

 **COPIE**

VENTE DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Mademoiselle Julie, Marilyne BARRAL, Fleuriste, demeurant 1, Place de l'Eglise à VELIZY VILLACOUBLAY (78).

Née le 25 Novembre 1987 à CORMEILLES EN PARISIS (95)

De nationalité française.

Célibataire majeure, déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

Mademoiselle Julie BARRAL, ci-après parfois dénommée sous le vocable « LE VENDEUR ».

D'UNE PART

ET

La SASU « CELINE BARRAL », Société par Actions Simplifiée à associé Unique au capital de 1 000,00 Euros, ayant son siège social au Centre Commercial Le Mail à VELIZY - VILLACOUBLAY (78), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 822 095 493.

Représentée aux présentes par sa Présidente et seule actionnaire

- Madame Céline BARRAL, née le 14 Décembre 1983 à CORMEILLES-EN-PARISIS (95) demeurant 29, Avenue Louis Bréguet à VELIZY-VILLACOUBLAY (78).

Divorcée de Monsieur Olivier MATHAT par jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES le 30 Juin 2015.

La SASU « CELINE BARRAL », ci-après parfois dénommée sous le vocable « L'ACQUEREUR ».

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Mademoiselle Julie BARRAL, en exécution de la promesse synallagmatique de vente en date à FONTENAY AUX ROSES du 30 Mai 2016, vend, cède et abandonne, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et aux conditions ci-après exprimées, à la SASU « Céline BARRAL », acquéreur ce qui

CB

J.B

er

est accepté par sa représentante, le fonds de commerce de : **FLEURISTE VENTE DE FLEURS NATURELLES ARTIFICIELLES SECHEES COMPOSITIONS ET DECORATIONS**, sis à VELIZY VILLACOUBLAY (78) Centre Commercial Le Mail, Avenue du Général de Gaulle, pour l'exploitation duquel Mademoiselle Julie BARRAL est immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le n° 528 395 528 (2010 A 00375), au Répertoire de Métiers des YVELINES sous le n° 528 395 528 RM 78, numéro d'identification SIRET 528 395 528 00011, code APE 4776 Z.

Ledit fonds de commerce comprenant :

- La clientèle et l'achalandage.
- L'enseigne et le nom commercial « JULIE BARRAL ».
- Le droit au bail des lieux où ledit fonds de commerce est exploité, pour tout le temps restant à courir.
- Le matériel et le mobilier commercial servant à son exploitation.
- Le droit à l'utilisation de la ligne téléphonique portant l'indicatif : 01 39 46 87 61 et toutes les lignes attachées au fonds de commerce, sous réserve de l'autorisation de l'opérateur téléphonique.

Enfin tout ce qui constitue ce fonds de commerce sans exception ni réserve et dans son état actuel, que « L'ACQUEREUR » déclare parfaitement connaître pour l'avoir vu et visité, s'être rendu compte de son importance, de son fonctionnement et de sa valeur, préalablement à la signature des présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE :

« LE VENDEUR » déclare que le fonds de commerce, objet des présentes, lui appartient pour l'avoir acquis aux termes d'un acte sous signatures privées en date à VELIZY VILLACOUBLAY du 27 Octobre 2010, enregistré au SIE VERSAILLES SUD le 29 Octobre 2010 Bord. 2010/1 788 Case n°18, de Madame Florence CHANTEREAU, épouse de Monsieur Alain PROPHETE, demeurant alors 10, Rue du Cordier à CORBREUSE (91), moyennant le prix principal de SOIXANTE ET ONZE MILLE CINQ CENTS Euros (71 500,00 €), s'imputant à concurrence de SOIXANTE DIX MILLE Euros (70 000,00 €) au prix des éléments incorporels et à concurrence de MILLE CINQ CENTS Euros (1 500,00 Euros), au prix du matériel et mobilier commercial. Lequel prix a été payé comptant et quittancé à l'acte, à hauteur de TREIZE MILLE CINQ CENTS Euros (13 500,00 €) des deniers personnels du « VENDEUR » et à hauteur de CINQUANTE HUIT MILLE Euros (58 000,00 €) au moyen d'un prêt consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE. L'entrée en jouissance a eu lieu le 1^{er} Novembre 2010.

Antérieurement ce fonds de commerce appartenait à Madame PROPHETE, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte sous signatures privées en date à PARIS du 3 Septembre 2001, enregistré au SIE VERSAILLES SUD le 17 Septembre 2001 F°4 N°369/6, de Monsieur Bruno ROSTAGNO, demeurant alors 43 Avenue du Général de Gaulle à VELIZY VILLACOUBLAY (78), moyennant le prix principal de SEPT CENT QUARANTE CINQ MILLE Francs (113 574,52 Euros. L'entrée en jouissance a eu lieu le 3 Septembre 2001.

Antérieurement ce fonds de commerce appartenait à Monsieur ROSTAGNO pour l'avoir acquis suivant acte sous signatures privées en date à VERSAILLES du 20 Septembre 1994, enregistré à VERSAILLES SUD le 23 Septembre 1994 F°41 Bord. n°

CB

M.B

SP

448/4, de Madame Simone CHEVALIER épouse NONIN, demeurant alors 40, Avenue Sadi Lecointe à VELIZY VILLACOUBLAY (78) moyennant le prix principal de TROIS CENT MILLE Francs (45 734,71 Euros). L'entrée en jouissance a eu lieu le 21 Septembre 1994.

ENONCIATION ET CESSION DU BAIL DES LIEUX :

« LE VENDEUR » déclare que le droit au bail des lieux, résulte d'un acte sous signatures privées en date à VELIZY VILLACOUBLAY du 1^{er} Octobre 2010 enregistré au SIE VERSAILLES SUD le 20 Octobre 2010, Bord. 2010/1 725 Case n°26, aux termes duquel Monsieur Bruno ROSTAGNO, demeurant 19, Boulevard du 14 Juillet à MARTIGUES (13), a fait bail et donné à loyer à Madame Florence PROPHETE, aux droits de laquelle se trouve Mademoiselle Julie BARRAL, divers locaux sis à VELIZY VILLACOUBLAY (78) Centre Commercial Le Mail, Avenue du Général de Gaulle :

« Lot 125 comprenant :

- Au rez-de-chaussée, un local commercial d'accueil clientèle et de présentation avec vitrine et porte d'accès vitrée en façade, d'une superficie d'environ 50 m²,
- Au premier sous-sol, un atelier incluant chambre froide et sanitaire, le tout d'une superficie d'environ 25 m²,
- Au second sous-sol : un local à usage de réserve avec accès au sous-sol de la dalle commerciale du centre, d'une superficie d'environ 25 m².

Lot 150 :

- Un parking en sous-sol portant le n° 150. »

Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives à compter du PREMIER OCTOBRE 2010, moyennant un loyer annuel en principal de QUATORZE MILLE QUATRE CENTS Euros (14 400,00 €) hors taxes et hors charges, payable mensuellement et d'avance, réajustable annuellement et le versement d'un dépôt de garantie de DEUX MILLE QUATRE CENTS Euros (2 400,00 €), égal à DEUX termes de loyer.

Ce bail a été consenti sous diverses clauses, charges et conditions que « L'ACQUEREUR » déclare parfaitement connaître par la lecture qu'il en a personnellement faite, préalablement aux présentes et notamment :

«DESTINATION DES LIEUX

Dans les locaux présentement loués, le Preneur pourra exercer l'activité de fleuriste, vente de fleurs naturelles, artificielles et séchées, plantes vertes et fleuries, compositions florales, cadeaux, articles funéraires et tout article se rapportant à cette activité à l'exclusion de toute autre activité.

CESSION ET SOUS-LOCATION

La sous-location totale ou partielle est interdite. Cette interdiction n'affecte nullement le fonds de commerce que le preneur pourra confier à bail-gérance, sous conditions de respecter les textes législatifs qui régissent ces contrats et de rester seul responsable de ses gérants avec lesquels le bailleur ne peut avoir aucun lien et droit.

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'autant qu'il se sera bien conformé aux clauses dudit bail et seulement à la personne qui lui succédera dans l'exercice des commerces sus autorisés et réellement exploités.

CB

JB

CP

Le preneur restera garant et solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs, du paiement du loyer en principal, charges et accessoires, et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

Le bailleur devra être appelé à l'acte aux termes duquel le bail sera cédé, son intervention éventuelle n'impliquant aucune renonciation à ses droits.

Il devra recevoir, sans frais pour lui, un exemplaire enregistré de l'acte de réitération de cession de bail, dans les deux mois de l'entrée en jouissance du nouveau locataire, délai de rigueur.

