



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 10 rue du Champ Jacquet à RENNES



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.

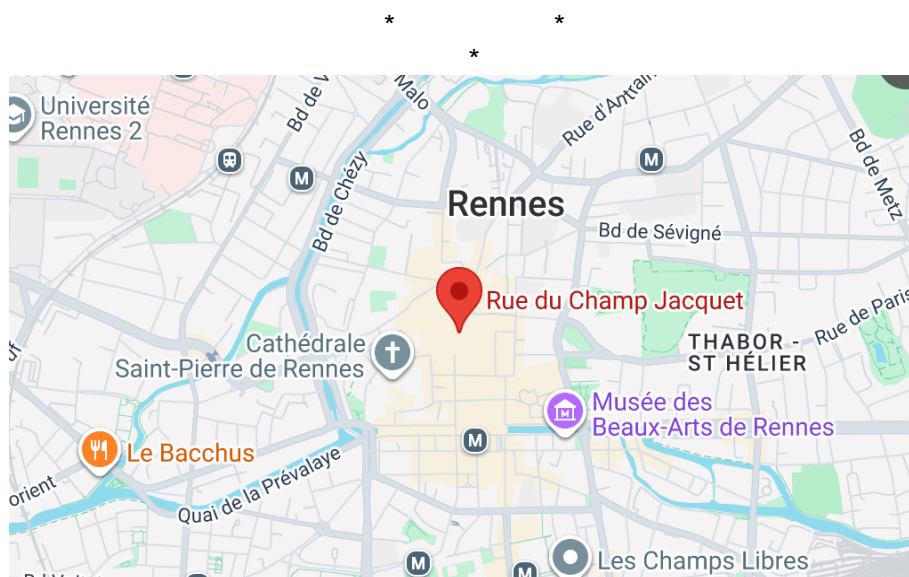
L'acquéreur prendra les actifs en l'état et fera son affaire personnelle, s'il y a lieu, de la mise en conformité de ces derniers au regard de la réglementation applicable en cours.

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 :

- **Origine du fonds :**

Acquisition du droit au bail par acte en date du 8 février 2023 moyennant la somme de 140 000 € (acte de cession de droit au bail ci-annexé)

- **Activité :** commerce de détail de chaussures
- **Situation locative :** Cf. fiche bail + acte cession de droit au bail
- **Chiffres** (réalisés par la SARL LENOIR qui exploite 5 établissements dont le fonds de commerce situé 10 rue du Champ Jacquet à RENNES)

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 10 rue Champ Jacquet à RENNES
- 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 2 salariés au sein de l'établissement situé 20 rue Champ Jacquet à RENNES).

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 **en 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, 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.

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 9 années commençant à courir le 21 février 2022

Adresse des locaux : 10 rue du Champ Jacquet 35000 RENNES

Désignation : Local commercial lot n°11 – RDC bâtiment A – magasin avec vitrine sur la place du Champ Jacquet et arrière-magasin sur cour – environ 52,82 m²

Destination : Prêt-à-porter hommes, femmes, enfants et accessoires – équipement de la personne

Loyer : 14 329,25 € HT/an, soit 1 194,10 € HT/mois + TVA

Dépôt de garantie : 2 439,18 €

Clause de droit de préemption du bailleur : Oui (pacte de préférence du bailleur)

Clause d'agrément du bailleur : Oui (cession soumise à l'accord du bailleur, sauf cession au successeur dans le commerce selon les modalités du bail)

Dette locative : 787,81 € au 4 mai 2026 (à la date du redressement judiciaire)

Clause cessionnaire/cédant : non



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

100788301
ML/VP/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE HUIT FÉVRIER**

A RENNES (Ille-et-Vilaine), 4 Boulevard de Chézy, en l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Marie LE CORNO, notaire soussignée Membre de la Société À Responsabilité Limitée « BOURGOIN & LE CORNO », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à RENNES (Ille-et-Vilaine), 4 Boulevard de Chézy,

Avec la participation de Maître Mélinda FOSSEY, Avocat associée du cabinet SOFIGES, ayant son siège social à LE MANS (72000), 3 rue du 33^{ème} Mobiles,

Présente à la lecture de l'acte.

A la requête des personnes ci-après nommées a reçu le présent acte contenant CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL.

"CEDANT"

La Société dénommée **SARL LA TANNERIE**, Société à responsabilité limitée au capital de 60004,55 € €, dont le siège est à RENNES (35000), 10 rue du champ Jacquet, identifiée au SIREN sous le numéro 398189548 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES.

"CESSIONNAIRE"

La Société dénommée **LENOIR**, Société à responsabilité limitée au capital de 100 000 €, dont le siège est à LE MANS (72000), 24 rue Claude Blondeau, identifiée au SIREN sous le numéro 576 250 153 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LE MANS.

INTERVENTION – CAUTION

Monsieur Jean-Pierre Olivier Raymond Claude FOSSEY, demeurant 16 rue de Richebourg, à LE MANS (72000).

Né le 9 janvier 1972 à LE MANS.

Marié à Madame Mélinda GODMENT le 12 octobre 2002 à Le Mans sous le régime de la participation réduite aux acquêts aux termes d'un contrat reçu préalablement à leur union par Maître Dominique AUGU.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SARL LA TANNERIE est représentée à l'acte par Monsieur Albert MAHE, en sa qualité de gérant et associé de la société et spécialement habilité en vertu d'une délibération des associés en date du 26 janvier 2023, annexée.

- La Société dénommée LENOIR est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Pierre FOSSEY, gérant et associé unique de la société.

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Il est ici précisé que :

- le **CEDANT** désignera indifféremment le ou les cédants, sachant qu'en cas de pluralité de cédants il y aura solidarité entre eux ;
- le **CESSIONNAIRE** désignera indifféremment le ou les cessionnaires, sachant qu'en cas de pluralité de cessionnaires, il y aura solidarité entre eux.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

EXPOSE PREALABLE

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**, préalablement à l'acte de cession de droit au bail commercial objet des présentes, pour en présenter le contexte et en faciliter la compréhension, les parties ont déclaré et convenu ce qui suit :

A. HISTORIQUE DU DROIT AU BAIL COMMERCIAL CEDE AUX PRESENTES

1°) Bail initial du 31 mai 2000

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 31 mai 2000, Monsieur André RAFFIN a consenti un bail commercial à la société dénommée « LA TANNERIE », sur les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ce bail avait été conclu pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} juin 2000 pour se terminer le 31 mai 2009.

Le loyer annuel initial était de 96.000 francs hors taxe, payable en douze termes égaux, mensuellement et d'avance.

Il était prévu une révision conventionnelle annuelle, automatique, uniquement à la hausse, du loyer sur la base de l'indice trimestriel du coût de la construction établi par l'INSEE.

Indice de référence : 2^{ème} trimestre 1999 — 1065 points.

2°) Demande de Renouvellement

Le 6 avril 2009, la société dénommée LA TANNERIE avait sollicité le renouvellement du bail commercial avec une baisse du loyer.

3°) Refus de Renouvellement

Le 18 juin 2009, Monsieur André RAFFIN a refusé le renouvellement en proposant une indemnité d'éviction.

4°) Fixation de l'indemnité d'occupation

Aux termes d'une ordonnance du 1^{er} mars 2012, confirmée par un arrêt de la Cour d'Appel de RENNES du 23 janvier 2013, l'indemnité d'occupation a été fixée à 939 euros hors taxes par mois.

5°) Jugement du 15 décembre 2015

Suivant jugement du 15 décembre 2015, le tribunal a constaté le renouvellement du bail commercial initial à compter du 21 février 2013, aux mêmes clauses et conditions que le bail initial, moyennant un loyer annuel de 12.521 euros hors taxes.

