



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 15 juin 2026 dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société « SARL LENOIR » au capital social de 500 000 € 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
Sis 6 rue de l'Etoile 72000 LE MANS



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 » ou sur le site « www.lesmandataires.com ».

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

* *
*



DESCRIPTION DES ACTIFS

1- Informations sur le fonds de commerce :

- **Activité** : Commerce de détail de chaussures
- **Situation locative** : Cf. fiche bail + bail annexé
- **Chiffres** (réalisés par la SARL LENOIR qui exploite 5 établissements dont le fonds de commerce situé 6 rue de l'Etoile 72000 LE MANS)

| Exercice clos le | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Chiffre d'affaires | 1 418 306 | 1 393 686 | 1 307 951 |
| Résultat d'exploitation | (111 255) | 29 968 | (16 006) |
| Résultat de l'exercice | (284 612) | 9 494 | (23 659) |

2- Actifs à céder :

Eléments incorporels, soit :

- Droit au bail des locaux situés 6 rue de l'Etoile 72000 LE MANS,
- Clientèle et achalandage,
- Enseigne, nom commercial

Eléments corporels, soit :

- Mobilier, matériel et stock en pleine propriété selon inventaire établi par la SELARL BIGET NOWAKOWSKI ANTOINE, sous réserve des actifs pouvant faire l'objet d'une revendication dont le candidat s'engagera à faire son affaire.

Cf. Inventaire

3- Situation sociale :

Nombre total de salarié à l'ouverture de la procédure : 14 salariés (dont 1 salariée pour cet établissement)

Afin de préserver les droits des salariés les licenciements pour motif économique sont en cours.

Le candidat devra déclarer faire son affaire de toute priorité de réembauchage.

4- Contrats fournisseurs :

Aucun contrat fournisseur ne peut être cédé (chaque candidat fera son affaire personnelle de la reprise des contrats fournisseurs).

5- Visite des locaux :

Pour toute visite des locaux, il convient de prendre contact avec l'Etude (rr@lesmandataires.com)

* * *

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 (au 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 COMMUNIQUEES

Bail commercial de 10 années commençant à courir le 1^{er} janvier 2024

Adresse des locaux : 6 rue de l'Etoile 72000 LE MANS

Désignation :

Local comprenant :

- Au rez-de-chaussée : magasin, arrière-magasin, à la suite : réserve, courette couverte, cabinet d'aisances
- Au premier étage : deux pièces à usage de stockage
- Au deuxième étage : une pièce sur cour à usage de cuisine et une pièce sur rue à usage de stockage
- Au troisième étage : deux pièces à usage de stockage
- Au quatrième étage : grenier

Destination : Vente de chaussures pour femme, stockage de marchandise de chaussures et exercice des activités annexes à cet usage

Loyer annuel : 36 000 € TTC

Dépôt de garantie : Non

Clause de droit de préemption du bailleur : Non

Clause d'agrément du bailleur : Oui

Dette locative : Créance non déclarée à date

Clause cessionnaire/cédant : oui



NB : si la clause de solidarité cédant/cessionnaire n'apparaît 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.

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

DOSSIER : FOSSEY / LENOIR

NATURE : Bail commercial

DATE : 1^{er} Janvier 2024

- 'LE PRENEUR' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent bail.

BAILLEUR

Monsieur Jean-Pierre Olivier Raymond Claude FOSSEY, gérant de société, époux de Madame Mélinda Anne Laure GODMENT demeurant à LE MANS (Sarthe) 16 rue de Richebourg.

Né à LE MANS (Sarthe) le 9 janvier 1972.

Marié sous le régime de la participation aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Dominique AUGU notaire à LE MANS (Sarthe) le 6 septembre 2002 préalable à son union célébrée à la Mairie de LE MANS (Sarthe) le 12 octobre 2002.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR ».

PRENEUR

La Société dénommée **LENOIR**, sarl au capital de 100.000,00 € ayant son siège social à LE MANS (Sarthe) 24, rue Claude Blondeau identifiée sous le numéro SIREN 576 250 153 RCS LE MANS.

Ci-après dénommée « LE PRENEUR ».