Dans l'acte de réitération de bail, le cessionnaire devra prendre l'engagement envers le bailleur de respecter les charges et conditions du bail. »

« LE VENDEUR » déclare que le loyer annuel des locaux se monte actuellement à la somme de QUINZE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT QUATRE Euros et QUATRE Centimes (15 584,04 €) hors taxes et hors charges, et le dépôt de garantie à la somme de DEUX MILLE CINQ CENTS QUATRE VINGT DIX SEPT Euros et TRENTE CINQ Centimes (2 597,35 €).

EN CONSEQUENCE

Mademoiselle BARRAL, bien que restant, ainsi qu'elle s'y oblige, garante et solidairement responsable avec « L'ACQUEREUR » vis à vis du bailleur, tant du paiement du loyer que de la parfaite exécution des clauses, charges et conditions du présent bail cédé,

MET ET SUBROGE

La SASU « CELINE BARRAL », dans tous les droits dont elle bénéficie en raison du bail sus énoncé, à charge par « L'ACQUEREUR » qui s'y oblige,

- 1°- De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvaient le PREMIER SEPTEMBRE 2016 sans pouvoir demander au bailleur ou au vendeur aucune réparation.
- 2°- De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'entière exécution des clauses et conditions du bail.
- 3°- D'exécuter toutes les clauses, charges et conditions du bail. De payer très exactement les loyers aux dates indiquées.

Le tout à compter du PREMIER SEPTEMBRE 2016, date fixée pour l'entrée en jouissance de « L'ACQUEREUR », à la décharge du « VENDEUR », de manière à ce que celui-ci ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

REMBOURSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE

« LE VENDEUR » reconnaît que « L'ACQUEREUR » lui a remboursé la somme de DEUX MILLE CINQ CENTS QUATRE VINGT DIX SEPT Euros et TRENTE CINQ Centimes (2 597,35 €) en un chèque n° 3 sur la Banque Populaire, représentant le montant du dépôt de garantie actuellement entre les mains du bailleur, et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

CB

J.B

gr

INTERVENTION DU BAILLEUR

Aux présentes, et à l'instant même est intervenu Monsieur Sébastien PICARD, Directeur Commercial de l'Agence VELIZY IMMOBILIER, mandataire de Monsieur Bruno ROSTAGNO, propriétaire, lequel après avoir pris connaissance de la cession qui précède, déclare l'avoir pour agréable et accepter la SASU « CELINE BARRAL » comme nouvelle locataire aux lieu et place de Mademoiselle Julie BARRAL, à compter du PREMIER SEPTEMBRE 2016.

De plus Monsieur Sébastien PICARD, déclare dispenser cédant et cessionnaire de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil, se déclarant parfaitement saisie.

PROPRIETE – JOUISSANCE :

« LACQUEREUR » aura la pleine propriété du fonds de commerce objet des présentes à compter de ce jour et il en a eu la jouissance à compter rétroactivement du PREMIER SEPTEMBRE 2016.

PRIX ET CONDITIONS :

La présente vente est consentie et acceptée de part et d'autre moyennant le prix principal de CENT QUARANTE CINQ MILLE Euros, s'imputant :

- Aux éléments incorporels, pour :	138 000,00 €
- Au matériel et mobilier commercial, pour :	7 000,00 €
	145 000,00 €

Lequel matériel et mobilier commercial ci-après annexés.

La division ci-dessus est faite uniquement pour satisfaire à la loi du 17 Mars 1909 et ne pourra être invoquée pour quoi que ce soit malgré les évaluations qui pourraient résulter de documents, titres, polices d'assurance ou expertises quelconques.

Lequel prix de CENT QUARANTE CINQ MILLE Euros, est payé comptant au « VENDEUR » par virement bancaire, par la BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE.

DECLARATIONS DU VENDEUR :

« LE VENDEUR » déclare que le fonds de commerce objet des présentes est grevé d'une inscription d'opération de Crédit Bail en matière mobilière prise au Greffe du Tribunal de Commerce de VERSAILLES, le 13 Juin 2012, sous le numéro 2621, au profit de la CREDIPAR 12, Avenue André Malraux – 92300 – LEVALLOIS PERRET pour sûreté d'une somme de 25 773,80 Euros.

« LE VENDEUR » s'engage à obtenir la mainlevée de cette inscription dans un délai de trois mois à compter de ce jour, et de celles pouvant se révéler dans le même délai de trois mois à compter de ce jour.

CB

Pf-B

4

Il déclare également :

- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de liquidation de biens, de redressement judiciaire et de cessation de paiement.
- Que le matériel et le mobilier commercial cédés ne sont ni saisis ni susceptibles d'être revendiqués
- Que les installations d'électricité, de gaz, d'eau, de chauffage et de téléphone sont en état de marche, ainsi que tous matériels et agencements quelconques, et qu'ils ont été entretenus à cet effet, sous réserve toutefois de leur vétusté.
- Que les locaux où est exploité le fonds de commerce et autres annexes, seront entièrement libérés pour la date d'entrée en jouissance ci-dessus fixée.
- Qu'il n'a reçu à ce jour aucune injonction quelconque de travaux à exécuter pour rendre les lieux conformes au bail, aux normes d'hygiène, de salubrité ou de sécurité actuellement en vigueur à laquelle il n'aurait pas satisfait à ce jour.
- N'avoir reçu aucune sommation du propriétaire des lieux où s'exploite le fonds vendu, d'avoir à exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni reçu aucun congé ou dénonciation du droit à la location par le bailleur avec lequel il n'existe aucun différend.
- Que ledit fonds de commerce n'a pas été confié en location-gérance en infraction avec les dispositions légales ou le bail.
- Qu'aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, tant par le titulaire actuel que par ses prédécesseurs, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction.
- Qu'aucune sous-location n'a été consentie et qu'aucun droit d'occupation n'a été conféré, même au-devant desdits lieux, en contravention avec les clauses du bail.
- Qu'il n'occupe dans l'immeuble aucun local supplémentaire qui ne serait pas compris dans le bail commercial ci avant rappelé.
- Qu'aucun arriéré de loyers ou charges n'est dû au bailleur et qu'aucune sommation de payer ou d'exécuter, ni aucune demande en exécution de travaux ne lui a été faite, ainsi qu'il s'oblige à en justifier.
- Que l'ensemble des activités exercées dans les lieux loués est conforme aux clauses et conditions du bail, et que ces activités ont été exercées au-delà d'une période de 3 années.
- Que d'une manière générale aucune contravention aux clauses du bail ou à la loi n'a été commise, susceptible de permettre au bailleur d'intenter une action quelconque contre le locataire et notamment dont il pourrait résulter la résiliation du bail ou le refus de son renouvellement sans payer d'indemnité d'éviction.
- Qu'il n'a reçu à ce jour, aucun congé ou dénonciation du droit à la location et qu'il n'existe aucun différend avec le bailleur.

CB HJB SP

- Que la capacité juridique de la personne ayant consenti ledit bail ouvre au locataire la possibilité de demander le renouvellement du bail ou une indemnité d'éviction.
- Qu'il n'existe aucune interdiction administrative, judiciaire ou autre tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds.
- Qu'aucun des éléments composant le matériel et le mobilier commercial du fonds de commerce dont s'agit n'a été prêté ou loué aux déclarants, déposé par un tiers à titre onéreux ou gracieux.
- Qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises.
- Qu'il réside habituellement en FRANCE.
- Qu'il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire.
- Qu'il n'a pas été l'objet de poursuites de quelque nature que ce soit concernant l'exploitation du fonds vendu et que rien dans sa situation ne s'oppose à la libre disposition de ce fonds de commerce ni à la jouissance paisible de ce dernier par « L'ACQUEREUR ».

Sur les Chiffres d'Affaires

« LE VENDEUR » déclare que les chiffres d'affaires et les bénéfices commerciaux qu'il a réalisés au cours des trois dernières années de son exploitation et de l'année en cours se sont élevés, savoir :

Années	Chiffres d'affaires H.T.	Résultats d'exploitation	Bénéfices
2013	368 716,00	40 851,00	25 406,00
2014	377 460,00	35 409,00	30 790,00
2015	346 940,00	36 735,00	34 016,00
Du 01/01/2016 Au 30/06/2016	205 538,00 TTC	non établis	non établis
<u>SOIT :</u>			
Janvier 2016	30 403,00 TTC	non établis	non établis
Février 2016	40 005,00 TTC	non établis	non établis
Mars 2016	32 259,00 TTC	non établis	non établis
Avril 2016	27 627,00 TTC	non établis	non établis
Mai 2016	48 046,00 TTC	non établis	non établis
Juin 2016	27 198,00 TTC	non établis	non établis

Il est ici précisé que Mademoiselle Julie BARRAL a exploité un fonds de commerce similaire à celui objet de la présente promesse de vente, sis à CLAMART (92) 171 bis, Avenue Victor Hugo jusqu'au 31 Juillet 2016, et que les Chiffres d'Affaires réalisés par ce lieu d'exploitation, sont inclus dans les énonciations ci-dessus mentionnées, Mademoiselle Julie BARRAL ne tenant qu'une seule comptabilité pour l'ensemble de son activité.

