



Christophe BASSE
Mandataire Judiciaire

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

Liquidation judiciaire :
SAS O MEMES SAVEURS

Dossier n°8774

rr@lesmandataires.com

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

DATE LIMITE DE DEPOT DES OFFRES :

Vendredi 15 mai 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 20 avril 2026 dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société « SAS O MEMES SAVEURS » au capital social de 2 000,00 dont le siège social est situé 29 Rue du Mans - 61130 IGE.

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

Fonds de commerce de boucherie charcuterie traiteur
Sis 29 Rue du Mans - 61130 IGE



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 :**

Le fonds de commerce a été acquis le 30 juin 2025 moyennant la somme de 200 000 € (acte de cession de fonds de commerce ci-annexé).

- **Activité :** Boucherie, charcuterie, traiteur
- **Situation locative :** Cf. fiche bail + bail annexé
- **Chiffres :**

EXERCICES	CHIFFRES D'AFFAIRES HT	RESULTATS D'EXPLOITATION
du 01/03/2022 au 28/02/2023	903.758 €	(5.612) €
du 01/03/2023 au 29/02/2024	731.092 €	9 791 €
du 01/03/2024 au 29/02/2025	697 180 €	(10 420) €

2- Actifs à céder :

Eléments incorporels, soit :

- Droit au bail des locaux situés 29 Rue du Mans 61130 IGE,
- Clientèle et achalandage,
- Enseigne, nom commercial

Eléments corporels, soit :

- Mobilier, matériel et stock en pleine propriété selon inventaire établi par 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 : **5 salariés**

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 : Madame Romane ROUZIERE - rr@lesmandataires.com

* *

*

En annexes :

- **Acte d'acquisition du fonds de commerce**
- **Bail commercial**
- **Inventaire**

MODALITES ET CONTENU DE L'OFFRE

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

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

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

1- la présentation du candidat acquéreur :

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

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

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

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

PROCEDURE

Les offres d'acquisition devront être déposées avant le :
Vendredi 15 mai 2026 à 12h00
Chez
SELARL C.BASSE
26 rue Jullien
61000 ALENCON (rez-de-chaussée)

Examen des offres :

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

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

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

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

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

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

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

Droit de préemption urbain : Il est enfin rappelé pour votre parfaite information, que l'acquéreur devra faire son affaire personnelle du droit de préemption sur le fonds de commerce que la commune de IGE 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 21 avril 2026





Christophe BASSE
Mandataire Judiciaire

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

Liquidation judiciaire :
SAS O MEMES SAVEURS

N/Réf : RR n°8774

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

Bail commercial de 9 années commençant à courir le 1^{er} juillet 2025 pour se terminer le 30 juin 2034.

Adresse des locaux : 29 rue du Mans 61130 IGE

Désignation :

Un immeuble à usage de commerce et d'habitation, comprenant :

- Dans la partie commerciale :

Au rez-de-chaussée : un magasin, six chambres froides et laboratoires, trois pièces en retour, une cave, un garage, ainsi que

Un bâtiment au fond de la cour renfermant deux remises et débarras.

- Dans la partie habitation :

A l'étage : quatre chambres, un séjour cuisine, trois salles d'eau avec WC, un WC, un bureau, deux greniers, une mezzanine

Figurant ainsi au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	248	Rue du Mans	00ha 07a 72ca
AB	386	Rue du Mans	00ha 06a 27ca
AB	389	Le Bourg	00ha 00a 28ca

Destination :

Le Bailleur autorise le Preneur à exercer dans la partie commerciale des locaux (RDC) les activités de boucherie, charcuterie, traiteur- restauration, épicerie alimentation et vente sur place ou ambulante.

Le Preneur ne pourra modifier même partiellement cet usage ou y adjoindre une autre activité qu'en respectant les conditions et formes fixées par les articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce.

Loyer annuel : 12k € HT – le loyer est payable d'avance mensuellement au plus tard le 10 du mois.

