

Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES D'ALENCON
Le 20/06/2007 Bordereau n°2007/836 Case n°9
Enregistrement : 6 100 € Pénalités :
Total liquidé : six mille cent euros
Montant reçu : six mille cent euros
L'Agent

1
Jacques BLANCHET
Avocat au Barreau d'Alençon
3, Place du Palais
61400 MORTAGNE au PERCHE
Tél. : 02 33 25 10 93 - Fax : 02 33 86 63 47

CESSION

Par la SARL « VILLENEUVE »
Au profit de la SARL « BLAIZOT »

D'un fonds de commerce de
PIZZERIA
à
ALENCON (61000), 154 à 158 Grande Rue

Cabinet HUCHET & Associés

75 Bd André Detolle
B P 6286 - 14067 CAEN Cedex 4

Tél. : 02.31.74.04.22.

Adhérent à la Caisse de garantie F.N.A.I.M.
89 rue de la Boétie- PARIS 8ème

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société à Responsabilité Limitée « VILLENEUVE », Société au capital de 3 000.00 Euros, dont le siège social est à ALENCON (61000), 154 à 158 Grande Rue, ladite Société immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ALENCON sous le numéro 478 575 236

Ce accepté au nom et pour le compte de ladite Société par :

Monsieur VILLENEUVE Freddy demeurant à ALENCON (61000), 154 à 158 Grande Rue,

AGISSANT AU NOM, POUR LE COMPTE ET EN QUALITE DE GERANT DE LADITE SOCIETE ET AYANT TOUS POUVOIRS A L'EFFET DES PRESENTES EN VERTU D'UNE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE EN DATE DU 12 FEVRIER 2007.

CI-APRES DENOMMEE "Le Vendeur" D'UNE PART

ET

La Société à Responsabilité Limitée « BLAIZOT », Société au capital de 8 000.00 Euros, dont le siège social est à ALENCON (61000), 154 - 158 Grande Rue, constituée aux termes d'un acte en date du 20 Avril 2007, enregistrée à ALENCON le 30/04/2007 (Bordereau 2007/604, case n°1), ladite Société immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ALENCON sous le numéro 497 768 481.

Ce accepté au nom et pour le compte de ladite Société par :

Monsieur Benoît BLAIZOT, demeurant à VALFREMBERT (61250), 02 Ter Rue de l'Epine,

AGISSANT AU NOM, POUR LE COMPTE ET EN QUALITE DE GERANT DE LADITE SOCIETE, NOMME A CETTE FONCTION EN VERTU DE L'ARTICLE 13 DES STATUTS SUS-ENONCES, AYANT TOUS POUVOIRS A L'EFFET DES PRESENTES EN VERTU D'UNE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE EN DATE DU 21 AVRIL 2007.

CI-APRES DENOMMEE "L'Acquéreur" D'AUTRE PART

IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

La SARL « VILLENEUVE » vend, cède et abandonne, par les présentes, avec toutes garanties de fait et de droit, à la SARL « BLAIZOT » ce qui est accepté par Monsieur Benoît BLAIZOT es qualité, le fonds de commerce d'EXPLOITATION DE TOUS RESTAURANTS ET NOTAMMENT DE PIZZERIAS qu'elle exploite à ALENCON (61000), 154 à 158, Grande Rue, et pour lequel la SARL « VILLENEUVE » est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ALENCON sous le numéro 478 575 236.

11F BB

ET COMPRENANT :

- 1) L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés,
- 2) Le matériel, les objets mobiliers et tous les ustensiles se trouvant dans les locaux et l'agencement commercial servant à son exploitation décrit et estimé dans un état dressé contradictoirement entre les parties et qui est demeuré joint et annexé aux présentes,
- 3) Toutes les marchandises qui existeront dans le fonds de commerce lors de l'entrée en jouissance ci-après fixée (à l'exception des marchandises facturées depuis plus de deux ans ainsi que les marchandises périmées qui ne seront pas reprises) ; ces marchandises seront reprises à prix de facture ou à dire d'experts et seront réglées au vendeur par mensualités constantes et consécutives d'un montant de SEPT CENTS (700.00) EUROS sans intérêts, jusqu' à complet paiement. La première échéance intervenant le **1^{er} Juillet 2007**.

Toute somme non payée au terme du délai sus fixé produira intérêts au taux de 10 % l'an, sans que cette stipulation puisse toutefois nuire à l'exigibilité immédiate du principal. Ces intérêts au cas où ils seraient eux-mêmes impayés et dus pour une année entière, en produiront eux-mêmes de nouveaux au même taux.

Les vendeurs déclarent expressément renoncer à leur privilège de vendeur et à l'action résolutoire, ainsi qu'à prendre nantissement pour sûreté de cette cause.

- 4) Le droit à l'abonnement de la ligne téléphonique tel qu'il fonctionne sous le numéro d'appel 02 33 26 44 24 pour autant que ce droit soit cessible, sans aucune garantie à ce sujet.

Tel que ce fonds existe avec tous les éléments le composant et les accessoires en dépendant, sans aucune exception ni réserve.

CESSION DROIT AU BAIL

Le droit pour le temps qui reste à courir, au bail des lieux où ledit fonds de commerce est exploité, a été cédé ce jour par acte authentique de Maître Philippe DAGORN, notaire au MOLAY LITTRY, conformément aux conditions de cession prévues au dit bail.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'Acquéreur aura, au moyen des présentes et à compter de ce jour, la pleine et entière propriété du fonds de commerce présentement vendu, ayant cependant la jouissance dudit fonds rétroactivement depuis le **PREMIER MAI DEUX MILLE SEPT**.

Le Vendeur déclare avoir libéré les locaux et débarrassé à ses frais tous objets, matériels et détritrus non nécessaires à l'exploitation du fonds vendu pouvant se trouver dans le fonds de commerce et ses dépendances.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CENT QUARANTE CINQ MILLE (145 000.00) EUROS**, s'appliquant comme suit :

1/1 BB

Aux éléments incorporels pour la somme de : .. 100 000,00 €
(en ce compris le droit au bail cédé par acte séparé)

Aux éléments corporels pour la somme de : 45 000,00 €

ENSEMBLE..... 145 000,00 €

PAIEMENT DU PRIX

La somme de **CENT QUARANTE CINQ MILLE (145 000.00) EUROS**, formant le prix de la présente vente, est réglée à l'instant même par l'acquéreur au vendeur, qui le reconnaît et en donne bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

DECLARATIONS

LE VENDEUR DECLARE

- Qu'il acquis le fonds de commerce de Monsieur BILHEUX Joël et Madame LEDEMENEY Annick, son épouse, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 14 mars 2005, enregistré à Recette Divisionnaire d'ALENÇON le 16 mars 2005 (Bordereau n° 2005/186, Case n°6), moyennant le prix de CENT SOIXANTE TREIZE MILLE DEUX CENT SEIZE (173 216.00) EUROS, s'appliquant aux éléments incorporels pour CENT VINGT SEPT MILLE CINQ CENTS (127 500.00) EUROS et au matériel pour QUARANTE CINQ MILLE SEPT CENT SEIZE (45 716.00) EUROS.

Auparavant le fonds de commerce présentement vendu appartenait à Monsieur et Madame BILHEUX Joël pour l'avoir acquis de l'E.U.R.L « NAPOLI II », Société au capital de 50 000,00 francs, ayant son siège social à ALENCON (61000), 158, Grande Rue, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ALENÇON sous le numéro 331 519 322, aux termes d'un acte sous seing privé reçu le 02 décembre 1997, enregistré à ALENCON R.D, le 04 décembre 1997 (Bord n° 653/5, Folio 82), moyennant le prix d'UN MILLION CINQUANTE MILLE (1 050 000,00) FRANCS, s'appliquant aux éléments incorporels pour SEPT CENT CINQUANTE MILLE (750 000,00) FRANCS et au matériel pour TROIS CENT MILLE (300 000,00) FRANCS. Lequel prix a été payé au moyen d'un prêt d'UN MILLION QUARANTE-CINQ MILLE (1 045 000,00) FRANCS, consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL NORMAND, Avenue de Paris à SAINT-LÔ (50).