CB

J.B

SR

Pour la parfaite information de « L'ACQUEREUR », « LE VENDEUR » déclare que les Chiffres d'affaires réalisés par la boutique de VELIZY VILLACOUBLAY (78) Centre Commercial Le Mail, se sont élevés, savoir :

Années	Chiffres d'affaires Hors transmission florale	Résultats d'exploitation	Bénéfices
2013	271 041,00	non établis	non établis
2014	276 930,00	non établis	non établis
2015	257 538,00	non établis	non établis
Du 01/01/2016			
Au 30/06/2016	157 379 TTC	non établis	non établis
<u>SOIT :</u>			
Janvier 2016	23 359 TTC	non établis	non établis
Février 2016	30 275 TTC	non établis	non établis
Mars 2016	23 819 TTC	non établis	non établis
Avril 2016	20 916 TTC	non établis	non établis
Mai 2016	35 519 TTC	non établis	non établis
Juin 2016	23 491 TTC	non établis	non établis

« L'ACQUEREUR » reconnaît avoir vu et examiné par lui-même et à sa parfaite satisfaction les bilans de l'entreprise afférents aux périodes susvisées et faire la présente acquisition en toute connaissance de cause à ce sujet. Il renonce à solliciter une diminution de prix ou la résiliation des présentes, pour défaut d'énunciation des résultats d'exploitation et des bénéfices pour la période courue du 1^{er} Janvier 2016 au 30 Juin 2016; « L'ACQUEREUR » précisant que sa volonté d'acquérir n'a pas été conditionnée par la connaissance de cet élément.

« LE VENDEUR » et « L'ACQUEREUR » déchargent, en outre, le rédacteur des présentes, de toute responsabilité à cet égard.

« LE VENDEUR » déclare que sa comptabilité est tenue par Monsieur Michel BRONZEAU 6, Place de la Poste à BURES SUR YVETTE (91).

Les parties reconnaissent qu'elles ont visé les livres de comptabilité concernant l'exploitation du fonds pendant la période précitée. Ces livres consistent en : Balances auxiliaires, qui seront tenus pendant trois années à la disposition de « L'ACQUEREUR » à compter du jour de l'entrée en jouissance, conformément à la loi.

« L'ACQUEREUR » déclare également, conformément à la loi, avoir visé un document attestant les chiffres d'affaires mensuels de la date de clôture du dernier exercice, au 30 Juin 2016.

Sur les contrats en cours

« LE VENDEUR » déclare qu'il n'est lié par aucun contrat en dehors des abonnements habituels aux services publics.

CB

M-B

SP

Sur le matériel

« LE VENDEUR » déclare que le matériel servant à l'exploitation du fonds lui appartient, qu'il n'est grevé d'aucune clause de réserve de propriété, et qu'il a été entretenu régulièrement en état de marche.

Les parties déclarent que le prix convenu au présent acte a été déterminé compte tenu de l'état de ce matériel.

« LE VENDEUR » déclare avoir fait procéder au contrôle technique du véhicule cédé.

DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR :

« L'ACQUEREUR » déclare de son côté qu'il n'est pas en infraction avec la loi du 30 Août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles dont il a pris connaissance.

Enfin, « VENDEUR » et « ACQUEREUR » attestent conjointement et mutuellement de leur capacité civile de contracter, qu'ils ne sont frappés d'aucune incapacité provisoire d'exercer une profession commerciale, que rien ne s'oppose à la présente cession.

MARCHANDISES :

Il n'y a pas de marchandises à reprendre.

INTERDICTION :

Par extension à la garantie de droit stipulée aux présentes, « LE VENDEUR » ainsi que ses associés, s'interdisent formellement le droit de tenir, créer, gérer, de se rétablir, de s'intéresser directement ou indirectement, même comme simple associé commanditaire, employé salarié ou non, de créer ou de livrer des dépôts ou encore de faire du portage ou des livraisons, soit pour le compte de communautés soit pour le compte de clients divers, dans un commerce de même nature en tout ou partie à celui présentement vendu, sédentaire ou sur les marchés, dans un rayon de DEUX KILOMETRES à vol d'oiseau du fonds de commerce et pendant une durée de CINQ ANNEES à compter du jour de l'entrée en jouissance ci-dessus fixé. De même à ne porter ou faire porter des marchandises dans le secteur sus-indiqué, le tout à peine de tous dommages-intérêts envers « L'ACQUEREUR » ou ses cessionnaires ou ayants-droit, sans préjudice du droit qu'auraient ceux-ci à faire cesser cette contravention, notamment en exigeant la fermeture du fonds litigieux.

« LE VENDEUR » subroge expressément « L'ACQUEREUR » dans le bénéfice de toutes clauses de non rétablissement éventuellement souscrites par les précédents exploitants du fonds cédé, et garantit que toutes les activités exercées présentement dans ledit fonds, sont exploitées depuis plus de trois années et sont conformes aux dispositions du bail commercial en cours.

CB
H.B
SP

CHARGES ET CONDITIONS :

La présente vente est faite aux charges et conditions suivantes que « L'ACQUEREUR » s'oblige à bien exécuter et accomplir, savoir :

1°- Il prendra le fonds de commerce présentement vendu, ensemble tous les éléments corporels et incorporels, dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-dessus fixé pour quelque cause que ce soit, sous la réserve toutefois de l'exactitude des déclarations du « VENDEUR », reconnaissant que le montant du prix de vente du fonds de commerce, objet des présentes, a été déterminé compte tenu de l'installation et de l'état du matériel.

2°- Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance ses impôts, contributions, taxes professionnelles et toutes autres charges de toute nature auxquels l'exploitation de ce fonds peut ou pourra donner lieu quand bien même ces impositions et taxes seraient encore au nom du « VENDEUR ». Cet engagement s'accomplira prorata-temporis s'engageant ainsi à rembourser la contribution économique territoriale, la taxe de voirie et la taxe d'enseigne qui seraient exigibles au titre de l'exercice en cours pour la période restant à courir à compter de l'entrée en jouissance.

3°- Il fera son affaire personnelle de tous les règlements de Ville et de Police relatifs à l'exploitation du fonds ainsi qu'à toutes prescriptions administratives.

Il exécutera à partir du même jour les contrats souscrits par « LE VENDEUR » relatifs au service des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone. Il en acquittera régulièrement les primes, cotisations et redevances et devra faire opérer sous un mois de la date d'entrée en jouissance, la mutation à son nom de tout abonnement.

Il n'y a aucun contrat de publicité à reprendre.

4°- « L'ACQUEREUR » déclare avoir souscrit une assurance multirisques professionnelle auprès de MMA sous le numéro 143481093 K, établie par le Cabinet FRANK SAUWALA 2, Avenue Robert Wagner à VELIZY VILLACOUBLAY (78).

Il devra conserver cette assurance et la renouveler de manière à être toujours assuré pour une valeur suffisante tant qu'il sera débiteur d'une partie du prix ci-dessus fixé et pendant toute la durée du bail. Il devra en justifier à toute réquisition au bailleur et à la banque pendant toute la durée du bail et du prêt.

5°- Il exécutera toutes les charges et conditions du bail des locaux où est exploité le fonds de commerce présentement vendu, dont il déclare avoir pris connaissance par lecture par lui personnellement faite, en accepter toutes les charges et conditions, s'engageant à leur parfaite exécution vis à vis du bailleur. Il paiera les termes de loyer très exactement à leurs échéances.

CB

A.B.

SP

6°- « LE VENDEUR » déclare que le personnel salarié attaché au fonds de commerce à ce jour et devant être repris par « L'ACQUEREUR », consiste en :

	Emploi	Ancienneté	Salaire mensuel Brut Août 2016	Coeff
Fanny CHAUMERON	Apprentie Fleuriste	03/09/2013	894,66 € pour 151,67 heures	
Océane LUTAUD	Apprentie Fleuriste	01/09/2015	718,66 € pour 151,67 heures	

« LE VENDEUR » devra, au jour de l'entrée en jouissance de « L'ACQUEREUR », être à jour de toutes sommes dues à son personnel.

« LE VENDEUR » donne dès à présent au séquestre, l'autorisation de rembourser à « L'ACQUEREUR » le prorata des congés payés, des éventuelles primes prévues dans les contrats des salariés et les charges y afférentes, y compris les primes de précarité s'il y a lieu. Ces montants seront prélevés sur le produit de la vente, objet des présentes, après contrôle des comptables de chaque partie.