Dépôt de garantie : 1 000 €

Clause de droit de préemption du bailleur : Néant

Clause d'agrément du bailleur : Néant

Dettes locatives : Non communiquées 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 SAS O MEMES SAVEURS 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

**ACTE DE CESSION DU FONDS
ARTISANAL**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Eric HUBERT,
né le 07/02/1970 à Mamers (Sarthe)
de nationalité française,
domicilié 29 rue du Mans 61130 Igé,
Immatriculée sous le numéro 383 334 851 RCS ALENÇON,

Ci-après dénommé "le Cédant",

D'une part,

ET

La Société Ô Mêmes Saveurs

Société par actions simplifiée, au capital de 2000 euros, dont le siège social est 29 rue du Mans 61130 Igé, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Alençon sous le numéro 945 028 249,
Représentée par son Président Monsieur Christophe ETILE

Ci-après dénommé "le Cessionnaire ",

D'autre part,

Le Cédant et le Cessionnaire sont ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Monsieur Eric HUBERT est propriétaire d'un fonds de boucherie, charcuterie, traiteur, restauration, épicerie, alimentation, vente sédentaire et ambulante, exploité dans des locaux situés 29 rue du Mans à Igé (61130) et sur des places de marché, depuis le 02/ 10/1991. Le fonds situé à Igé a été acquis.

Monsieur Christophe ÉTILÉ est salarié du fonds artisanal de M Eric HUBERT.

Monsieur Eric HUBERT a manifesté son intention de céder son fonds artisanal qu'il exploite sous le numéro 383 334 851 RCS ALENÇON.

Monsieur Christophe ÉTILÉ s'est déclaré intéressé par l'acquisition dudit fonds artisanal, sous réserve de la réalisation de conditions suspensives.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 5 mai 2025, Monsieur Eric HUBERT a promis de céder à la société se substituant à Monsieur Christophe ETILE soit la société Ô Mêmes Saveurs.

Concernant la condition relative à l'obtention d'un prêt, le Cessionnaire a informé le Cédant qu'à ce jour, il a obtenu un accord de principe, mais qu'il n'a pas reçu l'offre de prêt et qu'en conséquence, il ne dispose pas des sommes permettant le paiement du prix.

Le Cédant souhaite néanmoins céder son fonds, acceptant les aléas résultant de cette situation.

Les Parties ont décidé de conclure le présent acte de cession du fonds artisanal qui prend effet le 30 juin 2025 à minuit (ci-après « Date d'Effet »)

Les Parties déclarent que l'ensemble des termes et conditions de la Convention étaient négociables et que la Convention constitue par conséquent un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil. Les Parties déclarent que le présent acte exprime leur volonté commune de s'engager aux termes d'une convention synallagmatique. Les Parties déclarent également que la cession intervient après la levée de plusieurs conditions suspensives mentionnées ci-après accompagnée du versement du prix stipulé ci-après.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 -OBJET

Le cédant vend, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, au cessionnaire, qui accepte, le fonds artisanal dont la désignation suit.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Un fonds artisanal ayant pour activité Boucherie / Charcuterie / Traiteur / Restauration/ épicerie / vente sédentaire et ambulante, connu sous l'enseigne de Eric HUBERT sis et exploité 29 rue du Mans – 61130 IGÉ, identifié sous le numéro SIRET 383 334 851 00029, ET LA CODE APE 47.22 Z (commerce de détail de viandes) comprenant :

1. Les éléments incorporels suivants :

- l'enseigne ;
- la clientèle et l'achalandage y attachés ;
- le droit au numéro de téléphone du fonds n° 02 33 83 22 01 sous réserve de l'agrément de l'opérateur téléphonique,
- le bénéfice de la grande licence restaurant pour la vente d'alcool,
- le droit de place des marchés de Connerré, St Cosme en Vairais, La Chapelle Montligeon et Bellême ;
- le droit de se dire successeur et de bénéficier en conséquence des autorisations administratives ou contractuelles,
- les fichiers clients / fichiers fournisseurs
- le droit de jouissance des locaux situés au n° 29 rue du Mans à Igé

2. Les éléments corporels suivants :

- tous les instruments, matériel, servant à l'exploitation du fonds ;
- le mobilier, meublant ou non, et autres objets servant à l'exploitation du fonds ;
- les agencements et installations techniques,
- les véhicules de transport

Une liste du Matériel est annexée. Elle est certifiée sincère et véritable par les Parties.