6°) Arrêt de la Cour d'Appel de RENNES du 26 septembre 2018

Suivant arrêt de la Cour d'Appel de RENNES du 26 septembre 2018, le jugement rendu le 15 décembre 2015 a été confirmé en toutes ses dispositions.

7°) Renouvellement du 25 février 2020

Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Olivier SORAIS, notaire à CORPS-NUDS, le 25 février 2020, Monsieur André RAFFIN, a renouvelé le bail commercial au profit de la société dénommée « LA TANNERIE », pour une durée de 9 années à compter du 21 février 2013 pour se terminer le 20 février 2022.

Le loyer annuel était de de 12.521,00 euros annuel hors taxes, payable en douze termes égaux, mensuellement et d'avance.

Il était prévu une révision conventionnelle annuelle, automatique, du loyer sur la base de l'indice trimestriel du coût de la construction établi par l'INSEE.

Indice de référence : 3^{ème} trimestre 2012 – 1648 points.

8°) Demande de renouvellement

La société LA TANNERIE a demandé le renouvellement du bail commercial à compter du 21 février 2022, lequel a été accepté par lettre officielle du 19 janvier 2022 émanant du bailleur, moyennant un loyer annuel fixé à quatorze mille trois cent vingt-neuf euros et vingt-cinq cents (14.329,25€) hors taxes, les autres conditions demeurant inchangées.

Par courrier en date du 9 février 2022, la société LA TANNERIE a accepté le renouvellement du bail aux conditions proposées par le bailleur dans son courrier du 19 janvier 2022 susvisé.

Les copies desdits courriers sont annexées aux présentes.

9°) Décès de Monsieur RAFFIN

Monsieur André RAFFIN, susnommé, est décédé à PAIMPONT (35380), le 4 juin 2022, laissant pour lui succéder sa fille, Madame Béatrice AMIGO, et Monsieur Ronan JACQUES, susnommé, son neveu, légataire de la totalité en pleine propriété des biens et droits immobiliers objets du bail cédé aux présentes.

L'acte de notoriété constatant la dévolution successorale a été reçue par Maître PAILLARET, notaire à VIENNE (Isère), le 17 novembre 2022.

La délivrance du legs particulier au profit de Monsieur Ronan JACQUES a été effectuée aux termes d'un courrier en date à VIENNE du 17 novembre 2022 par Madame Béatrice AMIGO, fille du défunt.

1°) Biens et droits immobiliers objets du bail :

« DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à RENNES (ILLE-ET-VILAINE) 35000 10 Rue du Champ Jacquet.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	470	10 RUE DU CHAMP JACQUET	00 ha 02 a 13 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé aux présentes après mention.

Il est fait observer que les documents cadastraux ne donnent qu'une simple information aux usagers. En tout état de cause, ils n'authentifient en aucun cas un titre de propriété. Les informations cadastrales ont une portée fiscale et ne constituent pas une garantie de la consistance des propriétés, notamment de leurs superficies.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro onze (11)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, le magasin situé dans la partie Nord.

Ce magasin comprend un magasin aspecté sur la Place du Champ Jacquet et un arrière magasin ouvrant sur la cour.

Et les mille trois cent quarante-six /dix millièmes (1346 /10000 èmes) des parties communes générales.,

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Etant ici précisé que la désignation figurant au bail initial est la suivante :

« - une pièce avec vitrine sur rue et porte d'entrée à gauche de l'entrée de l'immeuble,

- une autre pièce à la suite et autre pièce avec évier et W-C, tels au surplus que ces lieux existent, se poursuivent et comportant avec tous les droits et servitudes actifs et passifs qui sont rattachés sans aucune exception et réserve et sont bien connus du PRENEUR pour les avoir vus et visités en vue des présentes et n'en demandent pas plus ample désignation.

Il résulte d'un certificat de surface « loi carrez » été établi le 26 juin 2019 par le Cabinet AGENDA — Parc d'Activités de l'Orme — 5 rue des Entreprises — 35730 PLEURTUIT que ladite surface du local est de 52,82m².

Une copie de ce document est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention. »

[...]

« **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION — REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître PICAUT notaire à RENNES le 24 octobre 1991 publié au service de la publicité foncière de RENNES 1ER le 29 octobre 1991, volume 1991P, numéro 8353. »

Cette désignation est celle figurant au renouvellement de bail commercial en date du 25 février 2020 et correspond à l'objet actuel de la location, les locaux concernés n'ayant subi aucune modification depuis leur dation à bail.

Un extrait de plan cadastral est annexé aux présentes.

2°) Durée du bail :

Conformément à la demande de renouvellement ci-dessus, le renouvellement du bail a commencé à courir pour une durée de neuf (9) années à compter du 21 février 2022.

3°) Loyer :

Le montant actuel du **loyer annuel est de QUATORZE MILLE TROIS CENT VINGT-NEUF EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (14 329,25 EUR) hors charges et taxes.**

Ledit loyer payable mensuellement d'avance, le 1^{er} de chaque mois, en douze (12) termes égaux, chacun de MILLE CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ET DIX CENTIMES (1 194,10 EUR).

Les loyers sont soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

Ce loyer est révisable en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction, la dernière révision a eu lieu le 21 février 2022, la prochaine aura lieu le 21 février 2023.

Il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges.

Dépôt de garantie : 2 439,18 € non révisé depuis.

4°) Activité autorisée :
PRET A PORTER HOMMES, FEMMES, ENFANTS, et accessoires s'y rapportant et en général EQUIPEMENT DE LA PERSONNE.

Ce bail a été consenti sous diverses charges et conditions et notamment sous celles suivantes littéralement rapportées :

« CHARGES ET CONDITIONS :

I - PARAGRAPHE PREMIER 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 et intérêts et même de résiliation de bail si bon semble au BAILLEUR

Les parties reconnaissent que le montant du loyer ci-après correspond à la juste valeur locative actuelle du bien loué apprécié par rapport à l'ensemble des éléments visés aux articles 23-1 à 23-5 du décret du 30 septembre 1953 et aux spécificités prises en compte entre parties, notamment l'attractivité du fonds de commerce et la profitabilité de son exploitation dont le preneur fait son affaire personnelle sans pouvoir remettre en cause cette évaluation en fonction des éléments futurs constatés de son exploitation.

Elles conviennent que l'évaluation du loyer et la reconnaissance qu'il correspond à la valeur locative constituent une condition déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été conclu.

1 - ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR reconnaît que les locaux sont en parfait état. Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réparation ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, le PRENEUR se déclarant prêt à supporter tous inconvénients, en résultant et à effectuer à ses frais toutes les réparations et remises en état que nécessiteraient l'état des lieux, même celles nécessitées par la vétusté ou l'usure.

2 - ENTRETIEN / REPARATIONS

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 et fermetures, plomberie, toiture 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 : rideau de la fermeture, porte, boiserie, vitrine, etc... ainsi que l'entretien de la propreté faisant partie de la présente location.

Les peintures extérieures devront être refaites tous les 5 ans. Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux. Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et, généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et toutes réparations de quelque nature qu'elles soient et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, le tout relativement aux plomberies, fumisteries, menuiseries, serrureries, appareils électriques de chauffage, d'eau, carrelages, marquises, peintures, appareils de chasse d'eau, évier, robinetterie, parquets et en général à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception n i réserve et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprété comme reconnaissance par le propriétaire de l'existence dans les lieux loués, des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent.