A ce sujet, « LE VENDEUR » déclare garantir « L'ACQUEREUR » de tous recours et/ou toutes éventuelles contestations ou réclamations d'un quelconque ancien salarié ou salarié non déclaré dans la liste ci-dessus énoncée, notamment suite à un licenciement, qui prétendrait être repris par « L'ACQUEREUR »; « LE VENDEUR » s'engage à en faire son affaire exclusivement personnelle et en supporter toutes charges, indemnités ou autres, le tout afin que « L'ACQUEREUR » soit dégagé de toute responsabilité et ne soit ni inquiété, ni recherché à cet égard.

Toutefois, en cas de réclamation d'un salarié intervenant après la date de réalisation des présentes et portant sur l'exécution de son contrat de travail pour la période antérieure à cette date, « LE VENDEUR » ne pourra être appelé en garantie par « L'ACQUEREUR », s'il n'a lui-même été appelé à la procédure éventuelle introduite par le salarié du fait de sa réclamation, que dans la mesure où « L'ACQUEREUR » lui aura permis de présenter dans le cadre de cette procédure les arguments de nature, selon lui, à s'opposer à la demande du salarié et en cas de transaction dans la mesure où il aura lui-même donné son accord sur les termes de cette transaction pour ce qui concerne sa période d'exploitation.

En outre, « LE VENDEUR » affirme :

- N'être, à ce jour, l'objet d'aucune action en paiement de salaires, primes ou indemnités de quelque nature que ce soit de la part d'employés ayant exercé une activité salariée dans l'entreprise.
- Qu'aucun conflit ne l'oppose, à un membre de son personnel ; en tout état de cause, « LE VENDEUR » restera seul responsable des conséquences pécuniaires de toute nature de tout litige intervenant (fût-ce après la prise de possession) avec un salarié encore présent dans l'entreprise au jour de réalisation des présentes ou ayant précédemment quitté

CB J.B. GP

l'entreprise, au titre de l'exécution de son contrat de travail jusqu'à la date de réalisation des présentes à l'exception de l'exclusion de garantie indiquée ci-dessus.

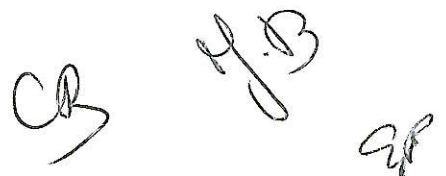
- Qu'il n'y a actuellement aucun employé dont le préavis est en cours, ou dont le contrat de travail est suspendu et notamment pour l'un des motifs suivants : congé maladie, congé maternité, congé parental, accident de travail ou réserve militaire au titre de la participation à la défense, autres que ceux mentionnés ci-dessus.
- Qu'il n'y a aucune priorité d'embauche telle prévue en cas de licenciement économique ou d'adhésion à une convention de reclassement personnalisée.
- Qu'aucun salarié n'est lié par une clause de non concurrence et en conséquence qu'aucune contrepartie financière n'est à régler.
- Qu'aucun salarié n'a formulé une demande de rappels des salaires au titre de primes, d'heures supplémentaires, heures de nuit, et /ou de l'indemnité liée à l'impossibilité de bénéficier des repos compensateurs en cas de dépassement du contingent d'heures ; ni aucune demande de son contrat de travail.
- Qu'il a été procédé lors de leur embauche aux vérifications d'identité des salariés et le cas échéant, de la régularité de leurs titres de séjour les habilitant à travailler en France.
- Qu'il prendra en charge et réglera à « L'ACQUEREUR » dans un délai de 20 jours de la demande qui lui sera faite et sur justificatif le prorata de prime de fin d'année et charges y afférentes pour le personnel repris et qui serait encore employé au 31 Décembre de l'année en cours.

« LE VENDEUR » remettra dans un délai maximum de quinze jours à « L'ACQUEREUR » :

- Le registre d'entrée et de sortie du personnel
- Les 12 derniers bulletins de paie
- Le document unique d'évaluation des risques professionnels
- Les déclarations uniques d'embauche
- Le justificatif de l'adhésion à un centre de médecine du travail et les fiches d'aptitude médicale des salariés.

« LE VENDEUR » s'étant engagé lors de la promesse de vente à prêter sa collaboration à première demande de « L'ACQUEREUR » durant une période de QUINZE JOURS avant son entrée en jouissance, afin de le présenter à la clientèle et aux fournisseurs, et de l'initier au commerce présentement vendu, à la bonne marche du matériel et aux habitudes de la maison, « L'ACQUEREUR » déclare que « LE VENDEUR » a bien respecté cette obligation, qu'il a été parfaitement initié au commerce, aux habitudes et aux particularités de la maison, qu'il a pu prendre connaissance et vérifier personnellement le bon fonctionnement de l'entreprise, du matériel et des installations, et renonce de ce fait, à inquiéter ou rechercher « LE VENDEUR » à ce sujet, renonçant à prétendre à aucune indemnité, ni diminution de prix pour quelque cause que ce soit.

« LE VENDEUR » s'oblige à fournir à son successeur les quantités achetées et vendues, les deux dernières années, pour les grandes fêtes de la profession.



Enfin « L'ACQUEREUR » paiera tous les frais droits et honoraires des présentes, de l'acte qui constatera la réalisation de la vente et des formalités qui en seront la suite et la conséquence.

Le tout de manière à ce que « LE VENDEUR » ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

« LE VENDEUR » gardera à sa charge les honoraires de séquestre et répartition du prix fixés à un pour cent du prix de vente, ainsi que les frais éventuels de mainlevées et de radiation d'inscription.

DISPOSITIONS CONCERNANT L'HYGIENE ET LA SECURITE :

« L'ACQUEREUR » déclare avoir parfaite connaissance, en sa qualité de professionnel au regard de l'activité exercée dans le fonds de commerce objet des présentes, des dispositions légales et réglementaires relatives aux établissements de cette nature, applicables en matière d'hygiène et de sécurité et en vigueur à ce jour.

Il prendra, en conséquence, à sa charge, toute mise en conformité du matériel ou des installations pouvant être nécessitée à compter de son entrée en jouissance, par d'éventuels défauts de conformité au regard de la réglementation en vigueur tant en matière sanitaire que de sécurité, sous la seule réserve de l'exactitude des déclarations faites à ce sujet par « LE VENDEUR » dans le cadre des présentes, et de ce qui va suivre.

« LE VENDEUR » déclare quant à lui n'avoir reçu à la date des présentes aucune observation ou mise en demeure des autorités administratives compétentes en matière d'hygiène et de sécurité.

« LE VENDEUR » déclare ignorer si les locaux, objet des présentes, contiennent de l'amiante. « L'ACQUEREUR » déclare, après avoir pris connaissance du Décret n° 9697 du 7 Février 1996 et des textes subséquents, prendre acte de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation sus-visée.

Le rédacteur des présentes a informé les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi n° 99-741 du 8 Juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant, la présence de termites dans l'immeuble.
- L'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet, « LE VENDEUR » déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration et qu'il n'a pas décelé de présence de termites dans l'immeuble.

Connaissance prise de la réglementation et de la déclaration du « VENDEUR », « L'ACQUEREUR » déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre « LE VENDEUR », de la présence éventuelle de termites et autres insectes xylophages, se réservant un éventuel recours contre le bailleur.

CP J.B 38

FORMALITES

« LE VENDEUR » s'oblige présentement envers « L'ACQUEREUR » à fournir dans les délais de la loi à Monsieur le Contrôleur des Contributions Directes la déclaration nécessaire à l'établissement des bénéfices commerciaux non taxés au jour de l'entrée en jouissance.

De son côté, « L'ACQUEREUR » fera publier la présente cession dans les délais de la loi et si l'accomplissement de ces formalités révèle des oppositions ou des inscriptions de privilèges quelconques, « LE VENDEUR », ainsi qu'il s'y oblige, sera tenu d'en apporter les mainlevées et les certificats de radiation à ses frais dans le délai d'un mois du jour de la signification qui lui en aura été faite et de toute façon avant toute répartition du prix.

SEQUESTRE - ELECTION DE DOMICILE - MANDAT :

Jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible le prix de la présente vente sera déposé entre les mains de la SAS POUBEAU, Société Anonyme au capital de 49 520,00 Euros, dont le siège social est à FONTENAY AUX ROSES (92260) 28, Avenue du Maréchal Foch, titulaire de la carte professionnelle transactions sur immeubles et fonds de commerce délivrée par la Préfecture des HAUTS DE SEINE sous le n° 92 A/0034, Membre de la Caisse de Garantie de la C.G.A.I.M., dont le siège est à PARIS (8°) 89, Rue de la Boétie, sous le n° 10 336 K, pour une garantie de 4 600 000 Euros, à qui les parties soussignées donnent présentement MANDAT de le recevoir. Cette somme sera versée à son compte dépôt clients ouvert au CREDIT DU NORD 127, Avenue Aristide Briand à CACHAN (94230) sous le n° 1765900600091, et ne pourra être remise au "VENDEUR" hors la présence et sans le concours de « L'ACQUEREUR », qu'après :

- 1/ l'expiration des délais légaux d'oppositions et aussi sur justification par "LE VENDEUR" de la radiation des inscriptions pouvant grever le fonds et de la mainlevée des oppositions qui auront pu être pratiquées.
- 2/ le paiement de tous impôts directs et indirects y compris les impôts sur la plus-value, pouvant être dus par « LE VENDEUR » à la suite de la présente vente ou à l'expiration du délai spécial réservé à l'administration des Contributions.
- 3/ le règlement de toutes sommes dues à l'U.R.S.S.A.F, aux Caisses d'Assurance Maladie et Vieillesse des commerçants, aux A.S.S.E.D.I.C. et d'une manière générale, à tous organismes chargés de la perception des taxes fiscales et parafiscales.
- 4/ le paiement de toutes sommes pouvant être dues par « LE VENDEUR » à titre de loyer, charges et salaires.