Tel que ce fonds artisanal existe en son état actuel, avec tous ses éléments, ci-dessus mentionnés et tel que le Cessionnaire déclare parfaitement le connaître pour y travailler et pour en avoir apprécié la rentabilité au moyen des documents comptables qui ont été mis à sa disposition le tout préalablement au présent acte.

ARTICLE 3 -STOCK ET MARCHANDISES

Le Cessionnaire reprendra le stock de marchandises, qui doivent être loyales et consommables, avec un délai de conservation d'au moins de 15 jours après la date de réalisation de la cession.

Les marchandises feront l'objet d'un inventaire, contradictoire établi par les Parties soit la veille après fermeture, soit le jour même de l'entrée en jouissance, selon les modalités suivantes :

Pour les marchandises acquises : 100 % du prix d'achat net de toutes les remises obtenues des fournisseurs ;

Pour les marchandises fabriquées : 100 % du prix d'achat des produits et du coût de la main d'œuvre.

Pour cela les factures des fournisseurs net de ristournes seront transmises au Cessionnaire.

Une copie de cet inventaire devra être remise à chaque Partie dès son chiffrage.

Le cédant déclare que son stock ne comprend pas de produits en quantité anormale par rapport à la rotation habituelle des marchandises du fonds artisanale.

En tout état de cause, le stock ne sera repris qu'à concurrence d'une somme qui ne dépassera pas 25 000 euros. HT.

Le vendeur établira une facture, sans TVA en application des dispositions de l'article 257 bis du Code Général des Impôts.

ARTICLE 4 - BIENS RESERVES PAR LE CEDANT

Le Cédant déclare expressément ne se réserver aucun bien présent dans le fonds.

ARTICLE 5- ORIGINE DE PROPRIETE

Le cédant s'oblige à justifier d'une origine de propriété régulière du fonds de commerce ci-dessus désigné, et à fournir à ses frais, à cet effet, tous renseignements, titres et pièces nécessaires à la rédaction de l'acte ci-après prévu. Cette origine ne devra révéler aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction du cessionnaire.

Il déclare dès à présent que le fonds de commerce sus-désigné lui appartient pour l'avoir acquis en date du 29 mai 2001.

ARTICLE 6 -LOCAUX D'EXPLOITATION

Les biens immobiliers dans lesquels est exploité le fonds artisanal sus-désigné appartiennent au Cédant, Monsieur Eric HUBERT.

Un bail commercial desdits biens est signé ce jour aux conditions particulières suivantes :

- Durée : 9 ans ;

- Désignation des locaux loués :

A Igé (Orne) 61130, 29 rue du Mans,

Un immeuble à usage de commerce et d'habitation, comprenant :

- Dans la Partie commerciale :

Au rez-de-chaussée : un magasin, sept chambres froides et laboratoire, trois pièces en retour, et une cave, ainsi que

Un Bâtiment au fond de la cour renfermant deux remises et débarras,

- Dans la Partie habitation :

A l'étage : trois chambres, séjour, cuisine, salle de bains, w.c.

L'ensemble figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	248	Rue du Mans	00ha 07 a 72ca
AB	386	Rue du Mans	00ha 06a 27ca
AB	389	Le Bourg	00ha 00a 28ca

- Destination des locaux loués :

Exercice dans la partie commerciale des activités de boucherie, charcuterie, traiteur, restauration, épicerie alimentation, vente sur place ou ambulante.

- Conditions particulières :

- Le Preneur devra entretenir les lieux loués en bon état en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du Bail, de manière à restituer les Locaux en bon état en fin de jouissance.
- Le Preneur devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des Locaux, et remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

- La location sera considérée pour le tout et indivisiblement comme à usage commercial. Il est interdit au Preneur d'utiliser à un titre quelconque la partie « habitation » des locaux pour les besoins de son commerce. La jouissance de l'étage à usage d'habitation est accordée exclusivement à Monsieur Christophe ETILE en qualité d'exploitant du fonds exploité au rez-de-chaussée.

- Cession de droit au bail :

- Le Bail pourra être librement cédé par le Preneur à l'acquéreur de son fonds.
- La cession isolée du droit au bail n'est pas autorisée.

- Conditions financières :

- Loyers : montant annuel 12 000 euros (HT) payable par 12 mensualités égales ;
- Indexation annuelle du loyer : ILC
- Dépôt de garantie : 1 000 €
- - charges : la taxe foncière et la taxe sur les ordures ménagères à la charge du Preneur.