Le PRENEUR supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite de défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant du fait du PRENEUR ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

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

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble. Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils dont il est parlé ci-dessus devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il serait entièrement à la charge du PRENEUR sans recours contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que le BAILLEUR ne soit pas 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 et intérêts de la part des aunes locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette 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 responsable, le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

3 - GARANTIES

Le PRENEUR devra garnir et tenir constamment garnis tant la boutique que les autres locaux loués de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeurs suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

4 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

5 – TROUBLES

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et 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... et au contraire, devra faire tout ce qui est en son pouvoir pour supprimer ces nuisances.

6 - RAMONAGE/ CHAUFFAGE

Il devra ramoner à ses frais les cheminées, conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et en fin de bail.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil à combustion lente.

Le fait de ramonage ne dispensera pas le PRENEUR de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incombe en vertu de l'article 1733 du Code Civil.

7- CHARGES DE VILLE, DE POLICE ET AUTRES

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de règlement sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, en particulier de respecter strictement les obligations 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. En particulier il ne devra rien faire dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

8 - ABUS DE JOUISSANCE

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

CONDITIONS SPECIALES A LA BOUTIQUE

9 - OUVERTURE ET ACHALANDAGE

La boutique devra être tenue constamment ouverte et achalandée sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, le PRENEUR pourra fermer pendant la période de vacances, pour la durée en usage dans la profession, et selon les mêmes usages, opérer des fermetures hebdomadaires.

10 - INSTALLATIONS EXTERIEURES

Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieures quelconques sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où de telles autorisations lui seraient accordées, il devra maintenir l'installation en bon 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 des dites installations.

11 - ENSEIGNE

Le PRENEUR pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit de la boutique louée et sans pouvoir déborder de cette façade. Il ne pourra mettre aucun écriteau sur la façade. Il pourra placer une ou plusieurs enseignes lumineuses sous la condition d'obtenir les autorisations nécessaires pour ce faire. Il veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues.

Il sera responsable des accidents provoqués par leur pose qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls ou que leur existence pourrait occasionner.

12 - DEPOT DE 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 présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie. A ce sujet, il est stipulé que si du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du PRENEUR, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

13 - CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution ou installation sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront aux frais exclusifs du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payées par ledit PRENEUR. Le BAILLEUR se réserve à la fin du bail, la faculté de demander la remise en état des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR et dans les conditions ci-après indiquées ; Seule la pose de cloisons amovibles pour adapter les lieux loués à l'activité du PRENEUR sont autorisées à titre permanent par le BAILLEUR qui se réserve le droit de demander la remise en état d'origine des lieux loués au départ du PRENEUR.

14 - AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués, même avec l'autorisation du BAILLEUR pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par le PRENEUR pour l'usage des dits lieux, à l'exception des appareils mobiles et de ceux simplement boulonnés et vissés)

et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par le PRENEUR, resteront en fin de bail à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du BAILLEUR sans indemnité de sa part.

Le PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés même au cours des présentes, sans le consentement du BAILLEUR, les dits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le PRENEUR perdant tous droits de propriété à leur égard.

15 - TRAVAUX

Le PRENEUR souffrira que le BAILLEUR fasse pendant le cours du bail, aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent qu'elle qu'en soit l'importance et la durée alors même que celle-ci excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, tous travaux quelconque qui pourraient devenir nécessaire et notamment tous travaux de réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passages de canalisations, pose de poteaux ou piliers et également tous travaux d'améliorations ou constructions nouvelles que le

BAILLEUR estimerait nécessaire, utile ou même convenable de faire exécuter.

A ce sujet, notamment, il est rappelé que le PRENEUR ne pourra mettre obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ainsi que le prescrivent les dispositions de l'article 8 de la loi n° 64/1278 du 23 décembre 1964, la liste de ces travaux étant celle établie par le décret n° 64/1357 du 30 décembre 1964. Il ne pourra non plus s'opposer à l'exécution des travaux dont l'immeuble pouvait être l'objet dans le cadre de la loi n° 62/903 du 4 août 1962 tendant à faciliter la restauration immobilière.

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. Il fera son affaire personnelle de tous litiges avec les propriétaires voisins, en laissant toujours le BAILLEUR hors de cause. Enfin il souffrira tous travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels les enseignes pourront être déplacées à leurs frais.

16 - .ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer, et tenir constamment assurés contre l'incendie, les risques professionnels de son activité, les risques locatifs, ses mobiliers matériels et stocks. Il devra également souscrire une assurance, pour les biens loués, contre le recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace et généralement tous risques quelconques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances, pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations, et justifier du tout, à première réquisition du BAILLEUR.

Le PRENEUR veillera à l'installation et à l'entretien d'extincteurs portatifs en respectant les nonnes prévues en la matière.

Si du fait de l'activité exercée par le PRENEUR, celui-ci entreposait dans les lieux loués des objets ou marchandises présentant une aggravation des risques, il aura l'obligation de s'assurer pour ces risques supplémentaires. En outre, si pour ces raisons, le BAILLEUR était amené à payer une surprime d'assurances, le PRENEUR devra en rembourser le montant au BAILLEUR à première réquisition de ce dernier. Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre, sous peine de dommages-intérêts. En cas d'incendie, les sommes dues au PRENEUR par les compagnies d'assurances, formeront au lieu et place des objets garantis, et ce, jusqu'au remplacement et rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes valant support et garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues.

17- VISITES DES LIEUX EN COURS DE BAIL

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tout entrepreneur et 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 propriétaire ou les propriétaires voisins.

18 - EN CAS DE VENTE ET EN FIN DE BAIL

En cas de vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours de 15 heures à 17 heures sans exception. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au BAILLEUR tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs. Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toute personne munie d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

19 - PERTE DES BIENS LOUES

Si par cas fortuit, force majeure, ou toute autre cause, indépendante de la volonté du BAILLEUR (par exemple, expropriation, alignement, vices de construction, incendie, explosion) les lieux loués étaient démolis, ou impropres à leur usage, soit totalement, soit partiellement, le présent bail serait résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans indemnité à sa charge, et sans qu'il puisse être tenu de reconstruire ou remettre les lieux en état.

20 - IMPOTS ET CHARGES

Le PRENEUR devra acquitter exactement pendant toute la durée du bail les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le BAILLEUR pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers ou matériel. Il supportera les frais de location des divers compteurs de distribution de services collectifs ou privés (eau, électricité, gaz, téléphone,...).

Il remboursera au BAILLEUR, en même temps que chaque terme de loyer, tous impôts et taxes, y compris l'impôt foncier (ou tout impôt pouvant lui être substitué) et toutes prestations et fournitures existantes ou à créer et s'appliquant au bien loué et que le BAILLEUR est en droit de récupérer, soit si le bien loué est en copropriété, l'intégralité des taxes et prestations imputables aux lots qui sont loués et réclamés par le syndic, y compris les honoraires de ce dernier à la seule exception des grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil.

21 - INTERRUPTION DANS LE SERVICE DES INSTALLATIONS DE L'IMMEUBLE

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

22 - ENGAGEMENT DIRECT EN CAS D'APPORT EN SOCIETE

Dans le cas où le PRENEUR viendrait à faire apport du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués à une société, ladite société devra prendre l'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 la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

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 de toutes les conditions des présentes et en cas de refus il pourra demander la résiliation du présent bail.

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

l'exécution de toutes les conditions des présentes, sous peine de résiliation du présent bail si bon semble au BAILLEUR

Les stipulations qui précèdent relatives aux cas d'apport à une société à responsabilité limitée ou des cessions à une société de même nature, ne dispensent pas la société bénéficiaire de l'apport ou la société cessionnaire de faire signifier l'acte conformément à l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense expresse.

