



**Christophe BASSE**  
Mandataire Judiciaire

26 rue Jullien  
61000 ALENCON  
www.lesmandataires.com  
Standard : 02.33.34.22.77

Liquidation judiciaire :  
SARL LENOIR

-----  
Dossier n°9062

-----  
rr@lesmandataires.com

**CESSION DE FONDS DE COMMERCE**  
*Article L.642-19 du code de commerce*

**DATE LIMITE DE DEPOT DES OFFRES :**

**Mercredi 15 juillet 2026 à 12h00**

**SELARL C.BASSE**  
Maître Christophe BASSE  
Mandataire judiciaire  
26 rue Jullien  
61000 ALENCON

Liquidateur judiciaire désigné à ces fonctions par jugement du TRIBUNAL DE COMMERCE D'ALENÇON du 4 mai 2026 dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société « SARL LENOIR » au capital social de 500 000,00 dont le siège social est situé 24 Rue Claude Blondeau - 72000 LE MANS.

**Déclare qu'est susceptible d'être cédé, conformément aux articles L.642-19 et suivants du code de commerce :**

**Fonds de commerce de commerce de détail de chaussures**  
**2 rue Marchande 72000 LE MANS**



---

**SELARL C BASSE au capital de 25.000 € RCS Nanterre 505 012 385**  
Siège social : 171 avenue Charles de Gaulle – CS 20019 – 92521 Neuilly sur Seine cedex

## INFORMATION PREALABLE

Le présent document a été établi au vu des éléments et informations reçus à ce jour avec le concours du dirigeant sans que le rédacteur puisse en garantir l'exhaustivité et sans que la responsabilité du liquidateur judiciaire puisse être engagée pour toute inexactitude et/ou erreur contenue dans les éléments qui lui ont été fournis.

Les informations contenues dans ce document seront éventuellement sujettes à actualisation, modification ou complément et n'ont pas pour prétention de rassembler tous les renseignements qu'un candidat acquéreur pourrait désirer recevoir.

Tout candidat intéressé doit réaliser ses investigations afin de former son propre jugement sur les présentes informations et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales liées à la présente opération.

L'acquéreur prendra les actifs en l'état et fera son affaire personnelle, s'il y a lieu, de la mise en conformité de ces derniers au regard de la réglementation applicable en cours.

**Pour être recevable, les offres d'acquisition devront être conformes aux prescriptions du présent cahier des charges.**

Aucun mandat de vente n'est confié dans cette affaire aux destinataires du présent cahier des charges. **Aucun affichage sur les lieux n'est autorisé.**

Tout actif à céder est consultable sur le site du Conseil National des Administrateurs judiciaire et Mandataires judiciaire « [www.actify.fr](http://www.actify.fr) » ou sur le site « [www.lesmandataires.com](http://www.lesmandataires.com) ».

Les apporteurs d'affaires et conseils (autre qu'avocats) seront tenus de produire leurs mandats ainsi que leur carte professionnelle.

\* \*  
\*





## MODALITES ET CONTENU DE L'OFFRE

Les offres d'acquisition devront être fermes et définitives, et dépourvues de toute condition suspensive ou résolutoire de nature à faire obstacle à la réalisation de la cession.

Les offres d'acquisition devront être établies **quatre exemplaires dont un non relié** (en ce compris les annexes), l'un destiné à Monsieur le juge-commissaire, le second au greffe du TRIBUNAL DE COMMERCE D'ALENÇON, le troisième à Monsieur Jean Pierre FOSSEY, dirigeant(e), et le dernier à moi-même (ce dernier exemplaire devant contenir la garantie financière) et comporter **impérativement** :

- la **présentation du candidat repreneur** ;
- les **éléments d'actif repris tout ou partie** ;
- le **prix d'acquisition à hauteur de l'intégralité du prix offert net vendeur, hors droits, hors frais, hors charges.**

### **1- la présentation du candidat acquéreur :**

Concernant l'identité de l'acquéreur il convient de communiquer :

- s'il s'agit d'une personne morale :
  - les statuts et le cas échéant la répartition actuelle du capital social,
  - un extrait Kbis (de moins de trois mois),
  - le dernier bilan,
  - l'état des inscriptions des privilèges et publications,
  - la photocopie d'une pièce d'identité du dirigeant et des associés.
- s'il s'agit d'une personne physique :
  - l'état civil complet (nom, date et lieu de naissance, adresse, nationalité, situation de famille, contrat de mariage),
  - le lieu de résidence,
  - la photocopie recto-verso d'une pièce d'identité,
  - les 2 derniers avis d'imposition.

Une faculté de substitution au profit d'une tierce personne est possible : selon qu'il s'agisse d'une personne morale ou physique à laquelle l'acquéreur entend se substituer, il conviendra de joindre les documents réclamés ci-dessus.

Si la société est en cours de constitution, l'état civil du futur dirigeant, des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devront être précisés, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise.

**2- le projet de reprise** : présentation synthétique du projet rattaché à l'achat du fonds de commerce à laquelle devront être joints les prévisions d'activité et de financement.

**3- le périmètre de reprise** : les éléments d'actif repris tout ou partie. En cas de reprise de plusieurs actifs, le candidat devra indiquer si l'offre est **divisible ou non**.

**4- le prix** : exprimé en euros, le prix est stipulé « **net vendeur** », soit hors droits, frais et honoraires afférents à la cession.

Pour toute reprise du droit au bail, il y a lieu de prévoir, **en sus du prix proposé**, la reconstitution du dépôt de garantie **entre les mains du liquidateur judiciaire** (à acter dans l'offre).

En outre l'acquéreur devra faire notamment son affaire des coûts de purge des inscriptions qui peuvent exister sur le fonds de commerce.

Le prix devra être **ventilé entre les éléments incorporels, corporels et le stock**. La décomposition du prix doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

### **Garantie du prix de cession**

Le prix de cession doit être **intégralement** garanti :

- soit par un **chèque de banque** (et non un chèque bancaire) émis à l'ordre suivant : « *Maître Christophe BASSE – SARL LENOIR* »,
- soit par une **garantie à première demande** sans bénéfice de discussion accordée par un établissement bancaire.