BAIL COMMERCIAL

LE BAILLEUR loue à titre commercial, au PRENEUR qui accepte, le BIEN ci-après désigné. Les conditions prévues aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce étant remplies, les parties sont soumises de plein droit au statut des baux commerciaux.

DESIGNATION

Sur la commune de LE MANS (Sarthe) 6 rue de l'Etoile.

- Au rez-de-chaussée : magasin, arrière-magasin, à la suite : réserve, courette couverte, cabinet d'aisances.
- Au premier étage : deux pièces à usage de stockage.
- Au deuxième étage : une pièce sur cour à usage de cuisine et une pièce sur rue à usage de stockage.
- Au troisième étage : deux pièces à usage de stockage.
- Au quatrième étage : grenier.
- Cave en dessous.

Il est expressément convenu par les parties qu'aucune des pièces faisant partie des locaux objet du présent bail commercial ne pourra être affectée à usage d'habitation.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect. Numéro Lieudit Contenance ha a ca
CT 142 6 rue de l'Etoile 50

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître ce BIEN pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

Un plan de situation cadastrale du BIEN demeure annexé aux présentes.

ETAT DES LIEUX LOUÉS

Les parties déclarent s'être rendues dans les lieux préalablement aux présentes et avoir procédé entre elles à un état des lieux d'entrée ainsi Lors de la restitution des clés, de la cession du droit au bail ou du fonds, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A défaut, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente.

En toute hypothèse, les frais d'état des lieux d'entrée et de sortie seront pris en charge par le PRENEUR.

AFFECTATION DU BIEN LOUE

ACTIVITÉS AUTORISÉES

Le PRENEUR ne pourra utiliser le BIEN loué qu'à usage de **la vente de chaussures pour femme**, pour le stockage de marchandise de chaussures et l'exercice des activités annexes à cet usage.

Le BIEN loué ne pourra être affecté même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de **DIX (10) ANNEES entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er janvier 2024 pour se terminer le 31 décembre 2034.**

CONGÉ PAR LE PRENEUR

Le présent bail entrant dans le cadre des exceptions prévues à la 2ème phrase du 2ème alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce, il est convenu que le bail aura une durée ferme de SIX (06) ANNEES, sans que le PRENEUR puisse le résilier à l'expiration de chaque période triennale, les parties usant de la possibilité qui leur est offerte par l'article L.145-4 du Code de commerce.

LE PRENEUR aura donc la faculté de donner congé à l'expiration d'une période de six ans, 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 mois avant la fin de la période sexennale pour la première fois, puis de chaque période triennale.

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.

CONGÉ 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.

CHARGES ET CONDITIONS

1°- CONCERNANT LE PRENEUR

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que LE PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR, savoir :

ARTICLE 1 – ETAT DES LIEUX

LE PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront tel qu'il est constaté dans l'état des lieux qui a été établi avant l'entrée du PRENEUR dans les lieux.

Il ne pourra exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

ARTICLE 2 – ENTRETIEN – RÉPARATIONS RÉPARATIONS

Il est ici convenu entre les parties que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, restent à la charge du BAILLEUR. 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 du Code Civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale. De son côté, le PRENEUR aura à sa charge les dépenses d'entretien et les autres dépenses de réparation.

ENTRETIEN

LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie, l'installation de ventilation et de chauffage, et autres.

L'entretien en excellent état de propreté et de présentation de la devanture de la boutique sera entièrement à sa charge, en ce compris, le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrine, etc. Il prendra également en charge le curage et l'entretien régulier des canalisations des eaux usées ainsi que le maintien en toute circonstance de leur protection.

Les peintures extérieures sur murs et bardage, supports métalliques, stores, enseignes, devront être refaites au moins tous les trois ans, sauf dispense du PRENEUR.

Au cours de la première échéance du bail, par dérogation à ce qui précède, le PRENEUR ne sera tenu de refaire les peintures que lorsque cela s'avèrera nécessaire.