23 - CESSION / SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas, et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail en totalité ou partie sans l'accord du BAILLEUR, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement, à charge en ce cas, de demeurer garant et répondant solidaire avec les cessionnaires et tous occupants successifs, du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions du bail. En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui des présentes ou de tous actes modificatifs ultérieurs, lequel loyer sera stipulé payable directement au propriétaire.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas, sous-louer les locaux en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, ni les prêter même à titre gratuit.

Néanmoins, s'il venait à mettre son fonds de commerce en location-gérance, il pourrait faire une sous-location des lieux au locataire gérant, à condition que celle-ci soit un accessoire du contrat de gérance. Le PRENEUR s'engage à fournir à ses frais au BAILLEUR copie de tous les actes de cessions ou de mise en gérance qu'il serait amené à signer.

24 - PACTE DE PREFERENCE

Dans le cas où le PRENEUR ou ses ayant-cause viendraient à céder de quelque façon que ce soit le fonds de commerce ou le droit au présent bail, il s'oblige à informer le bailleur de ses intentions en précisant sur son offre toutes les conditions qu'il entend obtenir.

Le BAILLEUR aura alors un délai de 15 jours pour l'accepter et faire connaître au preneur son intention d'user de son droit de préférence. A défaut de réponse du BAILLEUR dans le délai ci-dessus, le PRENEUR sera libre de céder aux mêmes conditions à un autre amateur. Toutefois, le PRENEUR s'interdit expressément de céder à des conditions différentes de celles proposées au BAILLEUR. Le cas échéant, il devra notifier au BAILLEUR le prix et les conditions qu'il aura par ailleurs obtenus.

Le BAILLEUR devra, à peine de déchéance, faire connaître au PRENEUR son intention d'user de son droit de préférence dans les huit jours de la réception de la notification qui lui aura été faite. Toutes les offres et significations concernant l'application du présent pacte de préférence seront valablement faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre écrit vernis contre émargement signé et daté par les parties.

25 - TOLERANCES

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 des conditions et usages.

26 - REMISE DES CLES

Le PRENEUR rendra les clés des locaux le jour ou finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toutes natures dont le PRENEUR est tenu suivant la loi, les clauses et les conditions du bail.

27 - LOIS ET USAGES LOCAUX

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

28 - SIGNIFICATIONS

Par dérogation aux dispositions du décret sus-énoncé du 30 septembre 1953, toutes significations, demandes et autres prévues par ce décret, ne seront valablement faites qu'à la personne du BAILLEUR et en son domicile.

II - PARAGRAPHE DEUX CONCERNANT LE BAILLEUR

De son côté, le BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couvert selon l'usage, mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qu'il a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines, volets et rideaux de la boutique.

Le BAILLEUR s'interdit formellement d'exploiter directement ou indirectement dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail, ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du dit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du PRENEUR ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages et intérêts envers le PRENEUR et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

Il ne pourra être exercé aucune action contre le BAILLEUR dans le cas où un autre locataire viendrait ou donnerait en prime, à titre accessoire certains articles faisant habituellement l'objet du commerce du PRENEUR. Sous cette réserve, le PRENEUR se trouve ainsi avoir l'exclusivité pour l'exercice des commerces sus indiqués, dans l'immeuble dont font partie les locaux loués.

29 - 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 autre actes délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait. Le PRENEUR accepte expressément cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.*

- *en cas d'interruption ainsi qu'il a été dit ci-dessus, dans le service des installations de l'immeuble, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et tout autre service provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tout autre cas de force majeure.*

- *En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation des dits services*

dans les locaux loués.

- *Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autre fuite d'eau, écoulement par chaineaux, par vitres brisées, etc... 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 assurance nécessaire de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée. »*

Il n'est pas fait ici une plus ample description du bail ni des locaux qui en sont l'objet. Le **CESSIONNAIRE** déclare en avoir parfaite connaissance par la lecture et l'étude qu'il a pu en faire dès avant ce jour et en vue des présentes. Quant aux locaux qui en sont l'objet, le **CESSIONNAIRE** déclare également en avoir parfaite connaissance pour les avoir vus et visités et avoir pu constater leur état et leur consistance.

Ceci relaté, le **CEDANT** déclare ce qui suit :

- qu'il n'est redevable d'aucun arriéré de loyers et charges.

- qu'aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contrariété avec les clauses et conditions du bail.

- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation de droit à la location n'a été délivré par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.

- qu'il n'a apporté aucun changement à l'activité autorisée, et qu'il n'a pas effectué de travaux dans les lieux loués sans autorisation du bailleur,

- qu'aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction.

- que ledit fonds de commerce n'a pas été confié en location-gérance en infraction au bail ou aux dispositions légales.

B. PROMESSE DE CESSIION SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Suivant acte sous seing privé en date du 31 mai 2022, la société dénommée LA TANNERIE, s'est engagée à céder à la société dénommée LENOIR, le droit au bail objet des présentes,

Moyennant le prix de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 EUR), en sus des honoraires de négociation dus à l'agence WEST TRANSACTION d'un montant de DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR) toutes taxes comprises et des frais d'acquisition estimés alors à SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX EUROS (6 870,00 EUR) toutes taxes comprises, en ce compris les frais d'enregistrement.

Ladite promesse de cession de droit au bail a été conclue sous diverses charges et conditions, et notamment les suivantes :

« ARTICLE 11 - CONDITIONS SUSPENSIVES

De convention expresse entre les parties, le présent compromis est dans son entier soumis aux conditions suspensives suivantes :

AUX DILIGENCES DU CEDANT :

- *Renonciation par le bailleur à son droit de priorité de rachat (droit de priorité légal en cas de départ en retraite du locataire) du droit au bail suite à la purge de ce droit.*
- *Renonciation par le bailleur à son droit de préférence (conventionnel) stipulé aux termes du bail.*
- *Que l'état des inscriptions de privilèges et de protêts qui sera requis préalablement à l'acte de cession auprès du greffe du tribunal de commerce compétent ne devra pas révéler l'existence d'inscriptions pour un montant supérieur au prix de cession, ni d'aucune publication de saisie, à moins que le Cédant n'en rapporte la mainlevée ou le transfert à une nouvelle adresse de son fonds de commerce, préalablement à la signature de l'acte de cession ;*
- *Le renouvellement du bail commercial dans des conditions strictement identiques excepté la clause de préférence au profit du bailleur,*
- *La confirmation que les locaux sont aux normes ERP et PMR ou dépôt du dossier de dérogation,*
- *Accord du Bailleur pour la pose d'un compresseur PAC sur le mur donnant sur la cour.*
- *La confirmation que les Locaux ne sont pas situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux ou dans la cas contraire l'absence d'exercice par la commune de Rennes de son droit de préemption dans le délai de deux mois de la réception de la déclaration d'aliéner qui sera faite par le Cédant à la commune conformément aux articles L. 214 et suivants et R. 214 et suivants du Code de l'urbanisme ;*

- *L'obtention par le Société d'une Note de renseignement d'urbanisme délivrée par la commune dans laquelle les locaux sont situés, qui ne devra relever :*
 - *aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative l'immeuble dans lequel sont situés les locaux et les Locaux eux-mêmes et/ou ne permettant pas l'exploitation rationnelle de ceux-ci, et/ou de nature à nuire à l'affectation et au droit au bail ;*
 - *que les locaux ne sont pas situés dans une zone de rénovation urbaine ou dans un secteur de restauration immobilière, ne sont pas visés par des opérations de voirie par rapport à l'alignement, ne sont pas situés dans un îlot insalubre, ne sont pas frappés d'un arrêté de péril et d'expropriation, ne sont pas situés dans une ZAD ou ZAC ;*

Ces conditions suspensives devront être levées au plus tard le 31 décembre 2022.