**5-** une attestation sur l'honneur stipulant (**modèle ci-annexé**) :

- qu'il n'existe aucun lien de parenté ou d'alliance entre le candidat et Monsieur Jean Pierre FOSSEY, dirigeant et les associés de la société SARL LENOIR conformément à l'article L. 642-3 du code de commerce,
- que le prix est sincère et véritable,
- que le candidat (personne physique ou personne morale) n'est attrait dans aucune procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire,
- que le candidat a pris connaissance du présent cahier des charges et de ses conditions et s'engage à les respecter.

**6-** une attestation sur l'honneur de l'origine des fonds (**modèle ci-annexé**).

\* \*  
\*

## PROCEDURE

Les offres d'acquisition devront être déposées avant le :  
**Mercredi 15 juillet 2026 à 12H00**  
Chez  
**SELARL C.BASSE**  
26 rue Jullien  
61000 ALENCON (rez-de-chaussée)

### **Examen des offres :**

A l'issue du délai, les offres recueillies seront déposées au greffe du TRIBUNAL DE COMMERCE D'ALENÇON (service procédures collectives) et seront consultables par toute personne intéressée.

Monsieur le juge-commissaire sera saisi afin qu'il statue sur les offres.

Monsieur le juge-commissaire rendra une ordonnance qui retiendra ou non l'une des offres présentées.

Il est précisé qu'aucune rétraction de l'offre ne sera possible jusqu'à la décision du juge-commissaire.

**Entrée en jouissance :** L'entrée en jouissance interviendra au jour de l'ordonnance du juge-commissaire autorisant la cession, de telle sorte qu'à compter de cette date, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

**Rédaction des actes de cession :** un rédacteur d'actes sera missionné par la procédure dont l'intégralité des frais et honoraires devront être pris en charge **par le cessionnaire**.

Dans l'hypothèse où celui-ci entendrait également missionner un rédacteur d'actes il appartiendra aux rédacteurs de définir entre eux la répartition des tâches et honoraires globaux, comme il est d'usage pour la rédaction des actes de cession.

**Droit de préemption urbain :** Il est enfin rappelé pour votre parfaite information, que l'acquéreur devra faire son affaire personnelle du droit de préemption sur le fonds de commerce que la commune de LE MANS est susceptible de faire jouer, en application des dispositions des articles L.214-1 et suivants, R.214-1 à R.214-16 du code de l'urbanisme et L.145-2 et suivants du code de commerce.

Fait à ALENCON, le 23 juin 2026





**Christophe BASSE**  
**Mandataire Judiciaire**

26 rue Jullien  
61000 ALENCON  
www.lesmandataires.com  
Standard : 02.33.34.22.77

Liquidation judiciaire :  
SARL LENOIR

-----  
N/Réf : RR n°9062

**FICHE D'IDENTIFICATION DU BAIL**  
**ETABLIE SOUS TOUTES RESERVES, EU EGARD AUX ELEMENTS COMMUNIQUES**

**Bail** commercial de 9 années commençant à courir le 21 juillet 2023

**Adresse des locaux** : 2 rue Marchande et 1 rue de la Barillerie 72000 LE MANS

**Désignation** : Local à usage commercial sis dite commune, d'une surface approximative de 55m<sup>2</sup> comprenant :

- Sur un simple rez-de-chaussée une surface de vente d'environ 50m<sup>2</sup>
- Une surface sanitaire d'environ 4m<sup>2</sup>
- Une cave d'environ 1m<sup>2</sup>

**Destination** : Commerce de détail de chaussures

**Loyer** : 36 000 € TTC

**Dépôt de garantie** : 3 000 €

**Clause de droit de préemption du bailleur** : OUI -droit de préférence et droit de priorité

**Clause d'agrément du bailleur** : Oui – sauf successeur dans le commerce

**Dette locative** : 13 126, 26 € au 4 mai 2026 ainsi que les loyers postérieurs pour mémoire

**Clause cessionnaire/cédant** : OUI



**NB** : si la clause de solidarité cédant/cessionnaire n'apparait pas opposable à la liquidation judiciaire, **la clause de solidarité cessionnaire/cédant est opposable au**

**cessionnaire. Par conséquent, le candidat devra prendre à sa charge la totalité des impayés locatifs existant au jour de l'ordonnance autorisant la cession (créances antérieures et postérieures au jugement d'ouverture de la procédure collective).**

Plus généralement les candidats acquéreurs sont invités à prendre connaissance de l'ensemble des clauses du contrat de bail commercial et de ses éventuels avenants joints en annexe du cahier des charges.

Il est par ailleurs rappelé conformément au cahier des charges que l'acquéreur prendra les locaux en l'état et fera son affaire personnelle, s'il y a lieu, de la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable en cours.

**ATTESTATION SUR L'HONNEUR DE L'ORIGINE DES FONDS**

Je soussigné

.....

Agissant en qualité de

.....

Certifie sur l'honneur que les sommes qui seront versées au titre de l'acquisition du fonds de commerce de la société SARL LENOIR n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens des articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier, 324-1 et suivants, 421-2-2 et 4231-5 du code pénal et 415 du code des douanes relatifs au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme.

Certifie sur l'honneur que les sommes proviennent de

.....

.....

Fait à

Le

Signature

**ATTESTATION D'INDEPENDANCE, DE SINCERITE DU PRIX, D'ABSENCE DE  
PROCEDURE COLLECTIVE EN COURS ET D'ACCEPTATION DES CONDITIONS DU  
CAHIER DES CHARGES**

Je soussigné

.....

Agissant en qualité de

.....

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession.

Déclare me conformer aux dispositions de l'article L.642-3 du code de commerce, et n'avoir aucun lien de parenté ou d'alliance, jusqu'au 2ème degré inclusivement, direct ou indirect, avec les dirigeants et associés de la société faisant l'objet d'une procédure collective.

En outre cette offre n'est pas faite pour le compte du débiteur, ni des dirigeants de droit ou de fait de la personne morale faisant l'objet de la procédure collective, ni encore de leurs parents et alliés jusqu'au 2ème degré inclusivement, ni même des contrôleurs.