Le tout de manière que le fonds soit libre de tous privilèges quelconques inscrits ou non et que « L'ACQUEREUR » ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef du « VENDEUR » et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

En cas d'insuffisance du prix pour régler tous les créanciers privilégiés et opposants et après échec d'une tentative de répartition amiable, le séquestre pourra, à l'expiration du délai de trois mois prévu par l'article 19 de la loi du 29 Juin 1935, à défaut par les parties de le faire, se pourvoir devant Monsieur le Président du Tribunal

CB HJB 91

de Commerce, statuant en matière de référé, pour être déchargé de sa mission de séquestre entre les mains de qui il appartiendra.

FRAIS, DROITS ET HONORAIRES :

D'un commun accord les parties ont désigné la SAS POUBEAU comme rédacteur et l'autorisent à recevoir la provision pour les frais, droits et honoraires, qu'elle versera à son compte dépôt clients ouvert au CREDIT DU NORD 127, Avenue Aristide Briand à CACHAN (94230) sous le n° 1765900600091. Les honoraires d'actes sont fixés à la somme de 3 000,00 Euros H.T., plus TVA actuellement en vigueur soit 20%.

Ladite Société titulaire de la carte professionnelle transactions sur immeubles et fonds de commerce délivrée par la Préfecture des HAUTS DE SEINE sous le n° 92 A/0034, Membre de la Caisse de Garantie GALIAN dont le siège est à PARIS (8°) 89, Rue de la Boétie, sous le n° 10 336 K, pour une garantie de 4 000 000 Euros, chargé de l'accomplissement de toutes les formalités légales et de la répartition du prix

ELECTION DE DOMICILE

Pour la validité des oppositions, élection de domicile est faite au fonds vendu : la Société « CELINE BARRAL » Centre Commercial Le Mail à VELIZY-VILLACOUBLAY (78) et pour la correspondance, à la SAS POUBEAU, 28 Avenue du Maréchal Foch à FONTENAY AUX ROSES (92).

ENREGISTREMENT - T.V.A. :

Les parties précisent que la présente cession entraîne la transmission d'une universalité de biens mobiliers d'investissement réalisée par un assujetti redevable de la T.V.A. au bénéfice d'un autre assujetti également redevable de la même taxe.

« L'ACQUEREUR » s'engage aux termes des présentes à soumettre à la Taxe à la Valeur Ajoutée les cessions ultérieures desdits biens et à procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues par les articles 210 et 215 annexe II du Code Général des Impôts qui auraient été exigibles si le « VENDEUR » avait continué à utiliser les biens dont s'agit.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

Pour tout ce qui concerne les présentes, les parties déclarent faire attribution de juridiction aux Tribunaux séant à VERSAILLES.

Fait, passé et rédigé en CINQ exemplaires, sur les déclarations et affirmations des parties contractantes, lesquelles ont été ici fidèlement transcrites.

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 672-4 du Code Monétaire et Financier dont « L'ACQUEREUR » déclare avoir parfaite connaissance, celui-ci déclare que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts des Communautés Européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

CB HJB ep

De plus, les Parties soussignées affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent, en outre, être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette information.

10 mots
10 lignes
10 nombres
rayés nuls.

A FONTENAY AUX ROSES

L'An Deux Mille Seize

Le Cinq Septembre

Mademoiselle Julie BARRAL

Pour la SASU « CELINE BARRAL »

Madame Céline BARRAL

Pour le Bailleur

Monsieur Sébastien PICARD

INVENTAIRE DU MATERIEL

FLEURISTE

Avenue du Général de Gaulle - Centre Cial le Mail
78240 - VELIZY

Banc en bois	1
Charrette des 4 saisons	1
Vases divers	50
Sellettes	10
Caisses en bois	4
Tables gigogne	3
Divers vanneries	1
Tables basses	2
Vases médicis	2
Vase chambord	1
Mini chaine hifi	1
Chaises et table de jardin	1
Fauteuil	1
Armoire	1
Micro ondes	1
Album lettre à deuil	1
Imprimante à deuil	1
Monte charge	1
Store	1
Divers étagères	1
Lot de petit matériel	1
Caisse enregistreuse	1
Télécopieur	1
Chambre froide	1
Table bureau	1
Dévidoir cello	1
Présentoirs	2
Utilitaire	1

CB

M.B

98

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur Bruno ROSTAGNO, demeurant 19, boulevard du 14 juillet à MARTIGUES (13500),

ci-après dénommé le Bailleur,

D'UNE PART,

ET,

Madame Florence PROPHETE née CHANTEREAU, demeurant à CORBREUSE (91410) 10 rue du Cordier

ci-après dénommée "le Preneur",

D'AUTRE PART,

PREALABLEMENT IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

En date à VELIZY VILLACOUBLAY du 3 septembre 2001, LE BAILLEUR a consenti au PRENEUR, un bail de NEUF ANNEES, entières et consécutives, commençant à courir 1^{er} septembre 2001 pour se terminer le 31 août 2010, et portant sur des locaux sis :

CENTRE COMMERCIAL DU MAIL Avenue du Général de Gaulle à VELIZY VILLACOUBLAY (Yvelines)
le lot 125 comprenant :

- au rez-de-chaussée, un local commercial d'accueil clientèle et de présentation avec vitrine et porte d'accès vitrée en façade, d'une superficie d'environ 50 mètres carrés,
- au premier sous-sol, un atelier incluant chambre froide et sanitaire, le tout d'une superficie d'environ 25 mètres carrés,
- au second sous-sol : un local à usage de réserve avec accès au sous-sol de la dalle commerciale du centre, d'une superficie d'environ 25 mètres carrés,

le lot 150- un parking en sous-sol portant le n° 150,

Le tout à usage commercial.

Ledit bail ayant été consenti moyennant un loyer annuel de 9 147 €, payable mensuellement et d'avance auquel s'ajoutait une provision sur charges, révisable annuellement de 2 052 €. Outre la révision triennale légale, ce loyer était indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction du 1^{er} trimestre 2001 soit 1125.

Il a été versé un dépôt de garantie égal à deux mois de loyer soit 1 524,50 € réajustable dans les mêmes conditions et aux mêmes périodes que le loyer.

Le 26 février 2010, Maître GARCIA huissier de justice à VERSAILLES, a délivré au PRENEUR un congé au 30 septembre 2010 avec offre de renouvellement du bail au 1^{er} octobre 2010 conformément à l'article L 145-9 du Code de Commerce moyennant un loyer annuel de quatorze mille quatre cents euros (14 400 €); les autres clauses et conditions du bail ci-dessus rappelé restant inchangées.

Par lettre du 26 août 2010, Madame F. PROPHETE a accepté le loyer proposé.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, LE BAILLEUR donne à bail à usage commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du code de commerce, au PRENEUR qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées.

DESIGNATION

CENTRE COMMERCIAL DU MAIL Avenue du Général de Gaulle à VELIZY VILLACOUBLAY (Yvelines)
le lot 125 comprenant :

- au rez-de-chaussée, un local commercial d'accueil clientèle et de présentation avec vitrine et porte d'accès vitrée en façade, d'une superficie d'environ 50 m2,
- au premier sous-sol, un atelier incluant chambre froide et sanitaire, le tout d'une superficie d'environ 25 m2,
- au second sous-sol : un local à usage de réserve avec accès au sous-sol de la dalle commerciale du centre, d'une superficie d'environ 25 m2,

le lot 150- un parking en sous-sol portant le n° 150,

Le tout à usage commercial.

Ainsi que lesdits locaux existent et se composent, sans aucune exception ni réserve, sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation et description, le PRENEUR déclarant les parfaitement connaître pour les occuper.

CB

BR

ev

FP

1

3-0-31

INFORMATIONS RELATIVES AU BIEN LOUE

- relatives au bruit

Le bien étant situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué n'est pas classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone A,B,C, D.