A LA DILIGENCE DU CESSIONNAIRE :

- *L'obtention au plus tard le 30 juin 2022 d'un financement bancaire d'un montant de 200 000 € à un taux maximum de 1.5%, et dont la durée maximum d'emprunt n'excèderait pas neuf (9) années ;*

Cette condition suspensive devra être levée au plus tard le 30 juin 2022.

Au jour de la cession :

- *Que Monsieur Jean Pierre FOSSEY soit en vie au jour de la cession et/ou non atteints d'une incapacité/invalidité supérieure à 25%,*
- *L'absence de tout évènement ou fait ayant ou pouvant avoir, immédiatement ou à terme, un impact négatif substantiel sur la situation d'une part nous concernant et d'autre part le droit au bail, lié aux conséquences et aux mesures qui pourraient être prises dans le cadre de l'épidémie de Covid 19 à savoir une fermeture administrative de l'établissement.*

CECI EXPOSE, il est passé à la LEVEE DES CONDITIONS SUSPENSIVES et à la CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL faisant l'objet du présent acte.

CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL

**CONSTATATION DE LA REALISATION DEFINITIVE
DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les parties constatent et reconnaissent :

A la diligence du CEDANT :

- La renonciation par le bailleur à son droit de priorité de rachat suite au départ en retraite du locataire.
La copie de la signification de la purge du droit de priorité prévu par l'article L.145-51 du Code de Commerce, en date du 10 octobre 2022 est annexée aux présentes.
Le BAILLEUR n'a pas manifesté son intention d'user de son droit de préférence dans les deux mois suivant la signification.
En conséquence, le défaut de réponse du bailleur dans le délai des deux mois vaut acceptation de la cession et donc des éventuelles nouvelles activités du repreneur.
- La renonciation par le bailleur à son droit de préférence (conventionnel) stipulé aux termes du bail.
La copie de la signification de la purge du pacte de préférence, en date du 14 décembre 2022 est annexée aux présentes.

Le BAILLEUR n'a pas manifesté son intention d'user de son droit de préférence dans les quinze jours suivant la signification.

- L'absence d'une inscription grevant le droit au bail commercial.
La copie d'un état des nantissements à jour du 20 janvier 2023 révélant l'absence d'inscriptions est annexée aux présentes.
- Le renouvellement du bail commercial dans les conditions strictement identiques au bail du 25 février 2020, à l'exception du droit de préférence du bailleur.
Comme indiqué ci-dessus, le bailleur a accepté le renouvellement du bail commercial suivant courrier du 19 janvier 2022, aux mêmes charges et conditions excepté le montant du loyer. Ces conditions de renouvellement ont été acceptées par le locataire, cédant aux présentes, par un courrier du 9 février 2022.

En conséquence, le CESSIONNAIRE déclare en outre renoncer à la condition suspensive d'absence de clause de préférence au profit du bailleur, considérant ladite condition de renouvellement du bail purement et simplement réalisée.

- **La confirmation que les locaux sont aux normes ERP et PMR ou dépôt du dossier de dérogation.**
Un rapport de la SOCOTEC CONSTRUCTION, sise à SAINT QUENTIN EN YVELINES, 5 Place des Frères Montgolfier, a été réalisé le 6 janvier 2023.
Ce rapport précise que l'Entrée est non accessible de manière autonome. La préconisation est la mise en place d'une sonnette et d'une rampe amovible dont le cout estimé est de 800 € HT.

Il est rappelé qu'aux termes de la promesse, "le Cédant fera vérifier par un organisme agréé que les locaux sont aux normes Accessibilité handicapés. Si des avis non conformes étaient relevés, le Cédant s'engage à réaliser les travaux de mise aux normes ERP et PMR avant l'entrée en jouissance et à en supporter le cout financier ».

Le CEDANT déclare ne pas avoir fait réaliser les travaux. Les travaux de mise aux normes de l'entrée ERP et PMR conformément aux prescriptions du rapport SOCOTEC CONSTRUCTION seront réalisés par le CESSIONNAIRE aux frais du CEDANT, et le coût des travaux réglé conformément aux stipulations ci-après.

La copie dudit rapport est annexée aux présentes.

- **L'accord du Bailleur pour la pose d'un compresseur PAC sur le mur donnant sur la cour.**

L'accord du bailleur n'a pas été obtenu à ce jour. Le CESSIONNAIRE déclare en faire vouloir en faire son affaire personnelle aux vues des engagements pris ci-après.

- La confirmation que les Locaux sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.
La copie de la note de renseignement d'urbanisme est annexée aux présentes.
- L'absence d'exercice par la commune de Rennes de son droit de préemption dans le délai de deux mois de la réception de la déclaration d'aliéner qui sera

faite par le Cédant à la commune conformément aux articles L. 214 et suivants et R. 214 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le courrier de notification du droit de préemption est annexée aux présentes.

Le titulaire du droit de préemption a renoncé à son droit de préemption par mention sur ladite déclaration.

- L'obtention par le Société d'une Note de renseignement d'urbanisme délivrée par la commune dans laquelle les locaux sont situés, qui ne devra relever :
 - aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative l'immeuble dans lequel sont situés les locaux et les Locaux eux-mêmes et/ou ne permettant pas l'exploitation rationnelle de ceux-ci, et/ou de nature à nuire à l'affectation et au droit au bail ;
 - que les locaux ne sont pas situés dans une zone de rénovation urbaine ou dans un secteur de restauration immobilière, ne sont pas visés par des opérations de voirie par rapport à l'alignement, ne sont pas situés dans un îlot insalubre, ne sont pas frappés d'un arrêté de péril et d'expropriation, ne sont pas situés dans une ZAD ou ZAC ;

La copie de la note de renseignements d'urbanisme est annexée aux présentes.

A LA DILIGENCE DU CESSIONNAIRE :

- L'obtention au plus tard le 30 juin 2022 d'un financement bancaire d'un montant de 200 000 € à un taux maximum de 1.5%, et dont la durée maximum d'emprunt n'excéderait pas neuf (9) années ;
La copie de l'accord de financement du CESSIONNAIRE est annexée.
- Que Monsieur Jean Pierre FOSSEY soit en vie au jour de la cession et/ou non atteints d'une incapacité/invalidité supérieure à 25%,
- L'absence de tout évènement ou fait ayant ou pouvant avoir, immédiatement ou à terme, un impact négatif substantiel sur la situation d'une part nous concernant et d'autre part le droit au bail, lié aux conséquences et aux mesures qui pourraient être prises dans le cadre de l'épidémie de Covid 19 à savoir une fermeture administrative de l'établissement.

En conséquence, les conditions préalables et particulières et les conditions suspensives auxquelles le compromis de cession sous conditions suspensives était soumis se trouvent réalisées, de sorte qu'il est passé, ce jour, à l'acte de **CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL**.

OBJET DE LA CESSION

Par les présentes, le **CEDANT**, cède, sans autre garantie que celle de l'existence du bail cédé, au **CESSIONNAIRE**, qui accepte, tous les droits pour le temps qui en reste à courir, à compter de ce jour, au bail commercial des biens ci-après désignés, qui lui a été consenti aux termes de l'acte énoncé dans l'exposé qui précède, subrogeant le **CESSIONNAIRE** dans tous les droits et obligations résultant de ce bail.

DESIGNATION DES BIENS LOUES

(TELLE QU'ELLE RESULTE DU BAIL COMMERCIAL)

« Dans un ensemble immobilier située à **RENNES (ILLE-ET-VILAINE) 35000**
10 Rue du Champ Jacquet.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	470	10 RUE DU CHAMP JACQUET	00 ha 02 a 13 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé aux présentes après mention.

