

SSP3798515 Commune de IS-SUR-TILLE

None lieu dit Es Douze Champs IS SUR TILLE

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres

Paraphe
TE

Paraphe
MH



Ministère du Développement Durable

Préfecture : Côte-d'Or
Commune : IS SUR TILLE

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

Route de Dijon
21120 IS SUR TILLE

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et/ou Coulées de Boue	10/03/2006	11/03/2006	10/11/2006	23/11/2006	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/05/2013	05/05/2013	20/06/2013	27/06/2013	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	21/01/2018	30/01/2018	09/03/2018	10/03/2018	☐ OUI	☐ NON
Inondations Remontée Nappe	15/01/2018	15/02/2018	16/06/2020	10/07/2020	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.georisques.gouv.fr

Paraphe
TE

Paraphe
MH