Diagnostiques Techniques

- Amiante

Le Cédant a fait réaliser à la société LRB SAS (SIREN n°510405871) un diagnostic en mai 2022, dont il remet un exemplaire au Bénéficiaire

- Diagnostic de performance énergétique

Le Cédant a fait réaliser à la société LRB SAS(SIREN n°510405871) un diagnostic en mai 2022, dont il remet un exemplaire au Bénéficiaire.

ARTICLE 7 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Le cessionnaire sera propriétaire du fonds artisanal sus-désigné à compter de la Date d'Effet Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle et effective.

En conséquence, il aura droit à compter dudit jour, à tous droits et prérogatives, attachés audit fonds, et notamment de poursuivre le titre de successeur du cédant.

De même par dérogation à l'article 1196 du Code civil, les risques ne seront transférés au cessionnaire qu'à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance.

ARTICLE 8 -OBLIGATIONS DU CEDANT

Entre la date du 5 mai 2025 et ce jour, le cédant a respecté les engagements qu'il avait pris, savoir:

- à s'interdire à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises au bénéficiaire ou son substitué ;

- à continuer à gérer le fonds artisanal sus-désigné sous son entière responsabilité, selon les mêmes principes, règles et conditions que par le passé ;

- à ne prendre aucun engagement important sortant du cadre de la gestion courante et à ne procéder à la réalisation d'aucun élément de l'actif immobilisé dépendant du fonds artisanal, sans l'accord préalable et par écrit du bénéficiaire, de manière à ne pas affecter les valeurs conventionnelles des biens cédés retenues pour la conclusion de la présente convention ;

- à entretenir les locaux en bon état de réparation et d'entretien tant qu'il aura la jouissance du fonds sus-désigné, et à informer le bénéficiaire de tout événement important les concernant dès sa survenance ;

- à laisser pénétrer le bénéficiaire, tant qu'il aura la jouissance du fonds de commerce sus-désigné, dans les locaux où est exploité ledit fonds afin d'effectuer tous relevés pour lui permettre de constituer éventuellement un dossier en vue de l'aménagement ultérieur des locaux, à condition de troubler le moins possible l'exploitation du fonds artisanal ;

- et à remettre au bénéficiaire, au plus tard le jour fixé pour l'entrée en jouissance toutes les clefs des locaux dans lesquels est exploité le fonds faisant l'objet du présent acte.

ARTICLE 9 - CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, est réalisée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que les parties seront tenues d'exécuter :

9.1. Le cessionnaire doit en particulier :

a) État

Prendre le fonds de commerce sus-désigné, avec tous ses éléments incorporels et corporels, dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre ni exiger aucune indemnité, ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour vétusté, dégradation, mauvais état d'entretien, dépérissement ou baisse de clientèle mais dans la mesure où les déclarations faites par le cédant se révéleront exactes.

Malgré l'obligation pour le cessionnaire de prendre le fonds de commerce sus-désigné dans l'état où il se trouvera au jour de son entrée en jouissance, et sans garantie de la part du cédant, celui-ci ne sera exonéré des vices cachés prévus à l'article 1641 du Code civil que s'il n'en avait effectivement pas connaissance au jour du transfert de propriété.

b) Impôts – Cotisations

Acquitter à compter du jour de son entrée en jouissance, au prorata du temps couru, les impôts, taxes, contributions et autres charges auxquels l'exploitation du fonds de commerce peut et pourra donner lieu, quand bien même ces impositions et charges seraient encore au nom du cédant.

Rembourser au cédant au prorata du temps couru la cotisation foncière des entreprises acquittée par ce dernier au titre de l'année en cours.

c) Contrats de fourniture

Exécuter à partir du même jour, tous les contrats souscrits par le bénéficiaire, concernant les services publics et notamment ceux relatifs aux services des eaux, du gaz, de l'électricité et

du téléphone, en acquitter exactement les primes, cotisations et redevances et en faire opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai.

d) Autres contrats

Reprendre et exécuter les contrats suivants liés et nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce, savoir :

- Entretien linge avec ELIS
- Enlèvement des déchets AVEC SOLEVAL
- ALARME AVEC EPS
- CONTRAT Orange
- Primagaz
- EDF
- Eau

Faire en outre son affaire personnelle de leur poursuite, exécution ou résiliation et de manière que le cédant ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le cessionnaire reconnaît avoir été informé que la reprise desdits contrats nécessitera d'obtenir l'accord du cocontractant. Les comptes afférents à cette reprise de contrats seront effectués le jour de l'entrée en jouissance.