En ce qui concerne les grilles, l'entretien de la peinture devra être fait au moins une fois tous les trois ans, sauf dispense du BAILLEUR. Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en parfait état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires relativement à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve. Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

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

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, LE BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui

viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

ARTICLE 3 – GARANTIE

Il devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

ARTICLE 4 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

LE PRENEUR devra jouir paisiblement des lieux loués suivant leur destination.

TROUBLES

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins ; notamment , il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc.

RAMONAGE

Il devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, conduits de fumées pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et de copropriété et au moins une fois par an.

CHARGES DE VILLE, DE POLICE ET AUTRES

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que LE BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

OUVERTURE – ACHALANDAGE

Les locaux loués devront être tenus constamment ouverts et achalandés sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée.

Toutefois, le PRENEUR pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

INSTALLATIONS EXTÉRIEURES

Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives et/ou de l'organe de la copropriété nécessaires.

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

Les autorisations qui seraient données par le BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.

ENSEIGNE

Il pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives et/ou de l'organe de la copropriété qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du BAILLEUR.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourraient occasionner.

En fin de bail, il veillera à retirer les enseignes extérieures portant son enseigne.

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

ENTREPOSAGE ET DÉCHARGEMENT DES MARCHANDISES

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie.

ARTICLE 5 – CHANGEMENT DE DISTRIBUTION – MODIFICATION MATÉRIELLE DES LIEUX

LE PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni ouverture de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle d'un architecte approuvé par le BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par ledit PRENEUR.

LE BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, dans les conditions indiquées à l'article 6 ci-après, à l'exception des travaux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 6 – AMÉLIORATIONS

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de jouissance 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, et ce aux frais du PRENEUR.

Les travaux dont il profitera sans indemnité devront faire l'objet d'une déclaration dans les revenus fonciers.

ARTICLE 7 – TRAVAUX

Le PRENEUR ne pourra :

- effectuer, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, aucun travail concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros oeuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du BAILLEUR seront à la charge du PRENEUR.

- faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

En toute hypothèse, les travaux ne pourront être réalisés qu'après

l'obtention des autorisations administratives qui s'avèreraient nécessaires et le cas échéant après la souscription aux frais du PRENEUR de toute assurance construction qui s'avèrerait obligatoire en raison de la nature des travaux. Le PRENEUR souffrira que le BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excèderait vingt et un jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations.

Il est néanmoins précisé que la présente disposition ne s'applique qu'aux travaux qui seraient rendus nécessaires par le bon entretien de l'immeuble et ne s'étend pas aux travaux que le BAILLEUR jugerait simplement utile de faire effectuer, notamment aux travaux d'amélioration et aux constructions nouvelles. Mais à ce sujet, il est rappelé que le PRENEUR ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble. Le PRENEUR ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme. D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du BAILLEUR et du PRENEUR seront réglés comme il est prévu par ces textes.

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

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

ARTICLE 8 – IMPÔTS ET CHARGES

1°) Règlement des impôts, taxes et redevances :

Le PRENEUR acquittera tous impôts, contributions, taxes et redevances fiscales ou parafiscales auxquelles il est et sera assujéti personnellement. Il devra justifier au BAILLEUR de l'acquit de ces impôts, contributions ou taxes à toute réquisition de ce dernier et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

2°) Rappel des charges non imputables au PRENEUR

Conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce, ne peuvent pas 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, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR, à l'exception toutefois des taxes qui peuvent être imputés au PRENEUR telles que la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

3°) Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances- Règlements

L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR est ci-après établi.

A ce titre le BAILLEUR déclare que les seules charges supportées par le PRENEUR en sus du loyer et à rembourser au BAILLEUR, outre ce qui pourra être stipulé aux présentes, sont :

- le remboursement de la taxe foncière afférente au BIEN loué ;
- le remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- les frais de fiscalité directe locale ;
- les dépenses de consommation (chauffage, eau, gaz, électricité) ;
- les taxes afférentes à son activité ;
- les charges nécessaires à l'exploitation de son commerce.

Cet inventaire fourni par le BAILLEUR sous sa responsabilité, donnera

lieu à un état récapitulatif annuel qu'il adressera au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

4°) Communication au PRENEUR

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

En cours de bail, le BAILLEUR informe le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le BAILLEUR communiquera tous les trois ans au PRENEUR :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputé au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée.