Déclare n'être attrait dans aucune procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

Déclare avoir été rendu destinataire et avoir pris connaissance du cahier des charges établi par le liquidateur judiciaire ainsi que de ses annexes et m'engage à en respecter les dispositions.

Fait à

Le

Signature

**BAIL COMMERCIAL**  
**Soumis aux dispositions**  
**des articles L.145-1 du Code de commerce**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

➤ **La société MAM**

Société à Responsabilité Limitée Unipersonnelle au capital de 1 000 €  
Immatriculée au RCS de LE MANS sous le numéro SIREN 511 075 541  
Dont le siège social est sis 24, rue Claude Blondeau 72000 LE MANS

Représentée aux présentes par Monsieur Jean-Pierre FOSSEY, agissant en sa qualité de gérant de ladite société et dument habilité.

Ci-après dénommée « **Le BAILLEUR** »,  
Ici présent.

**ET :**

➤ **La société LENOIR**

Société à Responsabilité Limitée au capital de 100.000 €  
Immatriculée au RCS de LE MANS sous le numéro SIREN 576 250 153  
Dont le siège social est sis 24, rue Claude Bondeau 72000 LE MANS

Représentée aux présentes par Monsieur Jean-Pierre FOSSEY, agissant en sa qualité de gérant de ladite société et dument habilité.

Lequel déclare qu'il n'est intervenu aucun évènement devant être mentionné dans l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et ne figurant pas dans l'extrait délivré par le Greffier du Tribunal de Commerce de LE MANS.

Ci-après dénommée « **Le PRENEUR** »,  
Ici présent.

## CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 - BAIL

Le BAILLEUR donne à bail à loyer, conformément aux articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 à R.145-33 du Code de commerce, dans les termes non abrogés du décret numéro 53-960 du 30 Septembre 1953, au PRENEUR qui accepte, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit, moyennant le loyer et sous les charges et conditions énoncés ci-après.

### ARTICLE 2 - DESIGNATION

Sur la commune de LE MANS (Sarthe)- 2, rue Machande et 1, rue de la Barillerie

Un local à usage commercial sis dite commune, d'une surface approximative de 55 m<sup>2</sup> comprenant :

- sur un simple rez-de-chaussée une surface de vente d'environ 50 m<sup>2</sup>,
- une surface sanitaire d'environ 4 m<sup>2</sup>,
- une cave d'environ 1 m<sup>2</sup>,

Figurant au cadastre comme suit :

Section	N°	Contenance cadastrale
CS	445	02 a 56 ca

Il est ici rappelé que l'immeuble n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sous teinte jaune sur une copie du plan cadastral (*Annexe I*).

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

### ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués seront exclusivement utilisés par le PRENEUR pour l'exercice de l'activité de **commerce de détail de chaussures**.

Le PRENEUR déclare que les locaux sont adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Toutefois, le PRENEUR pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L.145-47 du Code de commerce (déspecialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L.145-48 du même Code (déspecialisation plénière) tout en faisant connaître ses intentions au BAILLEUR dans les formes requises par la Loi.

### ARTICLE 4 - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives, à compter du 21 juillet 2023 pour se terminer le 20 Juillet 2032, sous la condition préalable et déterminante de la signature de la résiliation du bail construction concomitamment à la signature des présentes.

### ARTICLE 5 - CONGE

#### 5.1. Par le PRENEUR

Le PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce, soit par lettre

recommandée avec demande d'avis de réception, soit par exploit d'huissier. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR au moins six (6) mois avant la fin de la période triennale. Le présent bail n'entrant pas dans le cadre des exceptions prévues à la 2<sup>ème</sup> phrase du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.145-4 du Code de commerce, aucune clause du bail ne peut y déroger.

Le PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délais prévus à l'article L.145-9 du Code de commerce, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du PRENEUR.

### 5.2. Par le BAILLEUR

Le BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ou en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

### ARTICLE 6 - DROIT AU RENOUELEMENT

Le PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le BAILLEUR devra adresser au PRENEUR plus de six (6) mois avant l'expiration du bail, par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, un congé avec offre de renouvellement. A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus-indiqué, le PRENEUR devra dans les six (6) mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception

A défaut de congé de la part du BAILLEUR, et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée.

### ARTICLE 7 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement d'un **loyer annuel de 30.000 € HT** (trente mille euros Hors Taxes), **soit 36.000 € TTC** (trente six mille euros Toutes Taxes Comprises) **et Hors Charges** que le PRENEUR s'obligera à acquitter d'avance au BAILLEUR en quatre termes égaux de **7.500 € HT** (sept mille cinq cent euros Hors Taxes), **soit 9.000 € TTC** (neuf mille euros Toutes Taxes Comprises) le premier des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le premier terme sera payable prorata temporis le 21 juillet 2023.

Le loyer sera payé au moyen d'un virement bancaire sur le compte de la SARL MAM, chaque début de trimestre (*Annexe 2*).

### ARTICLE 8 - INDEXATION

De convention expresse, ce loyer sera réajusté automatiquement, sans mise en demeure préalable de part et d'autre, chaque année au jour anniversaire du début du bail, en fonction de la variation de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC), publié par l'I.N.S.E.E., l'indice pris pour base pour la fixation du loyer ci-dessus étant le dernier publié à la date des présentes, soit celui du troisième trimestre deux mille dix-huit (4<sup>ème</sup> trimestre 2022) qui est de 126,05 points et l'indice de réajustement étant celui du trimestre correspondant de l'année suivante, de manière que cet indice et le loyer restent toujours dans un rapport constant.

Si l'indice n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuera à être servi sans changement,

sauf à régulariser en plus ou en moins avec effet rétroactif à la date de réajustement.

Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, avec application, le cas échéant, du coefficient de raccordement nécessaire.

A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un arbitre choisi par les parties ou désigné, faute d'accord entre elles par le Président du Tribunal de Commerce compétent statuant en référé sur requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre statuera comme amiable compositeur, en premier et dernier ressort, au moyen d'une sentence non susceptible d'opposition ou d'appel.