Le cédant de son côté fait son affaire personnelle et à ses frais de la résiliation anticipée des contrats nécessaires à l'exploitation du fonds vendu et pourtant non repris par le cessionnaire.

e) Commandes

Faire son affaire personnelle et prendre à son compte les commandes passées par les clients au cédant dont la liste lui a été remise, afin d'être subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du cédant.

Le cédant de son côté fait son affaire personnelle et à ses frais de la poursuite des commandes et des marchés dont la transmission au cessionnaire aura été refusée par un client.

Les comptes afférents à cette reprise de commandes clients seront effectués le jour de l'entrée en jouissance.

f) Assurances

Le cédant déclare que le fonds de commerce sus-désigné est actuellement assuré auprès des MMA avec l'agence SARL B2H CONSEILS de CHERREAU (72400) pour sa flotte de 4 véhicules pour un montant de cotisation annuelle 3 215 TTC en 2024 et pour son activité pour un montant de cotisation annuelle de 1506 €TTC en 2024.

Le Cédant mettra fin aux contrats d'assurances en cours, notamment contre l'incendie, bris de glace, explosions et autres risques tels les risques locatifs et le recours des voisins, le cédant faisant son affaire personnelle de leur résiliation.

Le Cessionnaire a fait son affaire personnelle pour assurer le fonds de commerce auprès d'une assurance de son choix.

g) Correspondance

Recevoir à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance, la correspondance professionnelle adressée au nom du cédant, étant toutefois tenu de remettre à ce dernier la correspondance personnelle.

Personnel

Le Cessionnaire devra continuer, conformément aux dispositions prévues par l'article L. 1224-1 du Code du travail, les contrats de travail en cours au 1^{er} juin 2025 des personnes suivantes employées dans le fonds de commerce :

NOM	PRENOM	FONCTIONS	NATURE CONTRAT / durée mensuelle	DATE D'ENTREE
COLAS	Nathalie	Vendeuse préparatrice	CDI / 169 heures	02/11/2010
PLESSIS	Monique	Plongeur Légumier	CDI/ 151,67 heures	07/09/2010
SIMON	Christine	Agent polyvalent	CDI / 134.33 heures	08/04/2023
HUBERT	Catherine	Vendeuse/ employé de bureau	CDI/ 169 heures	15/ 04/2019

Et le Cessionnaire devra en supporter toutes les charges financières y afférentes ;

Payer les indemnités d'ancienneté et autres droits acquis qui pourraient être dus aux salariés du fonds de commerce qui viendraient à le quitter ou qu'il licencierait, après la prise de possession, ainsi que les autres sommes pouvant leur être dues en application de l'article L. 1224-1 du Code du travail précité et autres textes subséquents.

Le cessionnaire déclare connaître le personnel sus-désigné et pour chacun d'eux : sa date d'embauche, son affectation, son horaire de travail et sa rémunération ; en outre, il reconnaît avoir consulté en vue du présent acte, le registre du personnel, ainsi que les doubles des fiches de paie où figurent les coefficients, les salaires, les primes, les anciennetés, et la nature des contrats à durée déterminée et indéterminée.

Le Cédant a souscrit auprès des MMA un contrat AFFIPRO santé collective.

9.2. Le cédant doit en particulier :

a) Délivrance

S'obliger à la délivrance du fonds de commerce sus-désigné, conformément aux spécifications du présent acte, et en application des articles 1603 et suivants du Code civil.

b) Ligne téléphonique

Effectuer, lors de l'entrée en jouissance du cessionnaire les formalités nécessaires auprès de ORANGE en vue du transfert de la ligne téléphonique du fonds de commerce au profit de celui-ci, et ce sans indemnité.

c) Personnel

Déclare avoir Informé chaque salarié deux mois au moins avant la date ci-dessus fixée de transfert de propriété du fonds de commerce objet des présentes, de son intention de céder le présent fonds et de sa faculté de présenter une offre de rachat, conformément aux dispositions de l'article L. 141-23 du Code de commerce.