- Que le droit au bail résulte d'un acte authentique en date du 26 juillet 1993, reçu par Maître GINGUENE Jacques, Notaire à LA-CHAPELLE-DES-FOUGERETZ (35), pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} octobre 1993 aux termes duquel :

Monsieur SALMON Christian, divorcé de Madame PAUDOUILLE Brigitte, demeurant alors à LE-CROISIC (44), 22, Place Donatien Lepré,

A fait BAIL et donné à LOYER au profit de la Société à Responsabilité Limitée « NAPOLI II », aux droits desquels se trouve aujourd'hui la SARL « VILLENEUVE » vendeur aux présentes, les locaux dont la désignation suit :

VF BB

DESIGNATION : Ville d'ALENCON (Orne), 154 à 158 Grande Rue

Dans un immeuble en copropriété sis audit lieu, comprenant quatre bâtiments dits « Bâtiment A », « Bâtiment B », « Bâtiment C », et « Bâtiment D », avec cour intérieure, le tout d'un seul tenant, figurant au cadastre révisé :

- Section BW n° 43, lieudit « Grande Rue n° 158 », pour un are quarante centiares (01a 40ca)
 - Section BW n°291, lieudit « Grande Rue, n° 154 à 156 », pour quatre-vingt-dix-neuf centiares (00a 99ca).
- Soit au total deux ares trois centiares (02a 03ca).

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division, suivant acte reçu par Maître BELLANGER, Maître CORNILLE, notaires à ALENCON (Orne) et Maître GAULLIER, notaire à SAINT-ELLIER-LES-BOIS (Orne), les 30 et 31 juillet 1979, publié au Bureau des Hypothèques d'ALENCON le 5 septembre 1979, volume 1966 n°8, et ayant fait l'objet d'un modificatif dressé par Maître BELLANGER en 1984.

Les lots de copropriété suivants :

Le LOT N°1, comprenant :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée : sur rue, une boutique à usage de salle de restaurant avec terrasse couverte (la terrasse étant incluse dans la propriété) et un escalier intérieur accédant au lot n°2. Sur cour, une cuisine, une réserve, un W.C, et lavabos.
Et les deux cent seize millièmes (216/1 000) des parties communes générales et notamment du sol.

Le LOT N°2, comprenant :

Dans le bâtiment A, au premier étage : sur rue une grande pièce à usage d'habitation en communication avec le lot n°1 par un escalier intérieur. Ce lot est également desservi par l'escalier central.
Et les cent vingt-trois millièmes (123/1 000) des parties communes générales et notamment du sol.

Le LOT N°5, comprenant :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage : sur cour une pièce à usage d'habitation et une remise sans fenêtre.
Et les soixante-douze millièmes (72/1 000) des parties communes générales et notamment du sol.

Le LOT N°10, comprenant :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage : grenier sur tout le bâtiment B.
Et les douze millièmes (12/1 000) des parties communes générales et notamment du sol.

Le LOT N°14, comprenant :

La fraction « A » de la cour intérieure
Et les millièmes y attachés.

VF BB

Ce bail a été consenti, moyennant un loyer annuel de VINGT-QUATRE MILLE (24 000,00) FRANCS que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou en tout autre endroit qu'il lui plairait d'indiquer, par trimestre à terme échu, le premier des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Etant précisé que le loyer actuel est de SIX CENT CINQUANTE (650.00) EUROS mensuel, payable à terme échu.

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

"...

DESTINATION

Les locaux présentement loués devront servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation de tous restaurants et notamment pizzeria, et à son habitation personnelle ; ils ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucun autre commerce que celui sus-indiqué. Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible, à titre commercial pour le tout.

(...)

12° - Cession - Sous-location.

Le PRENEUR ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce (ce dernier devant toutefois obtenir au préalable et par écrit l'agrément du BAILLEUR).

Dans tous les cas, le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs, occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR, et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais pour lui.

"..."

- Que par acte du 29 mars 2002, il a été donné congé avec offre de renouvellement du bail commercial aux époux BILHEUX moyennant un loyer mensuel de 1 400,00 € Hors taxe.

- Que le 07 avril 2003, la Commission Départementale des Baux Commerciaux, régulièrement saisie a rendu un avis négatif au déplaçonnement du bail.

- Que par acte du 17 septembre 2003, Monsieur SALMON Christian a fait assigner les époux BILHEUX aux fins de voir fixer à la somme de 1 400,00 € H.T par mois le montant du loyer du bail renouvelé à compter du 1^{er} octobre 2002 et avec également une demande d'expertise.

- Que par jugement rendu le 15 décembre 2003 le Juge des Loyers Commerciaux près du Tribunal de grande Instance d'ALENCON, a débouté Monsieur SALMON Christian de ses demandes et a prononcé que le prix applicable au loyer du bail renouvelé serait fixé en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

- Que Monsieur SALMON Christian a interjeté appel de cette décision.

- Que lors de la cession du fonds de commerce par les époux BILHEUX à la SARL VILLENEUVE comprenant le droit au bail, Monsieur SALMON a refusé de donner son accord et a réitéré ce refus lorsqu'une sommation interpellative lui a été délivrée le 06 octobre 2004.

iff BB

- Que par acte d'huissier du 15 octobre 2004, les époux BILHEUX, les époux VILLENEUVE et la SARL VILLENEUVE ont fait assigner à jour fixe Monsieur SALMON sur le fondement des articles 1134 du Code Civil et L 145-16 du Code de Commerce, soutenant que le refus d'agrément de Monsieur SALMON est abusif et demandant que l'autorisation de cession soit judiciairement accordée.

- Que par jugement du 06 décembre 2004, le Tribunal de Grande Instance d'ALENÇON a déclaré que le refus d'agrément de Monsieur SALMON n'était pas fondé et a autorisé la cession du fonds de commerce sis à ALENCON, 154 à 158 Grande Rue, par les époux BILHEUX à la SARL VILLENEUVE,

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de la procédure en cours actuellement avec le bailleur et accepter cette situation, il s'engage également à accepter le loyer fixé par la cour ou toute juridiction compétente en la matière.
Le Vendeur déclare quant à lui prendre à sa charge la totalité des éventuels arriérés de loyers dus sur sa période d'exploitation. Etant précisé que Monsieur et Madame BILHEUX Joël, anciens propriétaires, ont pris l'engagement au sein de l'acte de cession de leur fonds de commerce au profit de la SARL « VILLENEUVE », de prendre à leur charge la totalité des frais, honoraires, coûts d'expertise, indemnités, débours de toute nature liés à la procédure en cours et de ses éventuelles suites directes et ce jusqu'à la conclusion définitive de ce litige, ainsi que les honoraires et débours attachés à la rédaction du bail.

En ce qui concerne les autres charges et conditions du bail sus énoncé, l'Acquéreur et le Vendeur dispensent le rédacteur des présentes d'en rapporter l'intégralité au présent acte.

Conformément au bail, le "Cédant" demeurera garant solidaire de son cessionnaire, envers le bailleur, pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail.

- Le vendeur déclare encore qu'en ce qui concerne la situation locative,

- il a toujours satisfait aux charges et conditions du bail,
- il n'a jamais été assigné en résiliation du bail,
- il a obtenu pour les travaux effectués, l'autorisation écrite du propriétaire,
- il a toujours réglé aux échéances prévues au bail les termes de loyer et il n'est dû au propriétaire aucun loyer autre que le terme courant non échu,
- il n'a commis aucune infraction concernant les baux commerciaux, de sorte que le propriétaire ne puisse refuser le renouvellement du bail sans payer l'indemnité d'éviction, ou obtenir une fermeture totale ou partielle du fonds de commerce.
- Il n'a signé, depuis le renouvellement du bail, aucun avenant ou convention avec le bailleur, qui aurait pu modifier les charges et conditions du bail.

- Qu'il n'existe aucune autre convention de location, aucun autre bail commercial, servant à l'exploitation du fonds de commerce.

- Que les renseignements d'urbanisme concernant l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce sont les suivants : Section cadastrale BW n°43 et 291.
Le terrain est soumis au droit de préemption urbain non renforcé au bénéfice de la communauté urbaine d'Alençon. Il est soumis au plan d'occupation des sols zone UA, approuvé le 25/01/1979 et révisé le 25/03/1993. Le terrain est également situé dans le périmètre de protection des monuments historiques et des sites et monuments naturels et il est concerné par une zone de bruit (sous forme d'une bande de 30 mètres de part et d'autre des voies réputées bruyantes). Ces informations demeurent sur la note de renseignements d'urbanisme délivrée le 24 Avril 2007 par la communauté urbaine d'Alençon et annexée aux présentes.