En cours de bail, le BAILLEUR est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

ARTICLE 9 – ASSURANCES

LE PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par LE PRENEUR entraînait, soit pour LE BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes si bon semble au BAILLEUR.

ARTICLE 10 – VISITE DES LIEUX

EN COURS DE BAIL

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par LE BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins.

EN CAS DE VENTE ET EN FIN DE BAIL

En cas de mise en vente des locaux dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, LE PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués.

Sous réserve d'un délai de prévenance de 48h de 9h à 20h

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

ARTICLE 11 – DÉMOLITION OU DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE – EXPROPRIATION

Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Par dérogation à ce qui précède, le PRENEUR pourra demander la résiliation pure et simple du bail si la partie à usage commercial du rez-de-chaussée était détruite ou rendue inutilisable.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 12 – INTERRUPTION DANS LE SERVICE DES INSTALLATIONS DES LOCAUX

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, LE PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais LE BAILLEUR, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

ARTICLE 13 – CESSIONS – SOUS-LOCATIONS

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce. Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié ou acte sous seings privés auquel LE BAILLEUR sera appelé.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire. 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 locataire, 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 mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ceux-ci.

En vertu 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 3 ans à compter de la cession.

Il est en outre expressément convenu que le cessionnaire, ou les cessionnaires successifs, sera 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 solidarité s'appliquera en cas de procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire du cédant et en particulier aux loyers relevant des dispositions des articles L622-17 et L641-13 du code de commerce.

ARTICLE 14 – TOLÉRANCES

Si par erreur, à l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite prolongation, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

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

ARTICLE 15 – LOIS ET USAGES LOCAUX

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

ARTICLE 16 – LOYER ET FIN DE BAIL

Si par erreur, pendant les 6 mois suivant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite prolongation, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

ARTICLE 17 – REMISE DES CLEFS

LE PRENEUR devra remettre les clefs des locaux ainsi qu'éventuellement celle de l'immeuble, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clefs par le locataire et leur acceptation par LE BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

2°- CONCERNANT LE BAILLEUR

ARTICLE 18 – TRAVAUX

Sous réserve de ce qui pourrait être stipulé ci-dessous, le BAILLEUR supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants. Il en sera de même des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué dès lors que ces travaux relèvent des réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, LE BAILLEUR déclare :

- Qu'il n'a pas réalisé de travaux au cours des trois années précédentes ; - Qu'il n'envisage pas de réaliser de travaux au cours des trois années qui viennent ;

Il est ici rappelé au BAILLEUR qu'un état prévisionnel relatif aux travaux doit être communiqué au PRENEUR dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

ARTICLE 19 – NON RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR

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

- a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.
- b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 12, dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.
- c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.
- d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines. LE PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, LE PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

ARTICLE 20 - DÉPENSES INCOMBANT IMPÉRATIVEMENT AU BAILLEUR

Ne peuvent pas être imputés au PRENEUR :

1°/ Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article

606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

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

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

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

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

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

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

Ces dispositions résultent de la loi et sont d'ordre public.

TRAVAUX RENDUS NECESSAIRES PAR L'EXPLOITATION DU FONDS DU PRENEUR ET TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION

Il est expressément convenu entre le BAILLEUR et le PRENEUR, que tous les travaux qui seraient rendus nécessaires par l'exploitation du fonds du PRENEUR ainsi que tous les travaux imposés par quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles d'hygiène, d'exploitation, de salubrité ou de sécurité, seront à la charge du PRENEUR, **sauf s'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.**

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) hors Taxes et hors charges, auquel il y a lieu d'ajouter le montant de la T.V.A. actuellement en vigueur de 20,0%, soit un loyer annuel hors charges de TRENTE SIX MILLE EUROS (36.000,00 €) **toutes taxes comprises.**

Le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur à l'exigibilité.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

Paiement du premier terme du loyer

Le loyer de l'année 2024 soit la somme de TRENTE SIX MILL EUROS toutes taxes comprises, sera versé par le PRENEUR, 1^{er} Janvier 2024.

Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable d'avance annuellement sur le compte du BAILLEUR.

INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, d'indexer le loyer sur l'indice des loyers commerciaux établi par l'I.N.S.E.E., et de lui faire subir une fois par an à la date anniversaire du point de départ du bail, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

L'indice de base étant celui du premier trimestre de l'année 2023 qui ressort à 128.68 points, l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du premier trimestre de l'année de révision.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

- 1 - les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.
- 2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.
- 3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de grande instance compétent. En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision de justice.

Toutefois la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

PAIEMENT DES CHARGES

ABSENCE DE PROVISION SUR CHARGES

Les parties conviennent qu'aucune provision sur charges ne sera versée par le PRENEUR.

APUREMENT ANNUEL DES CHARGES

Aucune provision n'étant prévue, le remboursement des charges, interviendra au plus tard en fin de période annuelle.

En cas de non-paiement au plus tard à l'échéance convenue des charges dues la somme sera productive d'une indemnité de retard sans mise en demeure préalable au taux de 2,00 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû.

RENSEIGNEMENTS SUR LE BIEN LOUE

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à Monsieur Jean- Pierre FOSSEY par suite de l'acquisition faite suivant acte reçu par Maître SERE DE LANAUZE, notaire à TENNIE (Sarthe) 12 juin 1997 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LE MANS 1 le 7 juillet 1997, volume 1997 P, numéro 4488.

Le BAILLEUR déclare que son titre de propriété n'est pas affecté par une action en résolution ou en réduction et que le BIEN loué n'est pas saisi.

INFORMATIONS TECHNIQUES

RÉGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Le BAILLEUR déclare que les recherches entreprises ont révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par le cabinet CICEA AGENDA, situé à ARNAGE (Sarthe) 92 Avenue Nationale, le 29 juin 2011 demeuré ci-annexé.

Le PRENEUR déclare en avoir parfaite connaissance et s'interdit d'élever toute contestation et d'engager tout recours à l'encontre du BAILLEUR.

RÉGLEMENTATION RELATIVE AU SATURNISME

Le BAILLEUR déclare ne pas avoir établi de constat des risques d'exposition au plomb.

Le PRENEUR déclare en avoir parfaite connaissance et s'interdit d'élever toute contestation et d'engager tout recours à l'encontre du BAILLEUR.

RÉGLEMENTATION SUR LES TERMITES

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour le BIEN loué n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes.

RÉGLEMENTATION RELATIVE À LA MÉRULE

Le BAILLEUR déclare :

- qu'à ce jour le BIEN loué n'est pas inclus dans une zone de présence de risque de mérule au sens de l'article L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation ;
- qu'il n'a réalisé aucun traitement anti-mérule n'ayant pas connaissance de la présence de mérule dans le BIEN loué.

RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Le BAILLEUR déclare que le BIEN est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur. Le PRENEUR en fera son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

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 et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par le cabinet CICEA AGENDA, sus nommé, le 28 juin 2011 demeuré ci-annexé.

LE PRENEUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 08 juillet 2020, le ou les risques naturels pris en compte sont : inondation. Mais le BIEN est situé hors du périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant le BIEN demeurées ci-annexées sur support électronique.

19

- Le BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- La commune sur laquelle est situé le BIEN est concernée par un plan de prévention des risques technologiques approuvé par arrêté préfectoral le 23 juillet 2012, le ou les risques

technologiques pris en compte sont : effet thermique, effet de surpression et projection de débris solides.

Mais le BIEN est situé hors du périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant le BIEN demeurées ci-annexées sur support électronique.

- Le BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

Radon

- Il n'existe pas de plan de « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

Zone de sismicité

- Le BIEN se situe en zone de sismicité faible. En conséquence 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.

- Le BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques datant de moins de six mois a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé sur support électronique.

RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

LE BAILLEUR déclare que le BIEN objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le BAILLEUR déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le BIEN.

URBANISME

Est ci-annexé aux présentes, un certificat d'urbanisme délivré par la Mairie du Mans en date du +++++.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété que peuvent contenir les documents susénoncés,

PROTECTION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Le PRENEUR déclare avoir été averti que l'immeuble objet des présentes est situé dans le périmètre délimité des abords d'un monument historique.