Le personnel a remis une lettre de renonciation (ANNEXE)

Remettre au cessionnaire, le jour de l'entrée en jouissance les contrats de travail des personnes sus-désignées ainsi que le livre des entrées et sorties du personnel et le livre des salaires ;

- payer dans les quinze jours du transfert de propriété au Cessionnaire les sommes correspondantes au "prorata temporis" des congés payés du personnel salarié, dues lors de l'entrée en jouissance, avec les charges sociales et fiscales y afférentes, et également au "prorata temporis" (du 1er janvier au jour de l'entrée en jouissance) les sommes correspondantes aux gratifications, primes ou autres droits acquis ayant nature de salaire, versées au personnel en fin d'année, majorées des charges y afférentes sur les bases de l'année écoulée.

d) Livres de comptabilité

Le cédant s'engage à mettre à la disposition du cessionnaire, lors de la réalisation de la vente s'il y a lieu, pour être inventoriés et visés tous les livres de comptabilité, tenus par lui, se référant aux trois exercices comptables précédant celui de ladite vente, et qui consistent en :

- un livre journal ;
- un livre d'inventaire ;

Le cédant précise ici que la comptabilité du fonds de commerce objet du présent acte est tenue par le Cabinet Comptable FITECO La Ferté Bernard.

En outre, conformément à l'article L. 141-2 du Code commerce, le cédant s'engage à tenir les livres dont il est fait mention ci-dessus à la disposition du cessionnaire pendant trois ans, à compter de son entrée en jouissance du fonds.

e) Mise au courant

Mettre le cessionnaire au courant de toutes ses affaires commerciales et de le présenter personnellement comme son successeur à la clientèle et à ses fournisseurs et l'introduire auprès de toutes administrations dont relève l'activité du fonds faisant l'objet du présent acte. À cet effet, le cédant s'oblige à rester à la disposition de son successeur, sans indemnité pendant 3 mois à compter de l'entrée en jouissance, et pendant cette période, s'obligera à donner à son successeur tous les renseignements dont il aurait besoin.

f) Garantie d'éviction

Le cédant ne sera pas exonéré de la garantie d'éviction si l'éviction résulte de sa faute ou de sa fraude. L'éviction pourra toujours se résoudre par des dommages et intérêts ou restitution du prix, au choix du cessionnaire.

g) Interdiction de concurrence

Le cédant s'interdit expressément de faire concurrence au cessionnaire, et de se rétablir ou de s'intéresser, de gérer ou d'exploiter directement ou indirectement, soit pour son propre compte, soit pour le compte de tiers ou même comme simple associé, dans un fonds de la nature de celui désigné ci-dessus pendant une durée de 3 années à compter du jour de l'entrée en jouissance du cessionnaire, et dans un rayon 30 kilomètres à vol d'oiseau du siège du fonds de commerce faisant l'objet du présent acte, sous peine de dommages et intérêts envers le cessionnaire, et tous autres acquéreurs successifs, outre le droit qu'ils auraient de faire cesser la contravention ou de faire fermer l'établissement ouvert au mépris de la présente clause.

h) Véhicules

Le Cédant doit procéder aux formalités déclaratives concernant la cession des véhicules dans le délai maximal de 8 jours après la cession.

A cet effet, il doit être en possession de certificats de non-gage, et des procès-verbaux de contrôle technique de moins de 6 mois pour les véhicules immatriculés depuis plus d'un an (ANNEXE).

ARTICLE 10 - PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant un prix principal, en ce non compris celui des marchandises, de deux cent mille euros (200.000 €), dont la ventilation entre la valeur des éléments corporels et celle des incorporels est établie comme suit :

- | | |
|------------------------|-----------|
| ➤ Eléments corporels | 128 880 € |
| ➤ Eléments incorporels | 71 120 € |

Total **200 000 €**

Étant ici précisé que la ventilation ci-dessus est uniquement faite pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 141-5 du Code de commerce.