Il est fait observer que les documents cadastraux ne donnent qu'une simple information aux usagers. En tout état de cause, ils n'authentifient en aucun cas un titre de propriété. Les informations cadastrales ont une portée fiscale et ne constituent pas une garantie de la consistance des propriétés, notamment de leurs superficies.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro onze (11)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, le magasin situé dans la partie Nord.

Ce magasin comprend un magasin aspecté sur la Place du Champ Jacquet et un arrière magasin ouvrant sur la cour.

Et les mille trois cent quarante-six /dix millièmes (1346 /10000 èmes) des parties communes générales.,

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Etant ici précisé que la désignation figurant au bail initial est la suivante :

« - une pièce avec vitrine sur rue et porte d'entrée à gauche de l'entrée de l'immeuble,

- une autre pièce à la suite et autre pièce avec évier et W-C, tels au surplus que ces lieux existent, se poursuivent et comportant avec tous les droits et servitudes actifs et passifs qui sont rattachés sans aucune exception et réserve et sont bien connus du PRENEUR pour les avoir vus et visités en vue des présentes et n'en demandent pas plus ample désignation. »

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION — REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître PICAUT notaire à RENNES le 24 octobre 1991 publié au service de la publicité foncière de RENNES 1ER le 29 octobre 1991, volume 1991P, numéro 8353.

Demeurent annexés aux présentes :

- La copie du règlement de copropriété
- Le carnet d'entretien de la copropriété
- Les copies des procès-verbaux d'assemblée générale des années 2015, 2017, 2018, 2020, 2021 et 2022.

CAUTIONNEMENT DE L'ASSOCIE DE LA SOCIETE CESSIONNAIRE

Conformément à l'article 22 du bail initial, l'associé de la société cessionnaire se porte caution du cessionnaire pour garantir au bailleur ou à toute personne qui se substituerait à lui le paiement régulier et exact des loyers ci-dessus stipulés ainsi que l'exécution des présentes, et à la demande de ce dernier :

Monsieur Jean-Pierre FOSSEY, demeurant à LE MANS (72000), 16 rue Richebourg,

Né le 9 janvier 1972 à LE MANS (72000),

Marié à Madame Mélinda GODMENT le 12 octobre 2002 à Le Mans sous le régime de la participation aux acquêts aux termes d'un contrat reçu préalablement à leur union par Maître Dominique AUGU.

De nationalité française,

Intervient aux présentes sous la dénomination la "caution" pour déclarer :

- avoir connaissance des présentes par la lecture effectuée par le notaire soussigné, et avoir parfaite conscience de la portée de son engagement au moyen des explications fournies ;

- se rendre et constituer caution du preneur envers le bailleur ou toute personne qui se substituerait à lui pour l'exécution de chacune des conditions du bail ;
- savoir qu'au cas de sa disparition avant l'extinction de l'obligation cautionnée, ses ayants droit seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux de son engagement.

Le cautionnement porte sur le paiement des loyers, charges, accessoires, et l'exécution de toutes les conditions du bail.

Cet engagement vaut pour la durée du bail.

En cas de placement du preneur sous un plan de sauvegarde, l'article L 622-28 du Code de commerce permet à la caution personne physique de bénéficier de la suspension des poursuites pendant toute la période d'observation.

CONDITIONS DE LA CESSION

La présente cession est faite sous les conditions suivantes que le **CESSIONNAIRE** s'oblige à exécuter, savoir :

1° - Exécution des clauses et conditions du bail

Il exécutera, aux lieu et place du **CEDANT**, toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement lui incombait aux termes du bail, de manière qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché, directement ou indirectement à ce sujet.

Le **CESSIONNAIRE** paiera exactement aux lieu et place du **CEDANT**, à compter de son entrée en jouissance, et jusqu'à la fin du bail, les loyer, charges et accessoires.

Le **CESSIONNAIRE** paiera de la même façon toutes augmentations qui pourraient intervenir par la suite, notamment par suite de révision du loyer.

Il est ici rappelé que le bail comporte une clause de garantie solidaire ci-dessus littéralement reproduite.

En exécution de cette clause, le **CEDANT** pourra être recherché par le **BAILLEUR** en raison de tout manquement commis par le **CESSIONNAIRE** aux obligations imposées par le contrat de bail. Le **CEDANT** déclare en accepter le risque et ne pas vouloir demander au **CESSIONNAIRE** de garantie pour s'en prémunir.

Le **CEDANT** déclare :

- qu'il est actuellement à jour du paiement de ses loyers et des charges lui incombant,
- qu'il a jusqu'à ce jour exécuté scrupuleusement les obligations lui incombant envers le **BAILLEUR**, et qu'il n'est pas à sa connaissance que ce dernier soit en mesure d'exercer à son encontre un quelconque recours.

Il est convenu entre les parties que le paiement de toute somme due pour des causes antérieures à la présente cession ne pourrait incomber qu'au **CEDANT**, à l'encontre duquel le **CESSIONNAIRE** pourrait donc exercer un recours s'il était amené à payer pour son compte.

2° - 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 locataire lors de la prise de possession des locaux

par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

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 ».

Le CEDANT s'est engagé à ce que le local soit libre de tout aménagement y compris doublage mural et de plafond (planches en bois fixées au mur et plaque au plafond) et parquet lesquels ont été retirés par et au frais du Cédant, mobilier, effets personnels et marchandises lui appartenant de telle sorte que le CESSIONNAIRE prenne possession d'un local vide et exempt de doublage mural, plafond et parquet.

Le CEDANT déclare que le local est effectivement vide.

Le CEDANT déclare que la vitre de la porte d'entrée est cassée. Il s'engage à la remplacer à ses frais. Il s'engage à la remplacer à ses frais. Si ce remplacement n'est pas réalisé dans le mois qui suit les présentes, le remplacement sera réalisé par le Cessionnaire aux frais du Cédant.

Conformément à ces dispositions, le notaire soussigné rappelle aux parties qu'un état des lieux doit être établi par le bailleur, le cédant et le cessionnaire et ce, afin de régler les éventuelles difficultés pouvant survenir, liés à des travaux sans autorisation ou à un mauvais entretien des locaux.

Le CEDANT a remis au CESSIONNAIRE, qui le reconnaît, une copie de l'état des lieux qui a été dressé contradictoirement avec le BAILLEUR par Maître Franck JAGU, Huissier de Justice à RENNES, en date du 18 décembre 2019, lequel est annexée aux présentes.

3° - Contrats d'abonnements – Impôts et taxes

Le CESSIONNAIRE fera son affaire personnelle des contrats souscrits par le CEDANT relativement aux locaux, objet de la présente cession, pour toutes assurances et tous services. Il s'engage à maintenir assurés les locaux.

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts, taxes et notamment, la taxe locale sur la publicité extérieure ainsi que la contribution économique territoriale si elle est due. De la même manière, il acquittera les autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est, et pourra être assujéti. Il remboursera au CEDANT la taxe locale sur la publicité extérieure, et la contribution économique territoriale au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

4° - Frais et honoraires

Le CESSIONNAIRE paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, ainsi que le coût de la signification à lui faire en vertu de l'article 1690 du Code civil s'il n'intervient pas aux présentes.

5° - Restitution des lieux - Fin de bail

Le CESSIONNAIRE fera son affaire personnelle en fin de bail de la remise des lieux au BAILLEUR dans l'état où ce dernier sera en droit de les exiger en vertu des stipulations du bail, et de l'état des lieux.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT DU BIEN LOUE ET A LA SANTE PUBLIQUE

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 et des décrets subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peines de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le respect de cette réglementation appartient au propriétaire de l'immeuble loué par bail de manière à n'apporter aucune nuisance au **CESSIONNAIRE**, sauf celle éventuelle des travaux de désamiantage pouvant être mis à la charge dudit propriétaire que le **CESSIONNAIRE** devra supporter sans indemnité.