- relatives à la performance énergétique

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic énergétique relatif aux biens loués qui est annexé aux présentes

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES, entières et consécutives, qui commencera à courir à compter du 1^{er} octobre 2010 pour se terminer le 30 septembre 2019.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce, le PRENEUR aura dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9, dudit Code de Commerce, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.

Le « BAILLEUR » aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, 145-21 et 145-24 du même code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DESTINATION DES LIEUX

Dans les locaux présentement loués, le Preneur pourra exercer l'activité de fleuriste, vente de fleurs naturelles, artificielles et séchées, plantes vertes et fleuries, compositions florales, cadeaux, articles funéraires et tout article se rapportant à cette activité à l'exclusion de toute autre utilisation.

CHARGES ET CONDITIONS

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

1°) ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance. Si aucun état des lieux n'a été dressé contradictoirement entre les parties, lors de l'entrée en jouissance le 1^{er} septembre 2001, le Preneur est réputé avoir reçu les lieux loués en parfait état.

2°) ENTRETIEN - REPARATIONS

Le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations, d'entretien, le Bailleur étant tenu aux grosses réparations, telles qu'elles sont visées à l'article 606 du Code Civil. Le Preneur supportera les grosses réparations prévues à l'article 605 du Code Civil dont les parties conviennent l'application expresse.

Le Preneur supportera toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Le Preneur pourra faire dans les lieux loués tous travaux, sauf s'ils touchent au gros-œuvre, lesdits travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur et aux frais du Preneur.

Les travaux de transformation ou les améliorations qui seront faits par le Preneur seront l'objet d'une demande écrite préalable et d'un accord écrit du Bailleur et ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnité au profit du Preneur lors de sa sortie des locaux.

Il est précisé que l'autorisation du Bailleur est donnée pour son compte personnel sous réserve de l'obtention par le Preneur des autorisations administratives et de l'autorisation des autres copropriétaires de l'immeuble.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux lieux loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces matériaux ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés, ou sans briser la partie du fonds à laquelle ils sont rattachés.

Le Bailleur se réserve expressément le droit d'effectuer, pendant le cours du bail, toutes les réparations ou tous travaux à sa charge qu'il jugerait utiles ou nécessaires et le Preneur ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer quelles qu'en soit l'importance et la durée. Ces travaux devront toutefois être exécutés sans interruption, sauf en cas de force majeure ou autre circonstance impérieuse et gêner le moins possible la jouissance du Preneur.

- JOUISSANCE OCCUPATION

Le Preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination et déclare avoir pris connaissance du règlement de copropriété du Centre Commercial du Mail qui était joint au bail précédent.

CB

BR

W

FP

2

FP

SP

FP

FP

Il veillera à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse supporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment, quant aux bruits, odeurs, fumées et, d'une manière générale, ne pourra commettre aucun abus de jouissance. Il devra satisfaire à toutes les charges de la ville et de police, règlements sanitaires de voirie, d'hygiène et de salubrité, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Bailleur sans retard et, par écrit, de toutes atteintes qui seraient portées à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation des obligations qui incombent au Preneur, en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins de consentement exprès et par écrit de Bailleur.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles, matériel en valeur et quantité suffisantes pour répondre au paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges dudit bail.

CESSION - SOUS LOCATION

La sous-location totale ou partielle est interdite. Cette interdiction n'affecte nullement le fonds de commerce que le Preneur pourra confier à bail-gérance, sous conditions de respecter les textes législatifs qui régissent ces contrats et de rester seul responsable de ses gérants avec lesquels le Bailleur ne peut avoir aucun lien et droit.

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'autant qu'il se sera bien conformé aux clauses dudit bail et, seulement à la personne qui lui succédera dans l'exercice des commerces sus autorisés et réellement exploités.

Le Preneur restera garant et solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs, du paiement du loyer en principal, charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

Le Bailleur devra être appelé à l'acte aux termes duquel le bail sera cédé, son intervention éventuelle n'impliquant aucune renonciation à ses droits.

Il devra recevoir, sans frais pour lui, un exemplaire enregistré de l'acte de réitération de cession de bail, dans les deux mois de l'entrée en jouissance du nouveau locataire, délai de rigueur.

Dans l'acte de réitération de bail, le cessionnaire devra prendre l'engagement envers le Bailleur de respecter les charges et conditions du bail.

En cas de fusion de sociétés ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues à l'article 387 de la loi n°66-357 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport est, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant du bail.

CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le Preneur paiera les contributions personnelles mobilières et de taxe professionnelle, taxes locatives et autres, de toute nature le concernant personnellement ou relative à son activité auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Il supportera la taxe d'enlèvement de ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales et autres augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de la nature ou sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au Bailleur les sommes qui pourraient être payées par lui à ce sujet.

ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de contracter, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux, couvrant le matériel, le mobilier, les marchandises garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers, ainsi que les murs eux-mêmes.

Le Preneur garantira, également, les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du Bailleur.

Il renonce, dès à présent, à tout recours contre le Bailleur et son assureur, le Bailleur renonçant également à tout recours contre le Preneur et son Assureur.

Le Preneur devra immédiatement déclarer au Bailleur tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Dans le cas où l'activité du Preneur entraînerait une augmentation de la tarification des assurances souscrites par le Bailleur pour garantir l'immeuble, le Preneur sera tenu de rembourser le montant des primes supplémentaires.

Le Preneur ne pourra tenir, en aucun cas, pour responsable le Bailleur de tous vols qui pourraient être commis sur les lieux loués.

CB

BR w

SP 3 FP
FP 3.3

H-B

Il ne pourra réclamer aucune indemnité, ni dommages et intérêts au Bailleur de ce chef. Il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone.

VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, l'architecte de ce dernier, tous entrepreneurs ou toutes personnes autorisées par eux, à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le Bailleur le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux loués par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation pendant une période de six mois précédant la date de départ prévue par le Preneur. Il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

LOYER - CHARGES LOCATIVES

En outre, le présent contrat de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (14 400 €)** payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois.

En sus de ce montant, le Preneur remboursera au BAILLEUR les taxes au taux en vigueur à chaque échéance. Le locataire remboursera au BAILLEUR toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, à l'exception de l'assurance de l'immeuble, des honoraires de gestion, des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR. Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le LOCATAIRE s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui

Le non paiement d'un terme de loyer et des charges incombant au Preneur à son échéance entrainera de plein droit pour le Bailleur des intérêts de retard au taux de dix pour cent (10 %) l'an, jusqu'au paiement effectif des sommes dues, sans pour autant suspendre ou éteindre les effets de la clause résolutoire.

DEPOT DE GARANTIE

A la signature du présent bail, le PRENEUR verse au BAILLEUR, qui le reconnaît, une somme de **416,44 euros** qui complètera la somme de **1 983,56 euros** déjà versée par le PRENEUR, pour représenter une somme de **2 400 euros** soit **deux mois** de loyer à titre de dépôt de garantie.

Le réajustement de ce dépôt s'effectuera dans les mêmes conditions et aux mêmes périodes que la révision de loyer.

REVISION DU LOYER

Outre la révision triennale dans la forme et les taux prévus par la législation en vigueur, les parties décident d'indexer le prix du loyer qui sera réajusté annuellement à compter du **1^{er} octobre 2011**, en plus ou en moins, en fonction des variations du dernier indice connu du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice de référence étant celui du **1^{er} trimestre 2010, soit 1508.**

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas d'inexécution constatée des clauses du présent bail et, notamment, à défaut de paiement à l'échéance d'un seul terme du loyer et ses accessoires, le Bailleur pourra résilier le présent bail un mois après une simple sommation d'exécuter ou commandement de payer infructueux, et ce, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, et ce, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

Si dans ce cas, le Preneur refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé exécutoire, nonobstant opposition ou appel sans caution, ordonnant outre la libération des locaux, la vente du mobilier, matériel ou marchandises.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page: CB, w, BR, 5.0, 4, FP, and a large signature Y.B.

PACTE DE PREFERENCE

Si, au cours du présent bail et de ses prorogations, le Bailleur décidait de vendre les lieux présentement loués, il serait, ainsi qu'il s'y oblige, tenu d'offrir au Preneur, aux mêmes prix, charges et conditions que ceux pratiqués sur le marché du moment à défaut d'exercice par la commune de son droit de préemption lorsque celui-ci a été institué, la préférence, à prix égal, sur toute autre personne pouvant se porter acquéreur.
A charge du Preneur, et ce, dans le délai de quarante cinq jours à compter de la proposition faite par le Bailleur de faire connaître, par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention d'acquérir et de justifier du versement des fonds en l'étude d'un Notaire du ressort de la situation des lieux, objets des présentes.
La signature du contrat de vente aura lieu dans le mois de la réception de cette dernière lettre.
Faute par le Preneur, bénéficiaire d'avoir manifesté son intention d'acquérir, dans les délais et de la manière sus-indiqués, il sera de plein droit purement et simplement déchu de son droit de préférence et le Bailleur recouvrera son entière liberté pour réaliser ses biens.