En conséquence, le PRENEUR reconnaît avoir été informé des obligations résultant de l'article L. 621-32 du Code du patrimoine et notamment de l'obligation d'obtenir une autorisation spéciale pour tout projet de travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur de l'immeuble, à savoir : *« Art. L. 621-32 - Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.*

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues à l'article L. 632-2 du présent code. »

SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare que le BIEN loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété antérieurs, de la loi ou de l'urbanisme.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Tous les établissements recevant du public (ERP) 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.

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques du BIEN, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Le PRENEUR devra notamment :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

21

- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

ABSENCE D'INSTALLATIONS CLASSÉES 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.

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.

CHANGEMENT D'ETAT OU DU STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

Le changement d'état du PRENEUR ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au BAILLEUR dans le mois de la modification, le changement intervenu.

FUSION OU APPORT PARTIEL D'ACTIF

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation du présent acte.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le BAILLEUR pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

RESTITUTION DES LIEUX

Dans tous les cas où le PRENEUR doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le PRENEUR aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au BAILLEUR lui-même ou à son mandataire.

Si le PRENEUR se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) 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 50 %. Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Un mois avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

23

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR. Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont il supportera également les honoraires. Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR ou se refuserait à signer l'état des locaux, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le PRENEUR devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le PRENEUR serait redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée *pro rata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR.

NON-RESPONSABILITE DU BAILLEUR - VICES CACHES

Le BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui sera dit ci-dessous et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR. Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.
- b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus au paragraphe service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.
- c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.
- d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines. Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement déchargée.

VICES CACHÉS

Le BAILLEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

RECOURS

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, et tous mandataires du BAILLEUR, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants

:

- a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués. Le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

- b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.
- c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.
- d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le PRENEUR sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.
- e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le PRENEUR renonçant notamment à tous recours contre le BAILLEUR sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.
- f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu

- que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; - qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

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 mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, 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 mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis 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 avec les conséquences y attachées.

RENOUELEMENT DU BAIL

FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUELE

Il est expressément convenu entre les parties que lors du renouvellement du bail, le loyer sera déterminé sans que soient applicables les règles du plafonnement édictées par l'article L. 145-34

du Code de commerce et ceci alors même donc qu'aucune modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33, 1° à 4° du Code de commerce ne serait intervenue. Le loyer sera donc fixé à la valeur locative selon la procédure prévue par les articles R.145-23 à R.145-33 du Code de commerce.

Les dispositions de l'article L. 145-57 du Code de commerce seront alors applicables.

FIXATION PAR EXPERTS

Pour le cas où aucun accord n'interviendrait sur le nouveau loyer applicable lors du renouvellement du bail, les parties désigneront un expert, par référence au processus prévu par l'article 1592 du Code civil. Il aura pour mission de fixer le loyer du bail renouvelé, en application des règles édictées par les articles L. 145-33, L. 145-34, L. 145-36 et L. 145-37 du Code de commerce et R.145-3 à R.145-11 du même code. En cas de "déplafonnement" du loyer, il se référera donc aux valeurs locatives judiciairement fixées.

ETABLISSEMENT D'UN NOUVEAU BAIL

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement par le conseil du BAILLEUR.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites. Si le loyer devait être fixé par le juge des loyers, la conclusion du nouveau bail interviendrait selon les modalités fixées par l'article L.145-57, alinéa 2 du Code de commerce.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par LE PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet. Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme. En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le BAILLEUR se réserve de demander le

remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent ce qui suit :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

ENREGISTREMENT

En application du troisième alinéa de l'article 60 Annexe IV du Code général des impôts, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté : « *Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun.* »

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

Le BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.

Le PRENEUR dans les lieux loués.

Fait à LE MANS le 1 janvier 2024 en 2 exemplaires et chaque partie en a reçu un.