Conformément aux articles L.145-34 et suivants du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de la présente clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé, contractuellement ou par décision judiciaire.

#### **ARTICLE 9 - DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci versera au BAILLEUR lors de la remise au plus tard le 1<sup>er</sup> Août 2023, **un mois Hors Taxes et Hors Charges de loyer non soumis à TVA, soit 3 000 €** (trois mille euros).

Cette somme sera encaissée et conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail. Elle restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement des indemnités que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie.

Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tout autre.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt au profit du PRENEUR.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer, en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, le PRENEUR versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du BAILLEUR sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au PRENEUR, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

#### **ARTICLE 10 - ETAT DES LIEUX**

Les parties sont informées des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR lors de la prise de possession des locaux par le PRENEUR ainsi qu'au moment de leur restitution.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Il est fait observer que le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel « *s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le PRENEUR est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire* ».

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties au plus tard le 1<sup>er</sup> mars 2019.

## **ARTICLE 11 - ENTRETIEN - REPARATIONS**

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Le BAILLEUR aura à sa charge les seules dépenses et honoraires relatifs aux travaux et aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, qui ne peuvent être imputés au PRENEUR en vertu d'une disposition d'ordre public légale ou réglementaire, impérativement applicable au bail.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence, il y a lieu d'entendre notamment par "*grosses réparations*", sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

Toutes les autres réparations, grosses ou menues y compris celles définies par l'article 606 dont l'imputation au PRENEUR n'est pas interdite en vertu d'une disposition d'ordre public légale ou réglementaire impérativement applicable au bail, seront à la seule charge du PRENEUR, notamment il devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Les frais de ravalement seront entièrement supportés par le 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, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R.145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au PRENEUR :

- 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 ;
- 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 au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées dans le deux cas visés ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

## **ARTICLE 12 - GARNISSEMENT**

Le PRENEUR garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

## **ARTICLE 13 - TRANSFORMATIONS**

Le PRENEUR aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

## **ARTICLE 14 - MISES AUX NORMES**

Par dérogation à l'article 1719 alinéa 1 du Code civil, le PRENEUR aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

Il en sera autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de "*grosses réparations*" au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement extérieur, irrésistible et imprévisible présentant les caractères de la force majeure. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au BAILLEUR.

#### **ARTICLE 15 - CHANGEMENT DE DISTRIBUTION**

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation du BAILLEUR, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

#### **ARTICLE 16 - AMELIORATIONS**

Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du PRENEUR.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

## **ARTICLE 17 - TRAVAUX**

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le PRENEUR subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du PRENEUR ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

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

Ces informations doivent être communiquées au PRENEUR dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du PRENEUR, le BAILLEUR lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

### **Renseignements concernant les travaux :**

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 alinéa 3 du Code de commerce, le BAILLEUR doit communiquer au PRENEUR (*Annexe 3*) :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années à compter de la signature du présent bail, assorti d'un budget prévisionnel,
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédentes, précisant leur coût.

Il est précisé que le BAILLEUR déclare qu'il n'envisage pas la réalisation de travaux dans les trois (3) ans à venir et qu'il n'a pas réalisé de travaux dans les trois (3) années précédant la conclusion du bail. Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale.

Le PRENEUR pourra obtenir à sa demande la communication par le BAILLEUR de tout document justifiant le montant des travaux.

## **ARTICLE 18 - JOUISSANCE DES LIEUX**

Le PRENEUR devra jouir des lieux en bon père de famille, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le PRENEUR ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient et, plus particulièrement, d'incendie, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire sur le parking de l'immeuble.

Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

#### **ARTICLE 19 - EXPLOITATION**

Le PRENEUR devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet.

#### **ARTICLE 20 - ENSEIGNES**

Le PRENEUR pourra apposer sur la façade du bâtiment des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du PRENEUR. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner.

Lors de tous travaux de ravalement, le PRENEUR devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

#### **ARTICLE 21 - IMPOTS ET CHARGES**

1°) Le PRENEUR devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le BAILLEUR pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) En sus du loyer, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR : **la TAXE FONCIERE ET LA TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES dues pour la TOTALITE de l'immeuble et du terrain loué appartenant au BAILLEUR.**

Ainsi que tous 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 ;

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le PRENEUR.

3°) Le PRENEUR acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

#### **ARTICLE 22 - ASSURANCES**

Le PRENEUR souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du BAILLEUR.

Spécialement, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, dans les quinze (15) jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le PRENEUR entraînerait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le PRENEUR serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le BAILLEUR contre toutes réclamations des tiers.

Le PRENEUR assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le PRENEUR s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le PRENEUR s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du PRENEUR, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

Si l'activité exercée par le PRENEUR à l'exception, toutefois, de celle indiquée dans le présent bail au paragraphe « DESTINATION DES LIEUX LOUES », entraînerait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devra rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

#### **ARTICLE 23 - DECHETS**

Le PRENEUR devra supporter le coût de l'élimination des déchets. L'article L.541-1 -1 du Code de l'environnement dispose notamment que « *est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire* ».

Le PRENEUR est responsable de ses déchets et est tenu d'assurer la gestion, le transfert et l'élimination de ceux-ci.

Le PRENEUR s'interdit d'entreposer ses déchets à l'extérieur des locaux loués.

#### **ARTICLE 24 - CESSION - SOUS-LOCATION**

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

En cas de sous-location, de cession du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, ou de transmission du droit au bail dans le cadre de l'une des opérations visées par l'article L.145-16, alinéa 2, du Code de commerce, le sous-locataire ou le cédant restera responsable solidairement avec le ou les cessionnaires successifs, la ou les sociétés bénéficiaires de l'apport ou la ou les sociétés substituées au PRENEUR, du paiement des loyers, des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, l'exécution des réparations locatives de même que, plus généralement, l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

Le BAILLEUR devra ensuite informer le PRENEUR de tout défaut de paiement des cessionnaires ou sous-locataires, dans le délai d'un (1) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ceux-ci.

**Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce, les parties conviennent expressément que le BAILLEUR pourra invoquer le bénéfice de la présente clause de garantie pendant toute la durée du bail cédé et de ses renouvellements le cas échéant.**

**Cependant, en vertu de l'article L.622-15 du Code de Commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputé non-écrite.**

**Il est en outre expressément convenu que le cessionnaire, ou les cessionnaires successifs, seront dans tous les cas ci-dessus visés, du seul fait de la cession, solidaire du paiement de la totalité des sommes dues au titre du présent bail par ledit PRENEUR à la date de la cession.**

**Cette procédure s'appliquera en cas de procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire du cédant et en particulier aux loyers relevant des dispositions des articles L.622-17 et L.641-13 du Code de commerce.**

#### **ARTICLE 25 - DESTRUCTION**

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le PRENEUR pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale du bail.

#### **ARTICLE 26 - VISITE DES LIEUX**

En cours de bail : le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : le PRENEUR devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six (6) derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR ou de son rédacteur.

Le PRENEUR supportera l'apposition sur la vitrine par le BAILLEUR de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

#### **ARTICLE 27 - RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS**

Le PRENEUR rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail. La remise des clefs, ou leur acceptation par le BAILLEUR, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le PRENEUR le coût des réparations dont il est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du bail.

Le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au BAILLEUR par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du PRENEUR dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un (1) mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR, et prévoira un état des lieux « complémentaire » dès après le déménagement du PRENEUR à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le PRENEUR devra, dans les huit (8) jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au PRENEUR.

Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce, à compter de la date d'expiration du bail.

Si le PRENEUR se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de deux cents euros (200,00 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une Ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

#### **ARTICLE 28 - NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR**

Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation des services dans les lieux loués, sauf s'ils sont dus à la vétusté.

#### **ARTICLE 29 - TOLERANCES**

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

#### **ARTICLE 30 - LOIS ET RÈGLEMENTS**

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière.

En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

### **ARTICLE 31 - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR**

Le PRENEUR bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions :

*« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire 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. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. 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 locataire 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 propriétaire 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 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 locataire qui 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. 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.*

*Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.*

*Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.*

*Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. »*

### **ARTICLE 32 - DROIT DE PRIORITE DU BAILLEUR**

Le BAILLEUR bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L.145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités.

Ce droit de priorité n'est possible que si le PRENEUR veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

### **ARTICLE 33 - INFORMATION SUR L'IMMEUBLE**

#### **TERMITES**

Le BAILLEUR déclare :

- qu'à sa connaissance le Bien n'est pas infesté par les termites,
- qu'il n'a reçu du Maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication,
- que le Bien n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

### **MERULES**

Les Parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mэрule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le Bien ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

La visite du Bien par le PRENEUR, ainsi qu'il le déclare, n'a pas révélé de zone de condensations interne, ni trace d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tâche de couleur marron ou l'existence de filaments blanc à l'aspect cotonneux, tous les éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Le BAILLEUR déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence de tels indices.

### **ASSAINISSEMENT**

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble est desservi par l'assainissement communal. Il déclare ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation.

Le PRENEUR déclare avoir reçu toutes les informations nécessaires à la localisation, à l'entretien, au fonctionnement concernant l'installation d'assainissement individuel et faire son affaire personnelle de la mise en conformité de cette installation.

### **ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

Un état des risques naturels, miniers et technologique est annexé (*Annexe X*).

### **ALEA - RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le Bien n'est pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa faible.

Le PRENEUR déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation. Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée (*Annexe X*).

### **SISMICITE**

L'immeuble est situé dans une zone 1 (très faible). Il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations, ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

### **ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION**

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

### **AMIANTE**

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-29-5 du Code de la santé publique, le diagnostic amiante des locaux est en cours de réalisation et sera fourni au plus tard au jour de la signature de l'acte.

### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (en cours de réalisation)

Le BAILLEUR déclare que le bien entre dans le champ d'application des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
  - Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
  - La valeur isolante du bien immobilier,
  - La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre,
  - L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement.
- Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que le PRENEUR ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans ce diagnostic.

Le BAILLEUR remet un diagnostic de performance énergétique effectué par le Cabinet XXXXX et demeuré annexé (*Annexe X*).

L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de « A » (peu énergivore) à « G » (fortement énergivore).

***Le Bien loué est en catégorie « X ».***

L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de « A » (faibles émissions) à « G » (fortes émissions).

***Le Bien loué en catégorie « X ».***

### ABSENCE D'INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le BAILLEUR indique que le Bien n'a pas été le siège d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), ce qui est confirmé par la consultation de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE), et des bases informatiques BASOL et BASIAS.

Il confirme par ailleurs ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol ou du sous-sol.

ENVIRONNEMENT - Non-exploitation par le PRENEUR d'une installation classée pour la protection de l'environnement

Le PRENEUR déclare qu'il n'exercera pas dans le Bien une activité classée.

Le PRENEUR prendra toutes les mesures nécessaires ou celles prescrites en la matière par la Loi et les règlements en vigueur afin de préserver le Bien, à tout moment de toute forme de pollution de l'environnement.

Si le Bien était pollué le PRENEUR en sera tenu responsable et il fera exécuter à ses frais tous les travaux nécessaires afin de mettre un terme à cette pollution et afin d'en éliminer toutes les conséquences.

A cette fin, le BAILLEUR pourra exiger du PRENEUR l'établissement d'un diagnostic de pollution.

Le BAILLEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes,
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés.

Qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 du Code de l'environnement,
- le Bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation,

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement,
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple),
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux,
- il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble,
- il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

#### **ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC**

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

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

#### **DISPENSE D'URBANISME**

Le PRENEUR reconnaît que, bien qu'averti par le rédacteur soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et renonce à tous recours contre le BAILLEUR ou le rédacteur.

#### **ARTICLE 34 - FRAIS**

Tous les frais et droits du présent bail sont à la charge du PRENEUR.

#### **ARTICLE 35 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

En cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements tel que le non-respect de la clause de destination, le non-paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, ou des charges et impôts récupérables par le BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit un (1) mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extrajudiciaire au PRENEUR de régulariser sa situation.