VF

BB

- Que les chiffres d'affaires et bénéfices réalisés au cours des trois dernières années ont été :

EXERCICES	CHIFFRES D'AFFAIRES		RESULTAT
du 01/03/2005 au 31/12/2005	133 918,00 €		perte de 25 107 €
du 01/01/2006 au 31/12/2006	126 826,00 €	HT	13 930,00 €

- Que depuis la clôture du 31 décembre 2006, les chiffres d'affaires réalisés ont été :

PERIODE	SUR PLACE	EMPORTE	
janvier-07	11 029,00 €	611,00 €	TTC
février-07	11 335,00 €	478,00 €	TTC
mars-07	10 623,00 €	456,00 €	TTC
avril-07	9727,00 €	520,00	TTC
TOTAL	42 714,00 €	2 065,00	TTC
BENEFICE Estimé par le vendeur pour cette période à :	perte 30 000 €		

- Que le chiffre d'affaires du 01/01/2006 au 31/12/2006 a été réalisé sans fermeture pour congés,

- Que le chiffre d'affaires depuis le 1^{er} Janvier 2007 a été réalisé avec SEIZE (16) jours de fermeture de congés,

- Que la fermeture hebdomadaire est le Samedi après-midi et le Dimanche et le Lundi et que les horaires d'ouverture sont les suivants : 12h00 – 14h45 et 19h00 – 01h00.

- Qu'il n'existe pas de contrat de fourniture portant sur obligation d'achat de matières premières, ou de marchandises,

- que sa comptabilité qu'il certifie sincère et véritable est tenue par le cabinet FITECO, 97 Avenue Bollée, 72055 LE MANS CEDEX 2, ainsi qu'il résulte des livres de comptabilité qui sont paraphés ce jour par les parties, conformément à l'article 15 de la loi du 28 juin 1935,

- Inventaire des livres comptables visés ce jour : depuis le début d'exploitation de la SARL « VILLENEUVE », les journaux, les balances, les grands livres et le journal d'inventaire.

- Que la composition du personnel employé dans le fonds de commerce est actuellement la suivante :

- Contrat de travail à durée indéterminée avec les personnes suivantes :

Nom	Prénom	Emploi	Date embauche	Salaire brut moyen
JAMOIS	Mélanie	Employée polyvalente	28/11/1982	1 418.78 €

L'acquéreur reconnaît avoir reçu ce jour la copie du contrat de travail de Mademoiselle JAMOIS.

VF BB

Toutes rémunérations éventuellement dues en vertu d'un contrat de précarité, augmentées de toutes les charges y attachées seront réparties au prorata temporis entre les parties, il en sera de même de toutes les primes ou aides, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient versées en vertu de contrats d'apprentissage, CDI, CDD ou tout autre, liés au personnel attaché à l'entreprise présentement cédé, seront réparties entre vendeur et acquéreur, au prorata du temps passé par l'employé concerné, dans l'entreprise.

- Qu'il n'est lié par aucun autre contrat que ceux mentionnés ci-dessus. Toutefois, s'il s'en révélait, le vendeur en ferait son affaire personnelle, de sorte que l'acquéreur ne soit ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

- Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition du fonds de commerce présentement vendu par suite d'interdiction, de faillite, de liquidation de biens, de règlement judiciaire, de confiscation totale ou partielle de ses biens, d'existence de droit de préemption, de saisie de matériel, ou de tout autre raison,

- Que tout le matériel et les agencements servant à l'exploitation du fonds de commerce sont actuellement en état de marche.

- Qu'il n'existe aucun contrat de crédit-bail. Le vendeur autorise dès à présent le séquestre à prélever sur le prix de vente détenu par lui, toute somme nécessaire pour procéder au rachat par anticipation des matériels concernés par des contrats de crédit-bail s'il s'en révélait.

- Qu'il est assuré pour le fonds de commerce auprès de la compagnie A.G.F, chez Monsieur BIBARD André, à ALENCON (61000) 19 Rue du Jeudi,

- Que suite à l'état des lieux réalisé le 25 mai 2004 par la Direction Départementale des Services Vétérinaires de l'Orne, concernant l'hygiène et le fonctionnement de l'établissement objet des présentes et le respect de l'indication de l'origine des viandes bovines utilisées pour la préparation des plats servis aux consommateurs, le vendeur a reçu le 28 mai 2004 un rapport précisant que l'établissement n'était pas conforme aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 9 mai 1995 et demandant la réalisation des modifications suivantes, à savoir :

- Rénovation et nettoyage désinfection des locaux,
- Installation d'un lave-mains à commande non manuelle dans la cuisine et dans les sanitaires,
- Respect de l'indication de l'origine des viandes bovines servies aux consommateurs,

L'acquéreur déclare expressément prendre à sa charge et faire son affaire personnelle de l'intégralité de ces travaux.

- Que le 1^{er} juin 2004, la S.A SOCOTEC, La Corneillière à DAMIGNY (61250), a effectué la vérification périodique en application de l'article 53 du décret du 14 novembre 1988 relatif à la protection des travailleurs et du règlement de sécurité concernant les établissements recevant le public, et que le 04 juin 2004, il a reçu le rapport de ladite société. L'Acquéreur déclare prendre à sa charge exclusive la réalisation de l'ensemble des travaux énumérés dans ce rapport, reconnaissant en avoir reçu un exemplaire et s'engage à ne pas recherché ni inquiété le vendeur à ce sujet.

- Que le contrôle des extincteurs a été effectué au mois de Février 2007.

11F BB

L'ACQUEREUR DECLARE :

- Qu'il prend en charge les éventuels frais de mise aux normes d'hygiène et de sécurité de l'ensemble des machines et des installations servant à l'exploitation du fonds et ce à partir de l'entrée en jouissance.

- qu'il est assuré pour le risque incendie et la responsabilité professionnelle auprès de la Compagnie AGF – 19 Rue du jeudi – BP 201 – 61000 ALENCON.

- Remplir toutes les conditions nécessaires pour procéder dans un délai de deux mois à son immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou à la chambre de métiers,

- Ne pas être en contravention avec la loi du 30 Août 1947, relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles.

- Etre parfaitement informé qu'en cas de destruction de l'immeuble, le bail sera de plein droit résilié, sans indemnité. Il lui appartiendra donc s'il le souhaite de s'assurer contre ce risque et de garantir la valeur vénale du fonds de commerce.

- Etre parfaitement informé que dans l'hypothèse où les emprunts nécessaires à la présente acquisition sont assurés, le décès d'un des assurés entraînerait le remboursement par la compagnie d'assurance du capital restant dû (en fonction du taux de couverture). Ce remboursement générerait un profit exceptionnel et une augmentation importante de l'imposition. Il appartiendra donc à l'acquéreur de couvrir ce risque auprès de son assureur, s'il le souhaite.

VENDEUR ET ACQUEREUR DECLARENT CONJOINTEMENT

- Avoir été informés des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations du prix, ainsi qu'aux fausses affirmations de sincérité, prévues par les articles 1837 et suivants du code général des Impôts, instituant un droit de préemption au profit du Trésor, sur les biens vendus, que le prix de la présente vente exprime l'intégralité du prix convenu.

- Faire éléction de domicile en leur demeure respective pour l'exécution des présentes et pour les oppositions, domicile est élu au siège du fonds vendu.

- Faire attribution de juridiction au tribunal de commerce du lieu du siège du fonds pour toute contestation concernant les présentes.

- Que les actes définitifs ont été rédigés par les soins du Cabinet HUCHET & Associés, 75, boulevard André Detolle à CAEN (14), titulaire de la carte professionnelle n° T 415, adhérent à la caisse de garantie de la F.N.A.I.M., 129 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris 8ème, sous le n° 14 945 U, qui est chargé de toutes les formalités consécutives aux présentes, sans préjudice de ce qui est dit au paragraphe "SEQUESTRE", pour l'accomplissement desquelles les parties lui donnent tous les pouvoirs et autorisations nécessaires, dont notamment celui de certifier et signer toutes pièces relatives à l'inventaire du matériel à remettre à l'Administration de l'enregistrement.

- Que les présentes ont été rédigées d'après leurs indications, la responsabilité du rédacteur ne pouvant être recherchée même en cas d'inexactitude de ces déclarations.