ARTICLE 11 - PAIEMENT DU PRIX

Le paiement du prix, s'effectuera le jour de la signature de l'acte réitératif, de la manière suivante :

- A concurrence de cent vingt mille euros (120 000 €), au moyen de l'emprunt bancaire que le Cessionnaire doit souscrire,
- Le solde de quatre-vingt mille euros (80.000 €) sera payé au Cédant sous forme de Crédit vendeur, sans intérêt.

Le crédit vendeur sera remboursé à compter du 1^{er} juin 2026, par échéance annuelle sur une période 7 ans. Le Cédant accepte de venir en second rang derrière l'établissement bancaire prêteur.

En conséquence, si la trésorerie du Cessionnaire est insuffisante pour rembourser l'échéance annuelle du Crédit Vendeur, alors le Cédant accepte un décalage d'un an de cette échéance, sans pénalité pour le Cessionnaire.

Le solde du prix deviendra également immédiatement et de plein droit exigible en cas de revente par le Cessionnaire du fonds de commerce

Le montant de cent vingt mille euros (120 000 €), doit être virer sur le compte CARPA du Séquestre au plus tard le 26 juillet 2025.

ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas d'inexécution du paiement de la somme de cent vingt mille euros (120 000 €), au plus tard le 26 juillet 2025, par virement bancaire sur le compte CARPA ANJOU MAINE, la présente cession sera résolue de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire ou procéder à une mise en demeure

L'éventuelle résolution de la cession du fonds, se fera sans paiement d'aucune indemnité de part et d'autre des Parties. Toutefois, le Cessionnaire sera redevable de toutes les sommes que pourra réclamer l'administration fiscale à la suite de la résolution.

ARTICLE 13 - GRANDE LICENCE

Le cessionnaire déclare satisfaire à toutes les obligations et prescriptions administratives requises pour pouvoir continuer l'exploitation de la Grande Licence Restaurant.

Il devra procéder à la déclaration de mutation de débit de boissons et il devra procéder conformément aux dispositions de l'article 502 du Code général des impôts et ce préalablement à son entrée en jouissance, à la déclaration de transfert à la Direction Générale des Douanes et Droits Indirects. (en Annexe licences du Cédant)

ARTICLE 14 - Séquestre

D'un commun accord, les parties choisissent comme séquestre Me CHOPLIN Maryline, société d'avocats SOFIGES – 3 rue du 33^{ème} Mobiles – 72000 LE MANS.

Le séquestre, mandataire commun des parties, détiendra cette somme pour le compte de qui il appartiendra, étant stipulé qu'elle sera indisponible jusqu'à la date limite prévue pour la réalisation des présentes.

La somme séquestrée pourra être utilisée pour le paiement de tiers créanciers du Cédant, avec l'accord des deux parties.

Le séquestre opérera le versement prévu avec l'accord des deux parties. À défaut d'accord, la partie la plus diligente pourra se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

Les parties confèrent tous pouvoirs au séquestre à l'effet de déposer ladite somme entre les mains de la CARPA ANJOU MAINE qui fonctionnera sous la seule signature du séquestre.

La demande de déblocage portant sur l'intégralité de la somme bloquée n'émanera que du séquestre, la CARPA n'ayant qu'un rôle de simple dépositaire.

Le prix de cession ne pourra être remis au Cédant, hors la présence et sans le concours du Cessionnaire, qu'après l'expiration des délais légaux d'opposition et sur justification par le Cédant :

- 1°) de la radiation des inscriptions pouvant grever le fonds ;
- 2°) du paiement de tous les impôts directs et indirects.

Le tout de manière que le Cessionnaire ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du Cédant et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

Pour ce faire, les parties soussignées confèrent au séquestre la mission irrévocable de régler, selon le rang que leur confère la loi, les créanciers privilégiés du Cédant, pour lesquels ce dernier aura donné son accord.

Toutefois, en cas d'insuffisance du prix pour régler tous les créanciers privilégiés, et après échec d'une tentative de répartition amiable, le séquestre pourra, à l'expiration du délai prévu par l'article L 143-21 du Code de Commerce, à défaut pour les parties de le faire, se pourvoir devant le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé, en vue de la nomination d'un séquestre répartiteur.

Le séquestre, mandataire commun des parties, détiendra cette somme pour le compte de qui il appartiendra, étant stipulé qu'elle sera indisponible jusqu'à la date limite prévue pour la réalisation des présentes.