Un diagnostic relatif à la présence d'amiante a été réalisé par BRETAGNE DIAGNOSTICS, sis à MASSERAC (44290), 6 rue Saint Benoît, dont une copie est annexée aux présentes.

TERMITES - MERULES

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites :

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

A cet effet le **CEDANT** déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le bien objet des présentes entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé par les articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Un diagnostic de performance énergétique a été réalisé par BRETAGNE DIAGNOSTICS, sis à MASSERAC (44290), 6 rue Saint Benoît, dont une copie est annexée aux présentes.

RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent avoir été préalablement informées par le notaire des dispositions relatives à la protection de l'environnement et sur les obligations résultant de la réglementation existant en la matière.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle sans aucun recours contre le notaire.

ELIMINATION DES DECHETS

Le **CEDANT** devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses prédécesseurs, pouvant le cas échéant se trouver dans les locaux.

L'article L 541-1 II du Code de l'environnement dispose que :

“Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon”.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

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.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

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.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le CESSIONNAIRE déclare être informé que les caractéristiques des Locaux, de leurs installations et de leurs dégagements, 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.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

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

En outre, les Parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 et de ses décrets d'application, modifiés par l'ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014 à l'effet de rendre accessible aux personnes à mobilité réduite, l'ensemble des locaux pour les établissements recevant du public existants de la première à la quatrième catégorie et au moins une partie des locaux où peut être fourni l'ensemble des prestations, pour ceux de cinquième catégorie.

Cette mise aux normes devait être effective au 1er janvier 2015.

A ce jour, lorsqu'un établissement est aux normes, le propriétaire doit envoyer une attestation d'accessibilité au préfet du département et à la commission pour

l'accessibilité de la commune où est situé l'établissement.

Lorsque l'établissement n'est pas aux normes, le gestionnaire d'ERP doit déposer une demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire pour mise en conformité totale, sous peine de sanctions administratives et pénales.

En outre, le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'arrêté du 19 avril 2017, publié au JO du 22 avril 2017, pris en application du décret n°2017-431 du 28 mars 2017, imposant à compter du 22 octobre 2017, à tout exploitant d'un établissement recevant du public, de tenir un registre public d'accessibilité mentionnant les dispositions prises pour permettre à toute personne, notamment aux personnes handicapées quel que soit leur handicap, de bénéficier des prestations offertes par l'établissement concerné. Sont recensés dans ce registre tous les documents relatifs à l'accessibilité de l'établissement concerné.

Un rapport d'accessibilité a été réalisé par SOCOTEC CONSTRUCTION, dont le siège social est sis à SAINT QUENTIN EN YVELINES (78182), 5 Place des Frères Montgolfier.

Une copie dudit rapport est annexée ci-dessus.

Le CESSIONNAIRE déclare en faire son affaire personnelle, sous réserve de ce qui est précisé ci avant sur la prise en charge financière par le cédant de la mise aux normes de l'Entrée.

ABSENCE DE REPRISE DE PERSONNEL

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article L 1224-2 du même code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombent à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation, étant précisé que cela est conditionné à ce que l'activité du **CEDANT** dans les locaux soit continuée à l'identique par le **CESSIONNAIRE**.

En l'espèce l'activité que le **CESSIONNAIRE** déclare exercer dans les locaux sera celle de VENTE DE CHAUSSURES ET ACCESSOIRES, l'activité du **CEDANT** ayant été celle de PRET A PORTER HOMMES FEMMES ET ENFANTS, et accessoires s'y rapportant et en général EQUIPEMENT DE LA PERSONNE.

Par suite, le **CESSIONNAIRE** ne reprend pas le personnel du **CEDANT**.

URBANISME

Les pièces d'urbanisme suivantes sont annexées :

- Note de renseignements d'urbanisme délivrée par la commune le 24 janvier 2023.

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées aux pièces susvisées.

SECTEUR SAUVEGARDE

L'immeuble se trouve dans un secteur sauvegardé créé conformément aux dispositions de l'article L 313-1 du Code de l'urbanisme et de l'article L 641-1 du Code du patrimoine.

Par suite, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut comporter l'indication des immeubles ou PARTIES intérieures ou extérieures d'immeubles :

- dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ;
- dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

En outre, les travaux non soumis à permis de construire à effectuer à l'intérieur des immeubles doivent être précédés, aux termes des dispositions de l'article R 421-17 du Code de l'urbanisme, d'une déclaration préalable dans la mesure où le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou est mis en révision, à l'exception des travaux d'entretien et de réparations ordinaires.

Observation est faite :

- que les délais de base pour l'instruction des autorisations situées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité sont de :
 - deux mois pour une déclaration préalable,
 - quatre mois pour un permis de construire,
 - trois mois pour un permis de démolir.
- que les opérations de restauration immobilière consistant en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition, doivent, si elles n'ont pas été prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, être déclarées d'utilité publique.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est demeuré ci-annexé.

Par ailleurs, le CESSIONNAIRE déclare être informé que des travaux de réaménagement de la Place du Champ Jacquet sont pressentis par Rennes Métropole. Ces travaux ont pour but de végétaliser la place, limiter la circulation automobile et élargir l'espace piéton, à compter de janvier 2023, pour se terminer à l'été 2025.

Une brochure informative à destination des riverains émanant de Rennes Métropole est annexée aux présentes.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **CEDANT** 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.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est 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 **CESSIONNAIRE** déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour et être informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

Etant ici précisé que ledit fonds n'est pas situé en zone d'exposition au bruit, ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions, ci-annexé.

ENTREE EN JOUISSANCE

L'entrée en jouissance est fixée d'un commun accord au jour de la signature des présentes.

PRIX

La présente cession a lieu moyennant le prix de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **CEDANT**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

REMBOURSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE ET DU LOYER EN COURS

Le **CEDANT** reconnaît que le **CESSIONNAIRE** versera, en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, les sommes ci-après indiquées :

1° - La somme de DEUX MILLE QUATRE CENT TRENTE-NEUF EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (2 439,18 EUR) égale au montant du dépôt de garantie que lui-même avait versé au **BAILLEUR** et qui reste aux mains de ce dernier.

Le **CEDANT** reconnaît que le **CESSIONNAIRE** ne lui versera le dépôt de garantie qu'à l'issue de l'exécution complète par le Cédant de ses engagements et après compensation des frais suivants :

- Le Cédant reconnaît que le cout de la mise aux normes de l'accessibilité de l'Entrée ERP et PMR sera intégralement déduit sur présentation de facture par le cessionnaire.

- le Cédant s'est engagé à remplacer, à ses frais, la vitre cassée de la porte d'entrée. Les frais de remplacement de la vitre de la porte d'entrée seront également prélevés sur ce dépôt si cette réparation n'a pas été réalisée par le Cédant dans le mois qui suit les présentes.

En conséquence, le **CESSIONNAIRE** sera subrogé dans tous les droits du **CEDANT** vis-à-vis du propriétaire **BAILLEUR** auquel il sera donc en droit de demander le remboursement du dépôt de garantie en fin de bail.

2° - La somme de MILLE VINGT-TROIS EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTIMES (1 023,51 EUR), montant du remboursement du prorata de loyer dû par le **CESSIONNAIRE** du jour de son entrée en jouissance à la fin du mois en cours.

DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la cession, en application de l'article 719 du Code général des impôts, s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION		140 000,00 EUR					
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
84 000	2,0	1 680	0,6	504	0,4	336	2 520
33 000	0,6	198	1,4	462	1,0	330	990

0	2,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
TOTAL	1 878		966		666		3 510

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **CEDANT** reconnaît avoir reçu de son expert-comptable toutes explications en matière de déclarations et de calcul des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodécies à 39 quindecies Code général des impôts et qu'il dépend du centre des finances publiques de RENNES.