CHARGES ET OBLIGATIONS

La présente vente est consentie et acceptée à charge :

iff BB

PAR LE VENDEUR

- De régler à son personnel les salaires et les primes éventuellement dues ainsi que les charges attachées à ces salaires concernant la période d'exploitation antérieure à la prise de possession, de sorte que l'acquéreur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet, et notamment tout rappel de salaires, cotisations, charges sociales, primes et indemnités, éventuellement réclamés par les salariés ou les apprentis attachés à l'entreprise.

Le vendeur s'engage à en effectuer le remboursement à l'acquéreur dans les huit jours de la demande qui lui sera adressée par ce dernier. Toute somme non payée au terme du délai sus fixé produira intérêts au taux de 10 % l'an, sans que cette stipulation puisse toutefois nuire à l'exigibilité immédiate du principal. Ces intérêts au cas où ils seraient eux-mêmes impayés et dûs pour une année entière, en produiront eux-mêmes de nouveaux au même taux.

- De régler à l'acquéreur dans le délai de huit jours à compter du jour de la prise de possession : les congés payés, les primes de fin d'année et les charges sociales dus aux employés pour la période antérieure à la prise de possession (calculés au prorata temporis), de sorte que l'acquéreur puisse en effectuer le règlement dès leur exigibilité.

- De régler toutes les charges directes ou indirectes concernant son exploitation et prendre en charges toutes régularisations ultérieures qui pourraient se révéler concernant la période antérieure à la prise de possession, de sorte que l'acquéreur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

- De régler la totalité des échéances de Crédit-Bail portant sur du matériel faisant partie des éléments corporels de la présente vente s'il s'en révélait, de façon à ce que l'acquéreur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

- De s'interdire formellement le droit de se rétablir directement ou indirectement par acquisition, création ou prise en gérance libre ou salariée, emploi salarié, dans un fonds de commerce de même nature que celui vendu au présent acte, de porter ou faire porter des marchandises, de créer un dépôt ou un point de vente et en général de faire concurrence sous quelque forme que ce soit à l'acquéreur, pendant un délai de SEPT (7) années, et dans un rayon de TRENTE (30) kilomètres, à vol d'oiseau du fonds vendu sous peine de fermeture immédiate et de tous dommages et intérêts.

Monsieur VILLENEUVE Freddy, agissant au nom et pour le compte de l'ensemble des associés de la SARL « VILLENEUVE », ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu d'une procuration du 31 Mai 2007, lesquels s'interdisent de faire concurrence à l'acquéreur, dans les mêmes conditions et durée que définies ci-dessus.

- De tenir à la disposition de l'acquéreur pendant un délai de trois ans à compter de la prise de possession sa comptabilité dans un lieu indiqué à ce dernier.

- De communiquer à son successeur tous les marchés et commandes qu'il a reçus (ex. : traiteur, réservation de repas, dessert, etc ...), de façon à ce que ce dernier puisse les honorer,

- De communiquer à son successeur toutes ses recettes et secrets de fabrication, de sorte que son successeur puisse poursuivre la même fabrication.

PAR L' ACQUEREUR

- De prendre possession du fonds de commerce et de tous ses accessoires dans l'état de vétusté où il se trouve actuellement, reconnaissant l'avoir vu et visité antérieurement en vue des présentes, sans pouvoir ni rechercher, ni inquiéter le vendeur à ce sujet.

NF BB

- De supporter dès le jour de la prise de possession les servitudes, charges et obligations, contributions incombant audit fonds même si les avis d'imposition sont émis au nom du Vendeur, ainsi que les charges de ville et de police, grevant les établissements de cette nature. En ce qui concerne la taxe professionnelle, les primes d'assurances, si elles sont reprise, la répartition se fera entre les parties au prorata du temps d'exploitation. Toutes les primes ou aides, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient versées en vertu de contrats d'apprentissage, CDI, CDD ou tout autre, liés au personnel attaché à l'entreprise présentement cédé, seront réparties entre vendeur et acquéreur, au prorata du temps passé par l'employé concerné, dans l'entreprise.

- De faire son affaire personnelle du licenciement du personnel qu'il jugerait en surnombre, en payant toutes indemnités de licenciement et de préavis, le prix de la présente vente ayant été déterminé, compte tenu de cette éventualité.

- De soumettre à la taxe les cessions ultérieures des biens d'investissement, de procéder, le cas échéant, aux régularisations de taxes prévues par les articles 210 et 215 de l'annexe II du Code Général des Impôts qui auraient été exigibles si le cédant avait continué à utiliser ce bien corrélativement, le cédant est dispensé de procéder aux régularisations de taxes prévues à l'article 210 précité.

- De reprendre uniquement les marchandises loyales et marchandes se trouvant dans le fonds de commerce présentement vendu.

DISPENSE D'IMPOSITION A LA TVA DES MARCHANDISES NEUVES

En vertu d'une disposition expresse de la loi (loi 2005-1720 du 30-12-2005, art. 89), les marchandises neuves comprises dans la présente cession sont dispensées d'imposition à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

L'acquéreur s'engage, savoir :

- à affecter les marchandises à une revente imposable à la TVA ou ouvrant droit à déduction,
 - à procéder, le cas échéant, à l'imposition des livraisons à soi-même, conformément à l'article 257 du Code Général des Impôts, ou aux régularisations de taxe, conformément à l'article 271 du Code Général des Impôts, susceptibles de concerner les biens autres que des immobilisations, dès lors que la TVA afférente aux marchandises ou aux éléments les composant a pu faire l'objet d'une déduction totale ou partielle par l'apporteur ou le cédant.

- De reprendre à partir de la prise de possession tous les contrats souscrits par le Vendeur mentionnés ci-dessus et en respecter les termes et obligations et ainsi que ceux concernant les services publics, et notamment ceux relatifs aux services des eaux, gaz, de l'électricité et du téléphone, et d'en acquitter exactement les primes, cotisations et redevances.

- De régler tous les frais, droits d'enregistrement et honoraires de négociation de la vente calculés au tarif convenu, ainsi que les frais et honoraires de rédaction de l'acte définitif.

SEQUESTRE

Les parties désignent de façon irrévocable comme séquestre du prix de la présente vente pendant les délais de publications légales prescrits par la loi du 17 Mars 1909 et par l'article 1.684 et 201 paragraphe 1 du Code Général des Impôts.

Le CABINET HUCHET & Associés 75 Boulevard André Detolle à CAEN (14) qui est chargé de toutes les formalités relatives à ce séquestre.

ff BB

Les parties autorisent le séquestre à employer le prix de la vente du fonds au paiement des créances, inscriptions et oppositions, qui se seront révélées.

Les quittances qu'il pourra recevoir des créanciers, dans ce cas, le libéreront valablement, et sans qu'il soit besoin d'aucune autre formalité.

Le séquestre ne pourra remettre au VENDEUR, hors la présence de l'acquéreur ce prix qu'après l'expiration des délais d'opposition, et également après justification par le vendeur :

- du paiement de tous les impôts directs et indirects, y compris les impôts sur la plus-value qui pourraient être dus par lui, à la suite de la présente vente, ainsi que le prescrit l'Article 1684 du Code Général des Impôts.

- du règlement de toutes sommes dues à des organismes tels que l' U.R.S.S.A.F., la Caisse Centrale des Allocations Familiales, ASSEDIC et d'une manière générale, à tous les organismes chargés de la perception de taxes fiscales ou parafiscales,

- du paiement de toutes les sommes qui peuvent être dues par le VENDEUR, à titre de loyer, charges, salaires ou à tout autre titre.

- de la radiation des inscriptions pouvant grever le fonds de commerce :

- Inscription de Privilège de Nantissement prise le 18 octobre 2004 au profit de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL, 6, rue Saint Blaise à ALENCON (61000), en vertu d'un acte sous seing privé en date du 14 octobre 2004 pour sûreté de la somme de DEUX CENT SEPT MILLE HUIT CENT CINQUANTE NEUF EUROS (207 859.00 €).

Le tout de manière que l'ACQUEREUR ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite, de chef des créanciers du VENDEUR, et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

DEPOT DU PRIX ET BLOCAGE SUR UN COMPTE BANCAIRE :

En attendant l'accomplissement des formalités à remplir sur la présente vente et jusqu'à l'expiration des délais légaux d'opposition, les parties :

- conviennent de déposer tout ou partie du prix de vente, dans un compte "Séquestre Amiable" à ouvrir au CREDIT MUTUEL d'ALENCON (61000), par le vendeur qui négociera lui-même les conditions et le taux de rémunération de ce placement auprès de ladite banque.