FRAIS

Tous les frais d'acte et honoraires, droits de timbres et d'enregistrement, le cas échéant, ainsi que tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence et qui concernent le présent bail, ses avenants et ses renouvellements, sans aucune exception ni réserve, seront à la charge et sous la responsabilité exclusive du PRENEUR, qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :
Le Bailleur à son domicile,
Le Preneur dans les lieux loués,

CAPACITE - SOLIDARITE

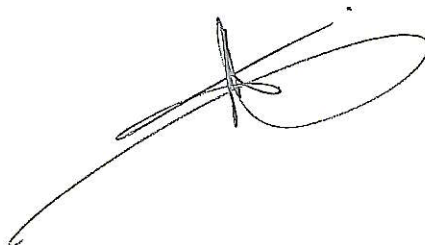
Les personnes, ci-dessus identifiées, déclarent avoir toute capacité à signer le présent bail, et déclarent, notamment, avoir la pleine et entière propriété des locaux loués.

Fait en quatre exemplaires, à VELIZY VILLACOUBLAY, le 1^{er} octobre 2010

Mots rayés nuls *aucun* Lignes rayées nulles *aucune*

« LE PRENEUR »

« LE BAILLEUR »



Enregistré a : **SIE VERSAILLES SUD**

Le 20/10/2010 Bordereau n°2010/1 725 Case n°26

Ext 10530

Enregistrement : 25 €

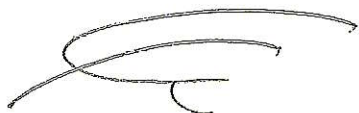
Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agente

Mme CAMUS
Agent des Impôts



CB

aw

PRR

SB

SP

FP⁵

FP



diagnostic.fr est une marque

Diagnostic de performance énergétique – tertiaire (6.3)

N° : P100908008E Valable jusqu'au : 07/09/2020 Type de bâtiment : Bâtiment tertiaire Année de construction : < 1975 Surface utile : 100 m ² Adresse : Centre commercial du Mail Avenue du Général de Gaulle 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	Date : 08/09/2010 Diagnostiqueur : Diagnostic.fr - ADS G. Alves 49 rue de la Convention 75015 Paris Signature :
Propriétaire : Nom : Mr ROSTAGNO Bruno Adresse :	Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) : Nom : Non applicable Adresse :

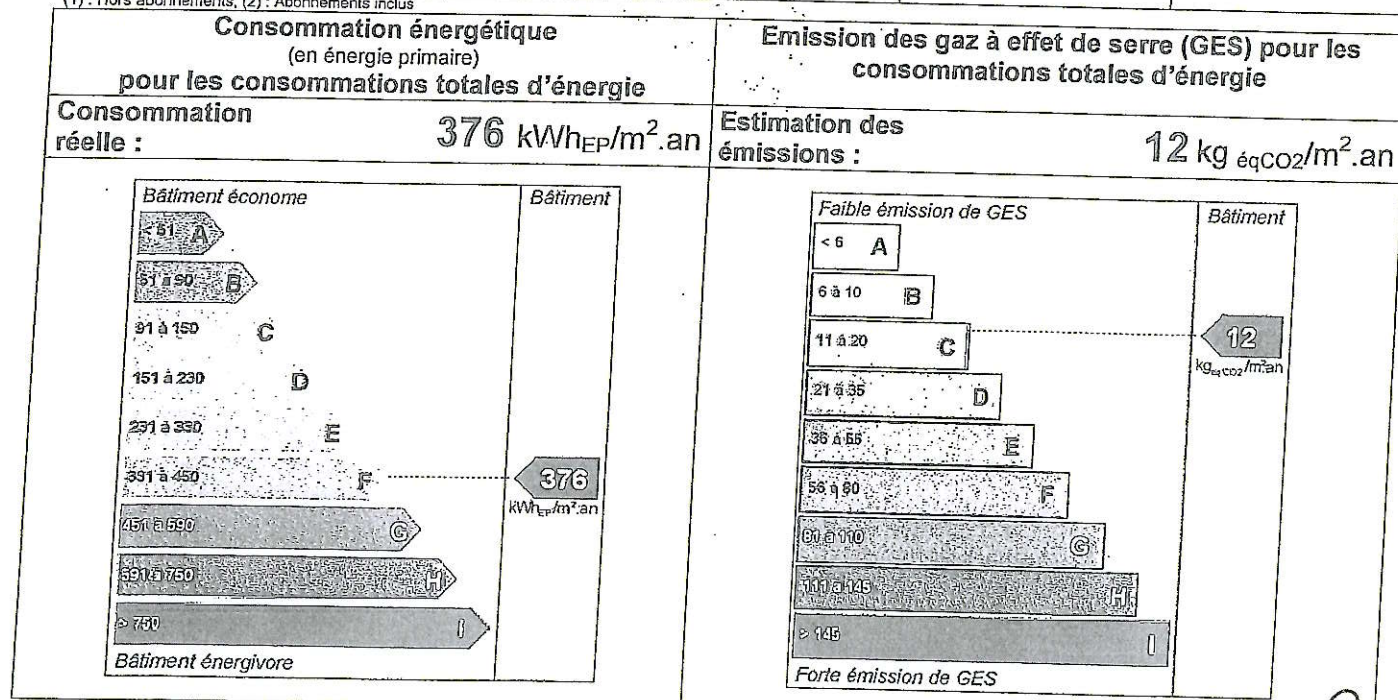
Ce document a été produit selon l'arrêté n° SOC0611881A du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine

Consommation annuelle par énergie

Obtenues au moyen des factures d'énergie du lot du 01/01/2007 au 31/12/2009, prix moyens des énergies indexés au 15 août 2006.

	Moyenne annuelle des relevés ou factures	Consommation en énergie finale	Consommation en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie dans l'unité d'origine	en kWh _{EF}	en kWh _{EP}	
Consommation TOTALE d'énergie tous usages	14 575 kWh EF	14 575 kWh EF	37 604 kWh _{EP} /an	1 595 € TTC ⁽²⁾

(1) : Hors abonnements, (2) : Abonnements inclus



01 45 77 74 74

diagnostic.fr 49 rue de la convention 75015 Paris — RCS PARIS 444 121 066 ADE 11126

01 45 77 72 90

www.diagnostic.fr



diagnostic.fr est une marque 

Diagnostic de performance énergétique – tertiaire (6.3)

Descriptif du lot proposé à la vente et de ses équipements

Lot	Chauffage	Eau chaude sanitaire
Toiture : Sous terrasse	Système : Electrique (climatisation)	Système : Aucun système d'eau chaude sanitaire présent (ballon d'eau chaude en attente)
Plancher bas : Sur terre-plein	Emetteurs de chauffage :	
Murs : Béton	Inspection > 15 ans (Chauffage) : Non	Inspection > 15 ans (ECS) : Non
Menuiserie : Vitrine SV Sans volet	Inspection périodique (Chauffage) : Oui	Inspection périodique (ECS) : Non (ballon d'eau chaude en attente)
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0 KWh_{EP}/m².an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :		

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base des factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic. Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Constitution des étiquettes

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquées par les compteurs ou les relevés.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans la partie privative du lot.

01 45 77 74 74

diagnostic.fr 49 rue de la convention 75015 Paris -- RCS PARIS 442 121 566 - APE 112B

01 45 77 72 90

www.diagnostic.fr

Handwritten notes and signatures: H.B., CB, BR, SP, FP, AP, C, S.B.



diagnostic.fr est une marque [®]

Diagnostic de performance énergétique – tertiaire (6.3)

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent notamment le chauffage et le refroidissement, l'eau chaude sanitaire, le confort d'été, l'éclairage...

Gestionnaires énergie

- Mettez en place une planification énergétique adaptée à votre entreprise.

Recommandation d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Isolation toiture terrasse	Lors de la réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse, isolation de la toiture à condition que la hauteur de l'acrotère le permette. Une toiture terrasse ne doit pas être isolée par l'intérieur, elle doit toujours l'être par l'extérieur. En empêchant la diffusion de la chaleur solaire reçue par la dalle de couverture, l'isolant soumettrait celle-ci à des chocs thermiques désastreux pouvant entraîner des ruptures d'étanchéité et des fissurations graves. Pour bénéficier d'un crédit d'impôt, choisir un isolant avec $R = 3.0 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.
Installation programmation	

Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.logement.equipement.gouv.fr

01 45 77 74 74

diagnostic.fr 49 rue de la convention 75015 Paris — RCS PARIS 444 121 066 - APE 7325

01 45 77 72 90

www.diagnostic.fr

Handwritten notes and signatures: Y.B., CB, BR, FP, S.B., FP, CW.