A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le BAILLEUR d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un (1) mois imparti au PRENEUR pour régulariser la situation.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple Ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de deux cents euros (200,00 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le PRENEUR restera en totalité acquise au BAILLEUR à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un (1) mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le BAILLEUR. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le PRENEUR s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le BAILLEUR dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément à l'article L.145-41, alinéa 2, du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le Juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux (2) ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le BAILLEUR pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au Jugement de liquidation judiciaire, soit au Jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire,
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au Jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L.622-14 et L.641-21 du Code de commerce, complétées par les articles R.622-13 et R.641-21 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au Jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au Greffe du Tribunal.

Toutefois, le BAILLEUR ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois (3) mois à compter du Jugement, et en toute hypothèse un (1) mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

#### **ARTICLE 36 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du bail, les Parties font élection de domicile :

- Le BAILLEUR, en son domicile indiqué en tête des présentes,
- Le PRENEUR, dans les lieux loués.

#### **ARTICLE 37 - USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE**

Aux termes des dispositions de l'article R.145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre.

Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies.

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS.  
LE 21 JUILLET

**LA SOCIETE MAM**

Représentée par Monsieur Jean-Pierre FOSSEY



MAM,  
24, rue Claude Blondeau  
72000 LE MANS

**LA SOCIETE LENOIR**

Représentée par Monsieur Jean-Pierre FOSSEY



Lenoir 24 rue Blondeau Le Mans  
57625015300011





**Maître Patrice BIGET**  
**Maître Frédéric NOWAKOWSKI**  
**Maître Charlotte ANTOINE**  
*Commissaires de Justices Associés*  
*Anciennement Commissaires-Priseurs Judiciaires*

---

**247-26**

**ÉTAT DESCRIPTIF ET ESTIMATIF**  
**DES ACTIFS DÉPENDANTS DE LA PROCÉDURE DE**  
**REDRESSEMENT JUDICIAIRE**

---

**SARL LENOIR**

**24 RUE CLAUDE BLONDEAU**  
**72000 LE MANS**

**Dressé le 9 mai 2026**



**En présence de : Monsieur FOSSEY JEAN-PIERRE - Gérant**

Jugement du Tribunal de Commerce d'Alençon en date du 04 mai 2026  
Greffe N°: 2026001165  
N° de Rôle : 41526062  
Mandataire judiciaire: Maître BASSE CHRISTOPHE  
Administrateur : Maître AJ TRAJECTOIRE  
Juge Commissaire : Monsieur BODIN JEAN-PAUL

MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE	Exploitation	Réalisation
--------------------------------------	--------------	-------------



**I - AU 6 RUE DE L'ETOILE 72000 LE MANS**  
**MAGASIN**




1.	4 étagères métalliques laquées grises (environ 12 m linéaires)		
			
		400	
2.	4 palettes en bois	20	
3.	3 bancs en pin, 2 tabourets assise en velours vert, 1 porte-parapluie en métal laqué gris		
			
		20	
4.	1 miroir	MEMOIRE	MEMOIRE
5.	1 glace	MEMOIRE	MEMOIRE
6.	1 caméra	MEMOIRE	MEMOIRE
7.	1 tapis	MEMOIRE	MEMOIRE
8.	1 marche pied	MEMOIRE	MEMOIRE
9.	1 comptoir (fabrication maison)	MEMOIRE	MEMOIRE

10.	1 système de caisse comprenant 1 écran, 1 clavier, 1 tiroir-caisse, 1 imprimante ticket EPSON TM-T88111, 1 douchette, 1 imprimante HP Deskjet 3760	300	
11.	1 tabouret en pin	10	
12.	1 extincteur	10	
13.	1 présentoir métallique "Collonil"	MEMOIRE	MEMOIRE

RESERVES

14.	1 escabeau alu à 5 marches	10	
15.	1 extincteur	10	MEMOIRE
16.	1 diable métallique laqué rouge 	20	
17.	1 aspirateur NILFISK 	40	

18.	2 embouchoirs, 1 pince 		
		20	
19.	2 tables, piètement métallique	MEMOIRE	MEMOIRE
20.	1 petite étagère métallique laquée grise	MEMOIRE	MEMOIRE
21.	1 parasol de marché	100	




#### SOUS-SOL

22.	1 lot de décorations de Noël	MEMOIRE	MEMOIRE
23.	1 table piètement métallique, 1 bac grillagé	10	
24.	1 escabeau alu à 5 marches	20	
25.	1 store-ban	MEMOIRE	MEMOIRE
26.	1 escabeau à 5 marches	100	
27.	3 étagères métalliques	400	

## II - AU 2 RUE MARCHANDE 72000 LE MANS



### BOUTIQUE

28.	<p>Mobilier d'agencement de magasin de chaussures en mélaminé crème comprenant caissons, rayonnage, présentoirs, présentoirs double et 4 faces, 2 étagères basses, 2 canapés arrondis, 3 tabourets, 1 comptoir, 1 étagère murale, 1 présentoir à sacs à main, 1 bac à chausse-pied, 1 porte parapluie, 2 tables basses</p>		
  		5 000	
29.	1 diable métallique bleu	20	
30.	1 extincteur	10	MEMOIRE
31.	1 glace	MEMOIRE	MEMOIRE
32.	1 vitrine d'exposition	100	
33.	1 présentoir à produits "COLLONIL"	50	MEMOIRE
34.	2 caméras	100	MEMOIRE
35.	1 système de caisse comprenant 1 écran, 1 clavier, 1 souris, 1 imprimante ticket EPSON, 1 douchette, 1 imprimante HP Deskjet 3750	200	
36.	2 extincteurs	20	MEMOIRE
37.	1 système de sono comprenant 1 ampli BOOSE, 3 enceintes BOOSE	100	

## RESERVES

38.	3 étagères métalliques	100	●
39.	1 escabeau alu à 6 marches	20	●
40.	1 radiateur électrique	20	●
41.	6 parasols de marché	200	●