- donnent tous pouvoirs à cet effet à Monsieur HUCHET Daniel.

En conséquence, partie du prix de la présente vente sera remis à la banque pour être déposé sur ce compte.

Ce compte demeurera indisponible jusqu'à l'expiration des délais légaux d'opposition et de surenchère éventuelle ; toute somme versée sur ce compte y compris les intérêts servis par ce placement ne pourront être retirés que sous la signature de Monsieur HUCHET Daniel étant précisé que le retrait total des fonds déposés, y compris les intérêts, entraînera la clôture du compte.

VF BB

La somme ainsi déposée au compte demeurera affectée à titre de gage et de nantissement au profit de l'acquéreur pour lui garantir le rapport des mainlevées et radiations de toutes inscriptions, oppositions, de la répartition du prix, du paiement des créanciers, de la purge des inscriptions éventuelles assurant l'incommutabilité de la vente. Etant précisé que cette opération est exclue du champ d'application de la loi HOGUET et n'est en conséquence plus garantie par la Caisse FNAIM pendant toute la période où ces capitaux seront détenus par la Banque qui en demeurera responsable. Dès que ces sommes seront remises au Cabinet HUCHET et Associés, augmentées des intérêts, elles bénéficieront à nouveau de la couverture de la Caisse de Garantie FNAIM. Les frais de répartition de séquestre d'un montant de 0.3 % du prix de cession ainsi que les frais de mainlevée resteront à la charge du vendeur.

En conséquence, à l'expiration des délais légaux d'opposition et de surenchère, les parties conviennent que les fonds consignés augmentés des intérêts servis par la banque au Vendeur seront remis au CABINET HUCHET et Associés, à CAEN sur la demande de celui-ci seul, ce qui entraînera la clôture du compte.

La mission de dépositaire des fonds sera terminée par la remise de ces fonds au rédacteur des présentes.

Le rédacteur ayant procédé aux formalités exigées par la loi et reçu les oppositions procédera à la répartition du prix et des intérêts conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le montant des inscriptions et oppositions serait supérieur au prix de vente, le séquestre pourra sans le concours et hors la présence des parties, ce qu'elles acceptent formellement, faire nommer, aux frais du vendeur un séquestre judiciaire.

Le Cabinet HUCHET et Associés sera immédiatement déchargé de sa mission de séquestre.

Le présent acte est arrêté

Fait en CINQ exemplaires dont un sur papier libre, destiné à être déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de ALENCON aux fins d'inscription des privilèges, et signés après lecture.

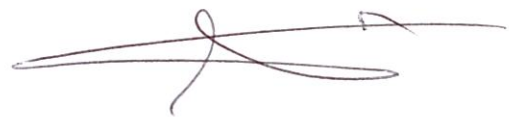
A ALENCON (61)
Le 18 Juin
De l'AN DEUX MILLE SEPT

Mots nuls	trois	PARAPHES
Lignes nulles	Aucune	BB JF
Renvois	Deux	
Chiffres nuls	Aucun	

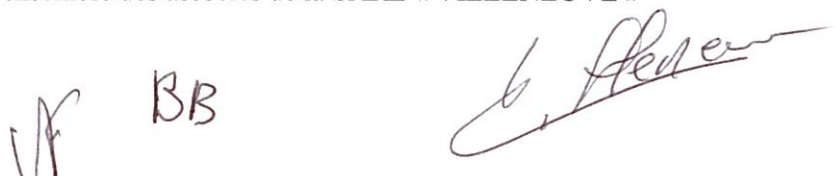
La SARL « VILLENEUVE »
Monsieur VILLENEUVE Freddy, gérant



La SARL « BLAIZOT »
Monsieur BLAIZOT Benoît, gérant



Interdiction de concurrence
Monsieur VILLENEUVE Freddy, agissant pour lui-même et
l'ensemble des associés de la SARL « VILLENEUVE »



PREFECTURE DE L'ORNE



Direction départementale
des services vétérinaires
de l'Orne

Service d'hygiène
alimentaire

21 rue Candie – BP 538
61016 Alençon cedex

Dossier suivi par :
Christophe MALAVAL

Tél. : 02 33 82 36 92
Fax : 02 33 32 21 21

Réf. : 2004/CMA/976
Code dossier : REP 001 149

Mél : DDSV61@agriculture.gouv.fr

Objet : état des lieux

Alençon, le 28 mai 2004

Madame et monsieur Joël BILHEUX
Pizzeria LE NAPOLI
158 Grande Rue
61000 ALENÇON

Madame, monsieur,

Suite à l'état des lieux réalisé en votre présence, le 25 mai dernier par M. MALAVAL, technicien des services vétérinaires de l'Orne, j'ai l'honneur de vous confirmer les remarques quant à l'aménagement de votre pizzeria.

Cette visite avait pour but de vérifier :

- l'hygiène et le fonctionnement de votre établissement,
- le respect de l'indication de l'origine des viandes bovines utilisées pour la préparation des plats servis aux consommateurs.

Vous trouverez le détail des observations en annexe.

En conclusion, il ressort que votre établissement n'est pas conforme aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 9 mai 1995 fixant les règles d'hygiène des aliments remis directement au consommateur en ce qui concerne le non respect du principe de «marche en avant».

Par ailleurs, je vous demande d'apporter les modifications suivantes :

- Rénovation et nettoyage-désinfection des locaux.
- Installation d'un lave-mains à commande non manuelle dans la cuisine et dans les sanitaires.
- Respect de l'indication de l'origine des viandes bovines servies aux consommateurs.

Vous voudrez bien me faire parvenir, **avant le 30 juin 2004**, l'échéancier de réalisation des travaux de mise en conformité.

La non conformité structurelle des locaux n'interdit pas l'exploitation de ce commerce si des mesures palliatives efficaces sont mises en place. Il faut souligner que le nombre de mesures palliatives doit cependant être restreint, ces dernières étant autant de contraintes qui seront à respecter au quotidien.

Je vous prie de croire, madame, monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Copie adressée à : -
P.J. : 3

Pour la directrice départementale des
services vétérinaires

Anne-Charlotte LEFEBVRE-GOURC
Inspecteur de santé publique vétérinaire

Liste des points contrôlés nécessitant des améliorations

Cuisine

- Les plats préparés, qui sortent de la cuisine, passent par la même porte que les assiettes et les couverts, sales, qui vont en plonge : aménager votre établissement afin de respecter le principe de «marche en avant».
- Absence de lave-mains à commande non manuelle : l'installer.
- Fenêtre ouverte dépourvue d'écran de protection contre les insectes : réaliser une moustiquaire afin d'empêcher les risques de contamination des produits préparés dans votre cuisine par les insectes.
- Joints décollés entre le plafond et les murs : les changer.
- Carrelage endommagé du sol : le rénover.
- Planche endommagée servant au stockage des coupelles : la restaurer.
- Présence d'étagères poussiéreuses contenant des coupes : les laver et les désinfecter. Il faut envisager leur remplacement par des placards afin de faciliter le nettoyage – désinfection de la cuisine.
- Joints dégradés de la porte du réfrigérateur servant au stockage des légumes : les remplacer.

Zone de plonge

- Joint dégradé entre l'évier et le mur : le changer.
- Présence d'un rideau (propre) fermant le placard situé sous l'évier : prévoir la mise en place de portes.

Sanitaires du personnel

- Présence d'un lave-mains à commande manuelle : installer un dispositif pour le rendre à commande non manuelle ou le remplacer par un lave-mains à commande non manuelle.

Indication de l'origine de la viande bovine servie au consommateur

- En ce qui concerne l'application du décret n°2002-1465 du 17 décembre 2002 visant à rendre obligatoire l'indication de l'origine des viandes bovines dans les établissements de restauration, il apparaît que votre établissement n'est pas conforme à la législation en vigueur. L'indication de l'origine des viandes bovines utilisées pour la préparation des plats servis aux consommateurs doit figurer de façon lisible et visible comme souligné dans ce décret que je vous fais parvenir.

Le 19/07/04
Dr. Penecq
[Signature]
[Signature]
1/1 BR

COMMUNE
D'ALENÇON

RENSEIGNEMENT D'URBANISME
DELIVRE PAR LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE
URBAINE D'ALENÇON.