Michel BRONZEAU

EXPERT COMPTABLE DIPLOME PAR L'ETAT

Membre de l'Ordre des Experts Comptables de Paris

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Membre de la Compagnie régionale de Paris

Mme Julie BARRAL

Fleuriste

Centre commercial LE MAIL

Av du Général de Gaulle

78140 VELIZY VILLACOUBLAY

Bures, le 20 juillet 2016

Madame,

Suite à votre demande, je vous prie de noter que les chiffres d'affaires réalisés au 1^{er} janvier 2016 au 30 juin 2016 dans votre commerce situé au Centre commercial LE MAIL, Av du Général de Gaulle, 78140 VELIZY VILLACOUBLAY (SIRET 528 395 528 00011) sont les suivants :

Ces chiffres comprennent les ventes du magasin, les exécutions réalisées pour Interflora, l'agitateur floral et Florajet.

Janvier 2016	23 359 TTC
Février 2016	30 275 TTC
Mars 2016	23 819 TTC
Avril 2016	20 916 TTC
Mai 2016	35 519 TTC
Juin 2016	23 491 TTC

Ces chiffres sont ceux que vous m'avez communiqués dans votre comptabilité.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.

Michel BRONZEAU



Michel BRONZEAU
Expert Comptable
Commissaire aux comptes
6, place de la Poste 91440 BURES/YVETTE
Tél: 01 69 28 28 04 Fax: 01 69 28 03 83

CB

M.B.
cf

SA POUBEAU
28 avenue du Maréchal Foch
92260 FONTENAY-AUX-ROSES

A l'attention de Madame Karyn LELOUARD

URBA/2016-478

Affaire suivie par Corinne Koller

Objet : cession de fonds de commerce
Centre Commercial du Mail

Le 18 JUL. 2016

Madame,

En réponse à votre demande en date du 29 juin 2016, je vous informe que la Commune de Vélizy-Villacoublay n'a pas instauré, à ce jour, de droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce, sur les cessions de droit au bail et les fonds artisanaux.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.



Pour le Maire,
Par délégation,
L'Adjoint au Maire aux travaux,
à l'aménagement urbain et au cadre de vie

Frédéric Hucheloup

H.B.

CB

gr

Pour toute correspondance :

M. le Maire | Mairie | 2 place de l'Hôtel de Ville • BP 50 051 • 78146 Vélizy-Villacoublay Cedex

Tél. : 01 34 58 50 00 • Fax : 01 34 58 50 40

Courriel : relationcitoyens@velizy-villacoublay.fr

www.velizy-villacoublay.fr

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

(Article L.410-1 du Code de l'Urbanisme)

Date de dépôt 19/07/2016

Dossier suivi par Corinne Koller

Numéro de dossier : CU 78640 16 V9165 délivré au nom de la commune par le Maire de Vélizy-Villacoublay.

DEMANDEUR :

Nom, Prénom : SA POUBEAU

Adresse : 28 avenue du Maréchal Foch
92260 FONTENAY-AUX-ROSES

CADRE 1 : IDENTIFICATION DU TERRAIN

Adresse : Centre Commercial du Mail - Avenue du Général de Gaulle 78140 Vélizy-Villacoublay

Identité du propriétaire : Mademoiselle Julie BARRAL

Référence(s) cadastrale(s) : AM 486

Superficie du terrain : 428 m²

(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

CADRE 2 : DOMANIALITÉ

Le bien immobilier référencé ci-dessus est situé au Centre Commercial du Mail - Avenue du Général de Gaulle, voie classée dans la voirie communale.

CADRE 3 : DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain est soumis au **droit de préemption urbain renforcé**, au bénéfice de la commune.

Le terrain n'est pas situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.)

Le terrain n'est pas situé dans le périmètre provisoire d'une Z.A.D.

Le terrain n'est pas situé dans la zone de préemption « espaces naturels sensibles des départements ».

Le terrain n'est pas situé dans une zone de rénovation urbaine.

Le terrain n'est pas situé dans une zone de restauration immobilière.

Le terrain n'est pas situé dans une zone de résorption de l'habitat insalubre.

Le terrain n'est pas situé dans un secteur sauvegardé.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Pour toute correspondance :

M. le Maire | Mairie | 2 place de l'Hôtel de Ville • BP 50 051 • 78146 Vélizy-Villacoublay Cedex

Tél. : 01 34 58 50 00 • Fax : 01 34 58 50 40

Courriel : relationcitoyens@velizy-villacoublay.fr



CADRE 4 : ACCORDS NÉCESSAIRES

En raison de la situation du terrain, les autorisations au titre du droit des sols sont délivrées sous réserve de l'accord du Ministre ou de son délégué chargé :

- ☒ des monuments historiques
- ☐ des sites
- ☐ de la protection de la nature et de l'environnement
- ☐ des armées

CADRE 5 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans la zone UA du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 24 octobre 2007, modifié les 27 avril 2011, 17 avril 2013, 17 décembre 2014 et 10 février 2016.

Ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat.

Par délibération en date du 26 septembre 2007, le Conseil Municipal a institué le permis de démolir obligatoire ainsi que la déclaration préalable pour les clôtures.

Le P.L.U. a été mis en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2014. Les demandes d'autorisation au titre des droits des sols sont susceptibles de faire l'objet d'un sursis à statuer en application et dans les conditions des articles L.123-6 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Servitudes aéronautiques de balisage et de dégagement

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques, téléphoniques et télégraphiques

CADRE 7 : SERVITUDES PARTICULIÈRES

Le terrain n'est pas frappé d'alignement.

Le terrain n'est pas frappé d'une interdiction d'habitation, d'un arrêté de péril ou déclaré insalubre.

La Commune est classée susceptible d'être contaminée à court terme par les termites selon l'arrêté préfectoral du 15 juillet 2002.

L'ensemble du département des Yvelines est classé en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 02 mai 2000, applicable à compter du 1^{er} octobre 2000. De ce fait, lors de toute mutation d'un logement antérieur à 1948, l'acte de vente ou la promesse de vente doit comporter un état des risques d'accessibilité au plomb, établi au frais du vendeur par :

- un contrôleur technique agréé par le Ministère de l'intérieur
- un technicien de la construction qualifié ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

La Commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels majeurs. Dans les Yvelines, tout le département est classé en zone de sismicité très faible (cf décret du 22 octobre 2010).

Aucun emplacement de mines ou de carrières n'est répertorié sur la Commune.

A ce jour, aucune déclaration de présence de mères n'a été reçue en Mairie.

CB MJB SP

CADRE 8 : VOIRIE – RÉSEAUX DIVERS (VRD)

Le terrain est desservi par les équipements suivants : eau potable – électricité – voirie
Le terrain est raccordé au réseau public d'assainissement collectif séparatif.

CADRE 9 - OPÉRATIONS CONCERNANT LE TERRAIN

(emplacements réservés, déclarations d'utilité publique, zone d'aménagement concerté...)

CADRE 10 : RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

(Article L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme)

Les contributions ci-dessous sont assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration préalable créant de la surface de plancher :

➤ **Taxe d'Aménagement :**

☞ **Part communale :**

- Taux de 20 % en zone UDb du Plan Local d'Urbanisme
- Taux de 5 % sur le reste du territoire de la commune
(délibération du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2011)

☞ **Part départementale :**

- Taux de 1,3 % (délibération du Conseil Général en date du 25 novembre 2011)

☞ **Part régionale :**

- Taux unique de 1 % (délibération du Conseil Régional en date du 17 novembre 2011)

➤ **Redevance d'archéologie préventive :**

- Taux de 0,4 %

➤ **Redevance pour la construction, la reconstruction ou l'agrandissement des locaux à usage de bureaux, des locaux commerciaux et des locaux de stockage en région Ile-de-France.**

➤ **Participations susceptibles d'être exigées à l'occasion d'une opération :**

- Participation spécifique pour équipements publics exceptionnels
(article L.332-8 du Code de l'Urbanisme)
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

Le 19 juillet 2016



Pour le Maire,
Par délégation,
L'Adjoint au Maire aux travaux,
à l'aménagement urbain et au cadre de vie

Frédéric Hucheloup

H.B.
SP

INFORMATIONS IMPORTANTES

Durée de Validité

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, exception faite de celles figurant aux cadres 6, 7 et 12 (un délai de validité plus long peut être mentionné, au cadre 13).

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des Tribunaux de Grande Instance, Notaires.....).

Prolongation de validité

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, par périodes d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être soit :

- adressée au maire par simple lettre
- déposée à la mairie.

Cette prorogation n'est possible que si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tout ordre et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Délais et voie de recours

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

Recours obligatoire à un architecte (art. L.421-2 et R. 421.11 du Code de l'Urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 800 m², et les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme n'excèdent pas 2000 m²).

CB

H.B.
sf