### III - AU 24 RUE BLONDEAU 72000 LE MANS



42. Agencement de magasin de vêtements et chaussures comprenant étagères murales, présentoir central, comptoir laqué noir, présentoir double face, petits présentoirs métalliques, présentoir à chaussettes




3 000

	  		
43.	1 table d'écolier	20	●
44.	4 mannequins femme	120	●
45.	1 canne à lait	10	●
46.	1 repasseuse à vapeur	40	●
47.	Environ 11 portants métalliques 	400	●
48.	Environ 28 paniers	100	●
49.	5 tabourets en tissu gris, 1 caisson en bois	20	●
50.	3 caméras	MEMOIRE	MEMOIRE
51.	2 glaces	MEMOIRE	MEMOIRE
52.	1 présentoir "CULLONIL"	MEMOIRE	MEMOIRE
53.	1 sculpture en bois	10	●
54.	1 système caisse comprenant 1 écran, 1 clavier, 1 imprimante ticket	200	●
55.	1 aspirateur NILFISK GD/1000 Séries	40	●

56.	1 chariot	10	
57.	2 échelles en bois décoratives	10	

ETAGE  
DANS UN BUREAU

58.	1 escabeau à 3 marches	10	
59.	1 table sur piètement, 2 chaises métalliques	MEMOIRE	MEMOIRE
60.	1 réfrigérateur top FAR	20	
61.	1 chauffage électrique	MEMOIRE	MEMOIRE
62.	1 imprimante HP Officejet Pro 8718, 1 imprimante HP Envy Photo	60	
63.	3 enceintes, 1 ampli BOOSE Freespace DXA 2120 	200	
64.	1 four micro-ondes SAMPS	20	
65.	1 cafetière, 1 grill MOULINEX, 1 bouilloire électrique	20	
66.	1 écran, 1 clavier, 1 unité centrale DELL	100	
67.	1 étagère métallique	40	




RESERVES

68.	8 étagères métalliques	400	
69.	2 escabeaux alu à 5 marches	20	
70.	1 marche-pied	20	
71.	1 étagère en bois laqué	MEMOIRE	MEMOIRE
72.	1 escabeau à 6 marches	40	

DEUXIEME ETAGE






73.	10 étagères métalliques	200	
74.	1 escabeau à 5 marches	10	


### TROISIEME ETAGE

75.	1 lot de portants 	200	
76.	1 imprimante HP Deskjet 2810e	MEMOIRE	MEMOIRE
77.	Environ 9 fauteuils en plexi 	60	
78.	1 ordinateur portable HP (Sur déclarations, non vu sur place)	200	
79.	1 touret à cirer électrique 	60	


#### IV - AU 10 PLACE DU CHAMP JACQUET 35000 RENNES

##### BOUTIQUE

80.	<p>Agencement de magasin comprenant présentoirs, 10 m linéaires d'étagères en mélaminé, 3 étagères en mélaminé, 2 tabourets, présentoir double face, étagère murale en verre sur cornière, 1 comptoir, 4 étagères en verre et montants métalliques, 1 étagère en mélaminé</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;">      </div>	10 000	
81.	1 climatisation mobile	20	
82.	1 caméra	MEMOIRE	MEMOIRE
83.	2 glaces	MEMOIRE	MEMOIRE
84.	1 ordinateur PHILIPS, 1 clavier, 1 imprimante ticket, 1 imprimante HP Deskjet 3760	MEMOIRE	MEMOIRE
85.	1 embouchoir, 1 pince	40	
86.	2 enceintes BOWERS et VIKING, 2 ampli BOSE Frespace 250-LZ	200	
87.	1 canapé gris	200	
88.	2 tabourets	10	





89.	1 télévision écran plat SAMSUNG		600	
90.	2 placards en mélaminé		MEMOIRE	MEMOIRE
91.	2 glaces		20	

### RESERVES




92.	1 aspirateur NILFISK VP100		60	
93.	1 étagère en cornière métallique		20	
94.	1 four micro-ondes BLACK & DECKER		20	
95.	1 cafetière DELONGHI, 1 bouilloire électrique		10	
96.	1 petit escabeau à 5 marches		10	


**V - AU CENTRE COMMERCIAL CLEUNAY 35000 RENNES**



97.	<p>Agencement de magasin comprenant 1 comptoir en mélaminé noir, 1 meuble de rangement en mélaminé, rayonnage en verre sur panneaux, 1 présentoir 6 côtés en mélaminé, 1 présentoir rectangulaire en mélaminé, 6 caissons, 8 présentoirs en mélaminé, 1 rayonnage en mélaminé noir 4 m, 1 étagère double face en mélaminé gris, 3 étagères, plateaux en verre, montants métalliques, 12 m de panneaux présentoirs coulissants, 2 miroirs, 1 étagère en mélaminé gris avec présentoir coulissant, 2 caissons en mélaminé crème, 4 petits présentoirs métalliques, 1 canapé en 2 partie en similicuir marron, 1 banquette à 6 côtés</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;">     </div>	15 000	
98.	1 télévision écran plat SAMSUNG	1 000	
99.	3 caméras	MEMOIRE	MEMOIRE
100.	1 table basse plateau en mélaminé	100	
101.	1 présentoir en mélaminé à 3 plateaux	40	
102.	1 ordinateur "tout en un" AURES, 1 tiroir-caisse, 1 douchette, 1 imprimante ticket, 1 imprimante HP ENVY 6432E	200	

**RESERVES**

103.	5 enceintes, 2 amplis BOSE Frespace 	200	
104.	1 routeur	50	MEMOIRE
105.	5 étagères métalliques en cornière	400	
106.	1 marche-pied	20	
107.	1 aspirateur ROWENTA 	40	
108.	1 escabeau alu à 6 marches 	20	
109.	1 table pliante, 2 chaises pliantes	20	
110.	1 four micro-ondes ELSAY	20	

111.	1 cafetière NESPRESSO			
			40	
112.	1 table, plateau rectangulaire en mélaminé		MEMOIRE	MEMOIRE
113.	1 classeur métallique à 3 portes		40	
<b>TOTAL MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE</b>			<b>41 490</b>	

<b>MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS</b>		<b>Exploitation</b>	<b>Réalisation</b>
---	--	---------------------	--------------------