Demande déposée le 26/03/2007

N° RU 61 001 07A0016

Par : . Cabinet HUCHET
Demeurant à : BP 6286
14057 CAEN Cedex
Propriétaire: M SALMON Christian
Sur un terrain sis à : 154 à 158 Grande Rue
BW0043, BW0291,

Superficie : 203 m²

CADRE A : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain Non renforcé (D.P.U.) : le bénéficiaire du droit est la Communauté Urbaine d'Alençon.

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

-Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 25.01.1979 révisé le 25.03.1993.

Zone : UA, COS : 1,50

Il s'agit d'une zone urbaine ayant un caractère de centre avec une densité assez élevée. Elle constitue la zone la plus dense de l'agglomération.

C'est un secteur réservé à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel et souhaitable notamment les services, commerces, bureaux et équipements publics.

Elle comporte un sous-secteur UAh délimitant une partie de l'emprise de l'Hôpital, un sous-secteur UAa correspondant aux besoins actuels et futures de l'activité liée aux archives départementales et un sous-secteur UA1 qui correspond à l'emplacement de l'ancienne caserne Lyautey.

CADRE C : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLE AU TERRAIN

Terrain situé dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Terrain situé dans le périmètre de protection des sites et monuments naturels.

Le terrain est concerné par une zone de bruit (sous forme d'une bande de 30 mètres de part et d'autre des voies réputées bruyantes).

CADRE D : OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN

Néant

r/f BB

CADRE E : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le présent terrain n'est pas situé dans un plan de prévention des risques naturels et technologiques prévisibles.

T.L.E : 2,5%

T.D.C.A.U.E : 0,3%

T.D.E.N.S : 0,3%

Redevance d'archéologie préventive.

A ma connaissance, l'immeuble n'a pas fait l'objet d'un arrêté de péril.

A ma connaissance, l'immeuble n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine, ni de restauration immobilière, ni de résorption de l'habitat insalubre.

A ma connaissance, le Département de l'Orne n'est pas concerné par une zone contaminée, ou susceptible de l'être, par les termites.

Pour le raccordement au réseau d'assainissement : contacter la Société Lyonnaise des Eaux, tél. 02.33.81.19.20

A ma connaissance, le terrain n'est pas concerné par une zone de carrière.

En cas de doute, une étude de sol par un organisme spécialisé peut garantir toute transaction.

Le Département de l'Orne est classé en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 03.12.2003.

La présente notice d'urbanisme fait état des renseignements connus à ce jour par l'autorité indiquée ci dessus. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme.

Alençon, le 24 AVR. 2007



Pour le Président de la Communauté
Urbaine d'Alençon,

Le Conseiller Délégué,
Pierre VELLE

RENSEIGNEMENTS Pour toute demande de renseignement complémentaire s'adresser à :

Communauté Urbaine d'Alençon

HOTEL DE VILLE

Place Foch

BP 362

61014 ALENÇON Cedex

☎ 02.33.32.40.00

SERVICE URBANISME

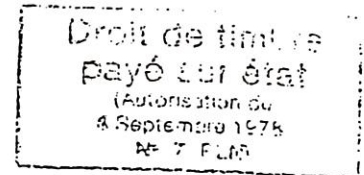
6-8, Rue des Filles Notre Dame

Fax : 02.33.32.40.94

Affaire suivie par : Arnaud COUSIN Tél 02.33.32.41.49

BB

JG/PK dossier SALMON
93062201



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT-TREIZE

Le vingt six juillet

Maître Jacques GINGUENE, notaire associé, Membre de la Société Civile Professionnelle "Jean-François HUCHET, François TOURTELIER, Amand CORNEE et Jacques GINGUENÉ", titulaire d'un Office Notarial à LA CHAPELLE DES FOUGERETZ (Ille-et-Vilaine), avec Bureau Permanent à SAINT GERMAIN SUR ILLE (Ille-et-Vilaine), soussigné.

A reçu le présent acte de **RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**, régi par le décret n°53960 du 30 septembre 1953, à la requête des parties ci-après désignées qui s'engagent de part et d'autre à en exécuter et respecter les modalités.

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

Monsieur Christian Albert René SALMON, Commerçant, divorcé de Madame Brigitte Marie Marcelle PAUDOUILLE, demeurant à LE CROISIC (44490), 22 Place Donatien Lepré.

Né à CHAVAGNE (35), le 17 janvier 1951.

Représenté par Monsieur Philippe KERRAND, Notaire stagiaire à l'office notarial de LA CHAPELLE DES FOUGERETZ, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une procuration sous seings privés en date au CROISIC du 13 juillet 1993, laquelle demeurera ci-annexée, après mention.

A ce présent

Ci-après dénommé "Le Bailleur"

D'UNE PART

PRENEUR

La Société à Responsabilité Limitée (SARL) "NAPOLI II", au capital de 50.000 Francs, dont le siège est à ALENCON (61000), 158 Grande Rue, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ALENCON, sous le n° B 331 519 322

Représentée par Monsieur René PHILIPPEAUX, Clerc de Notaire à l'office notarial de LA CHAPELLE DES FOUGERETZ, ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes de Monsieur Claude CHOPLIN, demeurant 158 Grande Rue à ALENCON, gérant de ladite société, aux termes d'une procuration sous seings privés en date à ALENCON du 23 juillet 1993, laquelle demeurera ci-annexée, après mention.

A ce présent, ès qualités.

Ci-après dénommée "Le Preneur" ou "Le Locataire"

D'AUTRE PART

Le Bailleur loue au Preneur pour une durée de neuf années entières et consécutives, du premier octobre 1993 au 30 septembre 2002

A la SARL "NAPOLI II"

Ce qui pour elle est accepté par M. CHOPLIN, ès-qualités,

Les locaux dont la désignation suit :

R

BB

Ainsi au surplus que ces locaux existent et se comportent avec toutes leurs dépendances, sans réserve, le preneur déclarant bien les connaître et n'en vouloir une plus ample désignation.

DESTINATION

Les locaux présentement loués devront servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation de tous restaurants et notamment pizzeria, et à son habitation personnelle; ils ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucun autre commerce que celui sus-indiqué. Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible, à titre commercial pour le tout.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du premier octobre 1993 jusqu'au 30 septembre 2002.

BAIL PROVENANT D'UN RENOUVELLEMENT

Il est précisé ici que le présent bail vient en renouvellement de celui conclu entre M. SALMON et la SARL "NAPOLI II", aux termes d'un acte reçu par Maître BELLANGER, notaire à ALENCON, le 24 octobre 1984, dont les conditions sont demeurées jointes et annexées aux présentes, après mention.

Les parties conviennent que les conditions du bail renouvelé resteront identiques à ce dernier, sauf en ce qui concerne le loyer, ci-après stipulé.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT QUATRE MILLE FRANCS (24.000 F).

Payable selon les modalités suivantes:

- Echéances : Trimestrielles, à terme échu, le premier des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.
- Montant de chaque échéance : SIX MILLE FRANCS (6.000 F)
- Lieu de paiement : Au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par le Bailleur.
- Date du premier versement : Le premier janvier 1994

REGIME FISCAL

Le bail est assujéti au droit de bail, à la charge du preneur, qui en versera le montant au bailleur lors de chaque terme de loyer y compris la moitié de la taxe additionnelle si celle ci est due.

DECLARATIONS

Les comparants confirment leur état civil, déclarent avoir leur pleine capacité civile, résider en France et être de nationalité française, et avoir reçu du notaire au projet d'acte avant la signature.

Le bailleur déclare:

- que l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune notification d'expropriation
- qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble, et qu'à sa connaissance, il n'en n'existe pas d'autres que celles relatées au cours du présent acte.

FORMALITES

L'acte sera soumis à la formalité prescrite par la loi.

9 R BB

CHARGES ET CONDITIONS.

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir, savoir:

1°- Etat des lieux.

Il prendra les locaux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

~~En état des lieux~~

aux état des lieux sera dressé, 71 Barbato, reconnaît que lieux pris en location sont en bon état.

2°- Entretien-réparations.

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

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

Il aura entièrement à sa charge, sans recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de la boutique; tout devra constamment être maintenu en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les cinq ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses ou menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrine, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture de la boutique, seront à sa charge exclusive *du preneur.*

3°- Garnissement.