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

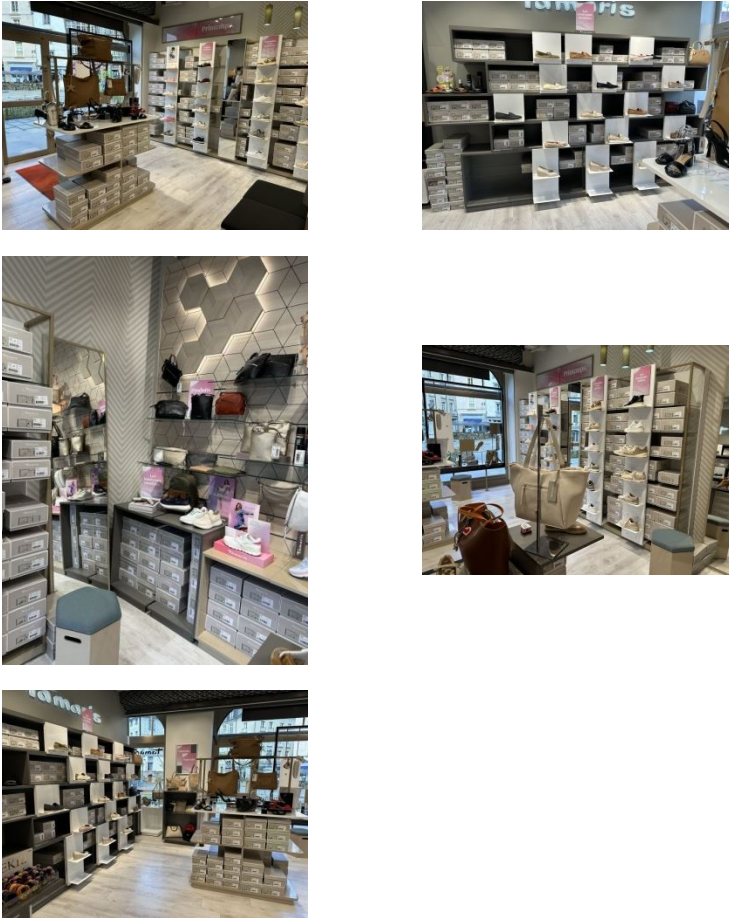
| | | | |
|-----|-------------------------|-----|--|
| 73. | 10 étagères métalliques | 200 | |
| 74. | 1 escabeau à 5 marches | 10 | |


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>  | 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 | |
| TOTAL MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE | | | 41 490 | |

| MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS | | Exploitation | Réalisation |
|---|--|---------------------|--------------------|
|---|--|---------------------|--------------------|

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 |
| TOTAL MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS | | MEMOIRE | MEMOIRE |

| | | |
|--|---------------------|--------------------|
| VEHICULE EN LOCATION LONGUE DUREE | Exploitation | Réalisation |
|--|---------------------|--------------------|

AUPRES DE COFICA BAILContrat non communiqué

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

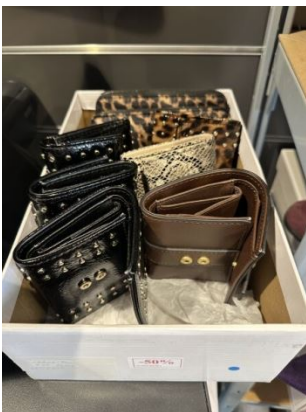
| | | |
|---|---------------------|--------------------|
| STOCK IMPAYE SUSCEPTIBLE DE REVENDICATION SUR LA BASE D'UNE CLAUSE DE RESERVE DE PROPRIETE | Exploitation | Réalisation |
|---|---------------------|--------------------|

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 | |
| TOTAL STOCK EN PROPRIETE | | 375 139 | |
| TOTAL DE LA PRESENTE ESTIMATION | | 416 629 | |

RECAPITULATIF

| | Exploitation | Réalisation |
|---|--------------|-------------|
| MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE | 41 490 | [REDACTED] |
| MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS | MEMOIRE | MEMOIRE |
| VEHICULE EN LOCATION LONGUE DUREE | MEMOIRE | MEMOIRE |
| STOCK EN PROPRIETE | 375 139 | [REDACTED] |
| TOTAL DE LA PRESENTE ESTIMATION | 416 629 | [REDACTED] |

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

, le 9 juin 2026

F NOWAKOWSKI