### **I - AU 6 RUE DE 'ETOILE 72000 LE MANS**

#### **A ANEM**

114.	1 terminal de paiement électronique à carte bleue INGENICO		MEMOIRE	MEMOIRE
------	--	--	---------	---------

#### **A FREE**

115.	1 box		MEMOIRE	MEMOIRE
------	-------	--	---------	---------

### **II - AU 2 RUE MARCHANDE 72000 LE MANS**

#### **A ANEM**

116.	1 terminal de paiement		MEMOIRE	MEMOIRE
------	------------------------	--	---------	---------

### **III - AU 24 RUE BLONDEAU 72000 LE MANS**

#### **Coordonnées et contrat non communiqués**

117.	1 box		MEMOIRE	MEMOIRE
------	-------	--	---------	---------

### **IV - AU 10 PLACE DU CHAMP JACQUET 35000 RENNES**

#### **A LA CAISSE D'EPARGNE**

118.	1 terminal de paiement électronique à carte bleue		MEMOIRE	MEMOIRE
------	---	--	---------	---------

A FREE

119.	1 box	MEMOIRE	MEMOIRE
------	-------	---------	---------

V - AU CENTRE COMMERCIAL CLEUNAY 35000 RENNESA LA CAISSE D'EPARGNE

120.	1 terminal de paiement électronique à carte bleue INGENICO	MEMOIRE	MEMOIRE
------	--	---------	---------

A FREE

121.	1 live box	MEMOIRE	MEMOIRE
<b>TOTAL MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS</b>		<b>MEMOIRE</b>	<b>MEMOIRE</b>

<b>VEHICULE EN LOCATION LONGUE DUREE</b>	<b>Exploitation</b>	<b>Réalisation</b>
--	---------------------	--------------------

AUPRES DE COFICA BAILContrat non communiqué

122.	CTTE FORD TRANSIT CONNECT Immatriculation : <b>GN-203-BE</b> Carrosserie : FOURGON 1ère mise en circulation : 30/03/2023 N° de série : WFORXXWPGRPD70654 Genre : CTTE Puissance : 5 cv - FE Kilométrage: 145996 kms	MEMOIRE	MEMOIRE
<b>TOTAL VEHICULE EN LOCATION LONGUE DUREE</b>		<b>MEMOIRE</b>	<b>MEMOIRE</b>

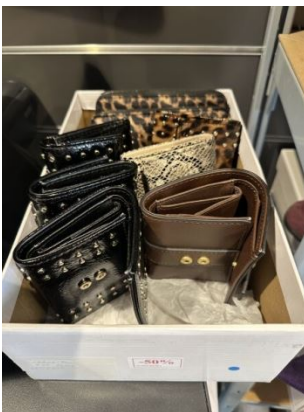
<b>STOCK IMPAYE SUSCEPTIBLE DE REVENDICATION SUR LA BASE D'UNE CLAUSE DE RESERVE DE PROPRIETE</b>	<b>Exploitation</b>	<b>Réalisation</b>
---	---------------------	--------------------

AU PROFIT DE NEW BALANCE 24-26 RUE DU COTENTIN 75015 PARISFacture n° 0180502 en date du 27/02/25

123.	1 stock de chaussures pour un total de 4 536.35 € ht Facture en annexe	5 444	
------	---	-------	---

**I - AU 6 RUE DE L'ETOILE 72000 LE MANS**

124. 1 stock de chaussures, accessoires, sacs à mains pour une valeur en prix d'achat de 48 250.94 € ht  
Détail en annexe, stock en partie impayé, susceptible de revendication sur la base d'une clause de réserve de propriété



57 901





**II - AU 2 RUE MARCHANDE 72000 LE MANS**

125. 1 stock de chaussures, accessoires, sacs à mains, pour une valeur en prix d'achat de 44 590.43 € ht  
Détail en annexe, stock en partie impayé, susceptible de revendication sur la base d'une clause de réserve de propriété



53 509




### **III - AU 24 RUE BLONDEAU 72000 LE MANS**

126. 1 stock de chaussures, accessoires, sacs à mains, pour une valeur en prix d'achat de 130 816.84 € ht  
Détail en annexe, stock en partie impayé, susceptible de revendication sur la base d'une clause de réserve de propriété



156 980

#### **IV - AU 10 PLACE DU CHAMP JACQUET 35000 RENNES**

127.	1 stock de chaussures, accessoires, sacs à mains, pour une valeur en prix d'achat de 22 008.23 € ht Détail en annexe, stock en partie impayé, susceptible de revendication sur la base d'une clause de réserve de propriété		
			
		26 410	

#### **V - AU CENTRE COMMERCIAL CLEUNAY 35000 RENNES**

128.	1 stock de chaussures, accessoires, sacs à mains, pour une valeur en prix d'achat de 42 840.64 € ht Détail en annexe, stock en partie impayé, susceptible de revendication sur la base d'une clause de réserve de propriété		
		51 409	




#### **VI - A CENTRE COMMERCIAL ATLANTIS 44000 NANTES**

129.	1 stock de chaussures et accessoires pour une valeur en prix d'achat de 19 572 € ht Détail en annexe, stock en partie impayé, susceptible de revendication sur la base d'une clause de réserve de propriété		
		23 486	
<b>TOTAL STOCK EN PROPRIETE</b>		<b>375 139</b>	
<b>TOTAL DE LA PRESENTE ESTIMATION</b>		<b>416 629</b>	

---

## RECAPITULATIF

---

	Exploitation	Réalisation
<b>MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE</b>	41 490	
<b>MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS</b>	MEMOIRE	MEMOIRE
<b>VEHICULE EN LOCATION LONGUE DUREE</b>	MEMOIRE	MEMOIRE
<b>STOCK EN PROPRIETE</b>	375 139	
<b>TOTAL DE LA PRESENTE ESTIMATION</b>	416 629	

*Fait et dressé par Nous, Maître Frédéric NOWAKOWSKI,  
Commissaire de Justice  
à LE MANS  
Le 9 mai 2026.*

, le 9 juin 2026

F NOWAKOWSKI