Il garnira et tiendra constamment garnis les locaux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges de l'exécution des conditions du bail.

4°- Transformations

Il aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

5°- Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR comme il a été dit au paragraphe 4° ci-dessus.

6°- Améliorations.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront, en fin de bail, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

7°- Travaux.

Le PRENEUR souffrira l'exécution de toutes les réparations, constructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'ensemble immobilier dont ils dépendent et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiements du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

1/1 BB

architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le BAILLEUR le jugera à propos. Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer, quatre heures par jour ouvrable, de *quatorze à dix huit heures*.

14°- Remise des clefs.

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail, ou jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout préter délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

15°-

Si, par cas fortuit, force majeure ou pour toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité du BAILLEUR.

16°-

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

OBLIGATIONS DU BAILLEUR - EXONERATIONS DE RESPONSABILITE.

Le BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture de la boutique.

Le BAILLEUR décline toute responsabilité à raison des vols qui pourraient être commis chez le PRENEUR, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le BAILLEUR est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau et d'électricité, et

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, le PRENEUR renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

LOIS ET USAGES

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

AP BB

AX 02 99 67 68 88 CABINET CHAUVIN

**TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE
D'ALENÇON**

N° R.G. : 04/01450
VF/DD

Jean TESNIERE
Avoué près la Cour d'Appel
45, avenue de la République
14000 CAEN - T. 02 31 84 95 95
Fax 02 31 84 95 55

REPUBLIQUE FRANÇAISE
au nom du Peuple Français
Le Président du Tribunal de Grande Instance d'Alençon
a rendu le 12 décembre 2004

EXTRAITS DES MINUTES DU JUGE-CLERK GREFIER
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'ALENÇON

JUGEMENT RENDU LE 06 DECEMBRE 2004

DEMANDEURS :

Monsieur Joël, Georges, Marcel BILHEUX époux de Madame
LEDEMENEY,
né le 30 Août 1956 à LAVAL (53000)
154 à 158, Grande Rue
61000 ALENÇON

Monsieur Freddy, Gwenaël, Michel VILLENEUVE époux de Madame
VOLTEAU, né le 14 Octobre 1973 à LA FERTE BERNARD (72400)
2, Résidence des Noyers
72220 ST GERVAIS EN BELIN

Madame Annick, Thérèse, Marcelle LEDEMENEY épouse BILHEUX,
née le 21 Février 1960 à EVRON (53600)
154 à 158, Grande Rue
61000 ALENÇON

Madame Béatrice, Simone VOLTEAU épouse BILHEUX,
née le 19 Octobre 1976 à SAINTE GEMMES D'ANDIGNE (49000)
2, Résidence des Noyers
72220 ST GERVAIS EN BELIN

S.A.R.L. VILLENEUVE
154 à 158, Grande Rue
61000 ALENÇON,

représentés par Maître BLANCHET, avocat du Barreau d'Alençon

PELLISSIER Avocats Associés
RETAILLÉ 8, rue du 49^e Mobiles
LEFEVRE 61000 ALENÇON



CERTIFICAT NON APPEL

Nous, soussignés, Greffier en Chef de la
d'Appel de CAEN,

Certifions que le jugement rendu le :
06 décembre 2004 par le Tribunal de G
Instance de ALENÇON..... entre les p
visées ci-dessus

n'a fait, à ce jour l'objet d'aucun appel.

Caen, le : 16 février 2005

(Signature)

**TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE
D'ALENÇON**

N° R.G. : 04/01450
VF/DD

Le Président du Tribunal de Grande Instance d'Alençon
a rendu le jugement dont le contenu est :

JUGEMENT RENDU LE 06 DECEMBRE 2004

EXTRAITS DES MINUTES DU SECRETARIAT GREFFE
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'ALENÇON

DEMANDEURS :

Monsieur Joël, Georges, Marcel BILHEUX époux de **Madame LEDEMENEY**,
né le 30 Août 1956 à LAVAL (53000)
154 à 158, Grande Rue
61000 ALENÇON

Monsieur Freddy, Gwenaël, Michel VILLENEUVE époux de **Madame VOLTEAU**, né le 14 Octobre 1973 à LA FERTE BERNARD (72400)
2, Résidence des Noyers
72220 ST GERVAIS EN BELIN

Madame Annick, Thérèse, Marcelle LEDEMENEY épouse **BILHEUX**,
née le 21 Février 1960 à EVRON (53600)
154 à 158, Grande Rue
61000 ALENÇON

Madame Béatrice, Simone VOLTEAU épouse **BILHEUX**,
née le 19 Octobre 1976 à SAINTE GEMMES D'ANDIGNE (49000)
2, Résidence des Noyers
72220 ST GERVAIS EN BELIN

S.A.R.L. VILLENEUVE
154 à 158, Grande Rue
61000 ALENÇON,

représentés par Maître BLANCHET, avocat du Barreau d'Alençon.

VF BB

DEFENDEUR :

Monsieur Christian, Albert, René SALMON,
né le 17 Janvier 1951 à CHAVAGNE (35310)
5, rue de Montaigu
65100 LOURDES

représenté par la SELARL CHAUVIN, avocats plaidant du Barreau de Rennes et
Maître RETAILLE, avocat postulant du barreau d'Alençon.

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats :

Madame Marie-Françoise d'ARDAILHON-MIRAMON, Présidente
Madame Véronique FOURNEL, Vice-Présidente et Monsieur Philippe ASNARD,
Vice-Président, Assessors

Magistrats ayant délibéré :

Madame Marie-Françoise d'ARDAILHON-MIRAMON, Présidente
Madame Véronique FOURNEL, Vice-Présidente et Monsieur Philippe ASNARD,
Vice-Président, Assessors

Greffier lors des débats et du prononcé :

Madame Doris DIVERS, Greffier.

DEBATS :

Vu l'assignation à jour fixe en date du 15 octobre 2004 pour l'audience
de plaidoiries du 08 Novembre 2004 où l'affaire a été plaidée et mise en délibéré
au 06 Décembre 2004.

JUGEMENT : Prononcé en audience publique,
Par jugement contradictoire,
En premier ressort,

VF BB

EXPOSE DU LITIGE :

Par acte de Maître BELLANGER en date du 24 octobre 1984, Monsieur SALMON a donné à bail à la SARL NAPOLI des locaux, à usage de commerce de tous restaurants et notamment de pizzeria, situés à ALENÇON 154 à 158 Grande Rue.

Ce bail a été renouvelé à compter du 1^{er} octobre 1993 par acte de Maître GINGUENE en date du 26 juillet 1993.

Par acte Sous Seings Privés du 2 décembre 1997, la SARL NAPOLI a cédé son fonds de commerce comprenant notamment le droit au bail aux époux BILHEUX.

Par acte du 29 septembre 2002, Monsieur SALMON a fait délivrer aux époux BILHEUX un congé avec offre de renouvellement pour le 30 septembre 2002.

Par jugement du 15 décembre 2003, le Juge des loyers commerciaux du TGI d'ALENÇON a débouté Monsieur SALMON de sa demande de déplaçonnement du loyer.

Monsieur SALMON a interjeté appel de cette décision.

Le 19 juillet 2004, les époux BILHEUX ont cédé leur fonds de commerce, comprenant notamment le droit au bail, aux époux VILLENEUVE, sous conditions suspensives :

- de l'obtention d'un prêt de 175 316 € pour les acquéreurs,
- de l'agrément de Monsieur SALMON, en vertu de la clause 12 du bail.

Par acte du 19 juillet 2004, les époux VILLENEUVE ont créé une SARL du même nom, qui s'est engagée à reprendre à son nom et pour son compte l'acquisition du fonds de commerce.

La SARL VILLENEUVE a obtenu le prêt de 175 316 €.

Monsieur SALMON a refusé de donner son accord, et a réitéré ce refus lorsqu'une sommation interpellative lui a été délivrée le 6 octobre 2004, avec la motivation suivante :

" Je ne donne pas mon agrément au projet de l'acte de cession à intervenir entre Monsieur et Madame BILHEUX et la SARL VILLENEUVE au regard notamment de la procédure judiciaire en cours. "

JB BB

Par acte d'huissier du 15 octobre 2004, les époux BILHEUX, les époux VILLENEUVE et la SARL VILLENEUVE ont fait assigner à jour fixe Monsieur SALMON sur le fondement des articles 1134 du Code Civil et L 145-16 du Code de Commerce .