DECLARATIONS

Le **CEDANT** déclare ce qui suit :

- qu'il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens,
- qu'il n'a jamais été ni n'est actuellement en état de procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire,
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement,
- qu'il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire,
- qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente cession,
- que les documents qu'il a produit au **CESSIONNAIRE** constituent l'intégralité du cadre juridique du bail et qu'en particulier il n'existe pas d'avenant ni de courrier valant avenant,
- qu'il n'y a pas de litige entre lui et le **BAILLEUR** sur l'exécution du bail, l'état des biens et entre lui et des tiers concernant l'utilisation et la jouissance des locaux,
- qu'il s'engage à régler au **CESSIONNAIRE** à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le **BAILLEUR** des locaux, l'administration ou toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**, mais pour la période d'occupation antérieure à la signature de l'acte.

Par ailleurs, le **CEDANT** déclare être à jour dans le paiement de ses loyers, qu'aucune procédure n'a été introduite ou n'est, à sa connaissance, susceptible d'être introduite à ce jour par le **BAILLEUR** à son encontre.

Le **CESSIONNAIRE** atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens,
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le CEDANT :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant le CESSIONNAIRE :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

FORMALITES DE PUBLICITE - DISPENSE DE CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire d'affecter tout ou partie du prix spécialement à titre de gage et nantissement.

La cession objet des présentes ne peut en aucun cas être assimilée à une cession de fonds de commerce, les parties soussignées requièrent le notaire sus-désigné de ne pas procéder aux formalités de publicité prévues par la loi.

En effet, l'activité du **CESSIONNAIRE** est poursuivie dans d'autres locaux, en conséquence la cession objet des présentes ne peut en aucun cas être assimilée à une cession de fonds de commerce, les parties soussignées requièrent le notaire sus-désigné de ne pas procéder aux formalités de publicité prévues par la loi.

Le prix de cession pourra donc être remis au **CESSIONNAIRE** sans attendre, sauf à justifier de la mainlevée des inscriptions pouvant être révélées sur le bien cédé.

ENGAGEMENT DIRECT DU CESSIONNAIRE

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à effectuer en temps utile toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le **CESSIONNAIRE** ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations qui viennent d'être mises à sa charge ci-dessus, la présente clause valant, comme l'exigent les conditions du bail qui vient d'être cédé, engagement direct par le **CESSIONNAIRE** vis-à-vis du **BAILLEUR**.

NOTIFICATION AU BAILLEUR

La présente cession sera notifiée au **BAILLEUR** par les soins du notaire soussigné, en application des dispositions de l'article 1327-1 du Code civil afin qu'elle lui soit opposable, et ce sans délai aux frais du **CESSIONNAIRE**, avec une copie exécutoire par extrait.

La signification auprès du bailleur sera réalisée par les soins du conseil du cessionnaire.

OBLIGATION DE SOLIDARITE

Le **CESSIONNAIRE** demeurera garant solidaire de son **CESSIONNAIRE** pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que la présente cession a été négociée par l'agence immobilière WEST TRANSACTION, sise à RENNES, 107 Avenue Henri Fréville, et que le montant de ses honoraires qui s'élèvent à la somme de DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée incluse restera à la charge du CESSIONNAIRE.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le **CESSIONNAIRE** de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

En cas de cotitularité du bail, chacun doit être immatriculé au registre national des entreprises, même si le fonds est exploité par un seul des titulaires, dans cette dernière hypothèse le ou les titulaires non exploitants devront être immatriculés en qualité de copropriétaires non exploitants, le titulaire exploitant devra être immatriculé en qualité de copropriétaire exploitant.

ELECTION DE DOMICILE

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

Élection attributive de juridiction est faite auprès du Tribunal de commerce de RENNES.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

FORMALITES

L'acte est soumis à la formalité de l'enregistrement.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix ci-dessus indiqué.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.


Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

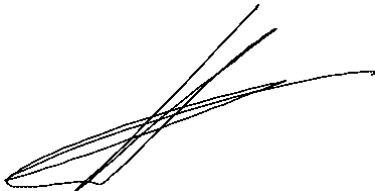
DONT ACTE sans renvoi

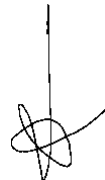
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

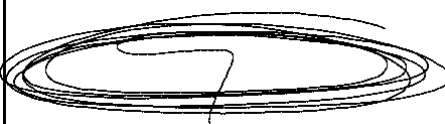
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>M. FOSSEY Jean-Pierre agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à RENNES le 08 février 2023</p>	
--	--

<p>M. FOSSEY Jean-Pierre agissant en son nom et en qualité de représentant a signé</p> <p>à RENNES le 08 février 2023</p>	
---	--

<p>M. MAHE Albert agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à RENNES le 08 février 2023</p>	
--	---

<p>et le notaire Me LE CORNO MARIE a signé</p> <p>à RENNES L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE HUIT FÉVRIER</p>	
---	--



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	●

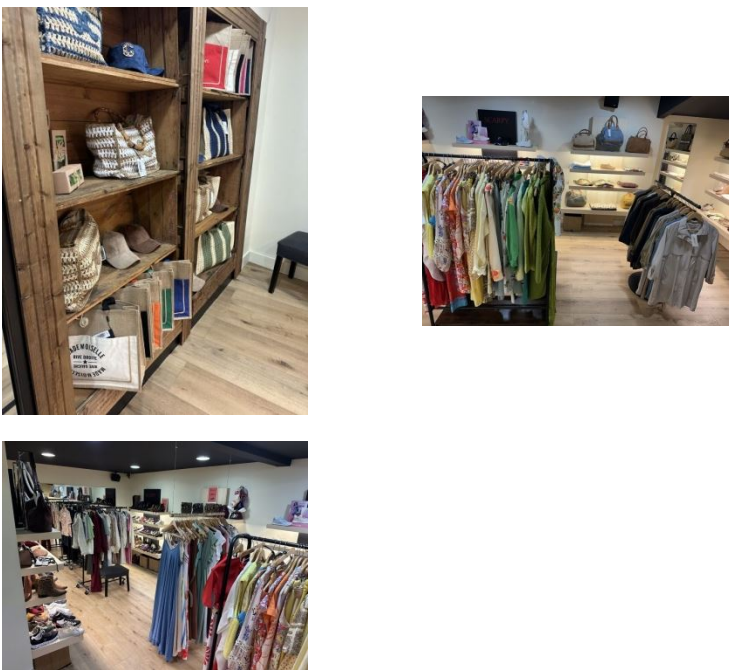

III - AU 24 RUE BLONDEAU 72000 LE MANS



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	
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

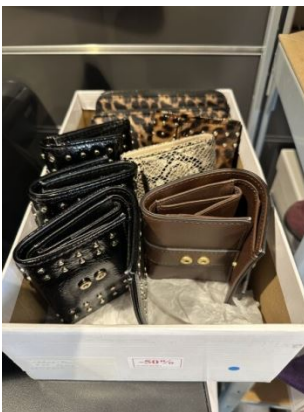
STOCK IMPAYE SUSCEPTIBLE DE REVENDICATION SUR LA BASE D'UNE CLAUSE DE RESERVE DE PROPRIETE	Exploitation	Réalisation
---	---------------------	--------------------

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	
MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS	MEMOIRE	MEMOIRE
VEHICULE EN LOCATION LONGUE DUREE	MEMOIRE	MEMOIRE
STOCK EN PROPRIETE	375 139	
TOTAL DE LA PRESENTE ESTIMATION	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