Ils soutiennent que le refus d'agrément de Monsieur SALMON est abusif et demandent que l'autorisation de cession soit judiciairement accordée. Ils réclament par ailleurs, outre l'exécution provisoire, que Monsieur SALMON soit condamné à payer une somme de 15.000 € aux époux BILHEUX et une somme de 15 000 € à la SARL VILLENEUVE à titre de dommages et intérêts, ainsi qu'une somme globale de 3 000 € au titre des dispositions de l'article 700 du NCPC.

Monsieur SALMON maintient que son refus n'est pas abusif mais justifié par les éléments suivants:

- la procédure judiciaire en cours, invoqué en premier lieu,
- l'inaptitude du cessionnaire,
- le fait que l'agrément l'obligerait à renoncer à son droit d'obtenir la résiliation du bail, alors que les locataires auraient exécuté des travaux sans son autorisation, auraient manqué à l'obligation d'entretien des locaux, et auraient violé la clause relative à la destination des lieux.

Il propose de désintéresser l'ensemble des parties à la cession, et conteste, en tout état de cause, les demandes de dommages et intérêts, pour absence de préjudice.

Reconventionnellement, il sollicite une somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, et une somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du NCPC.

MOTIFS :

SUR LE REFUS D'AGREMENT :

La clause 12 du bail précise que :

" Le preneur ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail, ni sous louer en tout ou en partie des locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession de bail à son successeur dans le commerce (ce dernier devant toutefois obtenir au préalable et par écrit l'agrément du bailleur). "

VF BB

Une telle clause a pour but de permettre au bailleur de vérifier l'honorabilité, la solvabilité ou les compétences du cessionnaire.

Le bailleur peut par conséquent refuser son agrément, mais ce refus n'est pas discrétionnaire et peut être soumis au Tribunal.

Le Tribunal doit autoriser la cession si la personne présentée offre toutes les garanties ou si le bailleur n'invoque aucun motif légitime de son refus.

Il appartient au locataire de démontrer que le refus du bailleur n'est pas fondé.

En l'espèce les éléments invoqués sont les suivants :

- La procédure en cours.

Monsieur SALMON ne peut prétendre, dans ses écritures, n'avoir jamais fait référence à la procédure judiciaire en cours, puisqu'il y fait expressément référence dans la sommation interpellative.

Il est manifeste que le premier motif spontanément invoqué est bien fondé sur l'existence du contentieux pendant devant la Cour d'Appel.

En s'opposant à la cession, Monsieur SALMON tente d'obtenir une augmentation de loyer qui lui a été, jusqu'alors, refusée.

Or la jurisprudence considère que ne constitue pas un motif légitime d'opposition l'espoir d'obtenir un loyer plus élevé à l'occasion d'un changement de locataire.

En toute hypothèse, la cession envisagée n'aura aucune influence sur la procédure en cours.

- L'aptitude des repreneurs.

Monsieur SALMON fait valoir qu'il n'aurait aucun renseignement sur la situation financière des époux VILLENEUVE.

Il ressort du dossier que les repreneurs ont obtenu le prêt bancaire sollicité. En outre ils produisent une attestation de leur banque confirmant leur solvabilité et l'existence de divers biens immobiliers ainsi que de placements monétaires et financiers.

Enfin, les époux BILHEUX restant garants du paiement des loyers, en vertu de l'acte de cession, Monsieur SALMON ne peut légitimement invoquer

VF BB

le risque financier.

Il fait par ailleurs valoir que les repreneurs n'auraient pas la compétence nécessaire pour exploiter un fonds de commerce de pizzeria, dans la mesure où Monsieur VILLENEUVE était antérieurement boulanger-pâtissier.

Il ressort des explications des parties que les époux BILHEUX étaient également boulangers avant de reprendre le fonds de commerce litigieux.

Il n'apparaît pas que cette qualité aurait mis leur commerce en péril. La baisse du chiffre d'affaires avancée par le défendeur pour tenter d'établir que les époux BILHEUX n'auraient que médiocrement réussi dans leur entreprise est minime et non significative. Cette argumentation est au demeurant totalement contradictoire avec les éléments invoqués par ailleurs pour obtenir un déplaçonnement du loyer.

En conséquence, aucun élément relatif à la qualité des repreneurs n'est de nature à fonder un refus d'agrément.

- Le fait que l'agrément conduirait à renoncer au droit à obtenir la résiliation du bail.

Monsieur SALMON fait valoir, de façon un peu confuse, qu'il ne pourrait signer un acte prévoyant que les époux BILHEUX auraient toujours respecté les charges et conditions du bail, ce qu'il conteste.

Figure sur le pouvoir la mention selon laquelle Monsieur SALMON déclare *"n'avoir jamais engagé de procédure en vue d'obtenir la résiliation du bail pour inexécution des conditions du bail ou exécution des travaux sans autorisation du bailleur."*

Aucune procédure n'ayant été engagée par Monsieur SALMON, la mention est exacte.

Il paraît tardif d'invoquer des travaux effectués en 1984, alors même qu'un jugement du 29 septembre 1997, tout en reconnaissant que lesdits travaux n'avaient pas été expressément autorisés par Monsieur SALMON, a débouté ce dernier de sa demande de remise en état des lieux au motif qu'il n'ignorait pas les transformations opérées.

La mise en place d'une banne, en 2003, n'a donné lieu à aucune procédure et constitue une amélioration, au demeurant mineure.

JB BB

Les manquements invoqués relatifs à l'obligation d'entretien et à la destination des lieux ne sont pas établis et n'ont donné lieu à aucun contentieux.

Cette argumentation est en tout état de cause sans incidence sur l'objet du litige, les éventuelles difficultés passées invoquées ne concernant en rien le cessionnaire, tiers en l'espèce.

On ne voit pas en quoi la cession envisagée priverait le bailleur de la possibilité d'obtenir, ultérieurement, la résiliation du bail.

Monsieur SALMON n'invoquant aucun motif légitime à l'appui de son refus, la cession sera autorisée, les preneurs n'étant pas tenus d'accepter son offre de désintéressement.

SUR LES DOMMAGES ET INTERETS :

Dès lors qu'existe une clause contractuelle prévoyant que le bailleur doit donner son agrément à la cession, il peut refuser de le donner, sans que ce refus soit nécessairement constitutif d'une faute.

Il appartient aux demandeurs de rapporter la preuve de l'existence d'une faute.

En l'espèce, Monsieur SALMON n'a fait qu'user de son droit, pour des motifs certes non pertinents, mais sans qu'aucun abus de ce droit ne puisse lui être reproché.

Le fait qu'il propose de désintéresser l'ensemble des parties à la cession confirme l'absence de faute.

Au surplus, les preneurs et leurs cessionnaires n'ont aucun préjudice à faire valoir.

La réalisation de la cession, prévue pour le 1^{er} octobre 2004, n'a pris aucun retard significatif.

Quant à la SARL VILLENEUVE, elle ne peut invoquer l'embauche prématurée de deux salariés, dans la mesure où l'acte de cession était subordonné à la condition suspensive de l'agrément du bailleur, qu'il ne lui appartenait pas d'anticiper.

Les demandeurs seront déboutés de leurs demandes de dommages et intérêts.

JP BB

La nature du litige conduit à faire droit à la demande d'exécution provisoire.

Condamné aux dépens, Monsieur SALMON devra payer une indemnité globale de 1 500 € aux demandeurs au titre des dispositions de l'article 700 du NCPC.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort ;

- Dit que le refus d'agrément de Monsieur SALMON n'est pas fondé ;
- Autorise la cession du fonds de commerce sis à ALENÇON, 154 à 158 Grande Rue, par les époux BILHEUX à la SARL VILLENEUVE aux conditions prévues dans l'acte Sous Seings Privés du 19 juillet 2004 ;
- Déboute les demandeurs de leurs demandes de dommages et intérêts ;
- Ordonne l'exécution provisoire ;
- Condamne Monsieur SALMON à payer aux demandeurs une somme globale de 1 500 € au titre des dispositions de l'article 700 du NCPC ;
- Condamne Monsieur SALMON aux dépens, en ce compris le coût de la sommation interpellative et accorde à Maître BLANCHET le bénéfice de l'article 699 du NCPC.

Le Greffier



Le Président



JP BB