Le séquestre sera déchargé de sa mission :

- 1°) s'il ne s'est révélé aucun créancier par le versement du prix au Cédant ;
- 2°) s'il s'est révélé des créanciers, privilégiés ou non, et si le prix est suffisant, par le règlement de leurs créances respectives conformément à la loi et le versement, au Cédant, du reliquat disponible ;
- 3°) s'il s'est révélé des créanciers, privilégiés ou non, et si le prix est insuffisant, par la remise du prix séquestré entre les mains de la personne désignée par Monsieur le Juge des référés, dans les conditions ci-dessus précisées ;
- 4°) si le Cédant s'oppose au règlement des créances, par la remise du prix à la Caisse des dépôts et consignations.

Les honoraires de séquestre et, le cas échéant, de répartition, sur la base du temps passé au taux horaire de 200 € HT, TVA en sus, seront à la charge du Cédant qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 15 - DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

15. 1 Déclarations du Cédant

Le Cédant déclare :

a) Concernant sa capacité

- que son état civil est celui indiqué en tête du présent acte ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état d'interdiction ;
- qu'il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiements ;
- qu'il n'a pas et ne fait pas l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde des entreprises, de redressement ou liquidation judiciaires, de surendettement ou procédure similaire et généralement qu'il n'existe aucun obstacle à la libre disposition de ses biens ;
- qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- et qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles.

b) Concernant l'exploitation du fonds de commerce

- qu'il exploite régulièrement le fonds artisanal conformément aux dispositions légales et réglementaires ; ledit fonds n'ayant jamais fait l'objet d'un déplacement à une adresse autre que celle sus-indiquée ;
- qu'il a rempli normalement ses obligations contractuelles, professionnelles et légales ;
- que l'activité au sein du fonds de commerce sus-désigné nécessite une expérience dans l'activité de boucher ou charcutier ;

- qu'il ne fait l'objet d'aucune poursuite ni d'aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en qualité de demandeur à l'action qu'en celle de défendeur, en ce qui concerne la propriété ou l'exploitation du fonds artisanal sus-désigné;
- que le fonds n'est grevé d'aucune inscription (ANNEXE état des inscriptions du 27 juin 2025)
- que le fonds sus-désigné n'a jamais fait l'objet du chef du cédant, d'aucune promesse de vente ou priorité d'achat ;
- que les locaux sont conformes à toutes les règles de sécurité actuellement en vigueur contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, et à la législation afférente au droit du travail ;
- que toutes les installations sont régulièrement faites et répondent aux normes de salubrité, hygiène et sécurité actuellement en vigueur ;
- que le matériel, le mobilier, les installations et les aménagements du fonds artisanal sont en bon état de marche et de fonctionnement, notamment celles de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone ;

En considération de ce qui précède, le Cédant s'engage, alors même que le transfert de propriété est réalisé, à faire effectuer, par SOCOTEC, selon les articles R4226-14 et suivants du Code du travail :

- ↳ un contrôle des installations électriques des locaux professionnels,
- ↳ un contrôle des installations de gaz des locaux professionnels
- ↳ du matériel professionnel

Si des anomalies quelle que soit leur gravité, sont constatées, le Promettant s'engage à réaliser les travaux de mise en conformité prescrites par le contrôle et il prendra en charge le coût des travaux éventuels de mise en conformité des installations, du matériel ou d'hygiène et de sécurité avant l'entrée en jouissance du Bénéficiaire.

Le Cédant déclare et transmet au Cessionnaire copie de l'avis de contrôle par la DDETSPP réalisé en décembre 2022 pour une inspection sanitaire relative à l'hygiène alimentaire et la sécurité.

c) Concernant les contrats

- qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou de prestation de services ni aucun contrat de publicité ou de gardiennage ;
- et qu'il n'a souscrit aucun autre contrat de crédit-bail, leasing ou lease back ni de location pour du matériel servant actuellement à l'exploitation du fonds de commerce cédé, autres que ceux énoncés aux présentes.

d) Concernant la comptabilité du fonds artisanal

- que les livres comptables du fonds sus-désigné ont toujours été tenus en bonne et due forme selon les pratiques habituelles et donnent une vue exacte sur la situation du fonds et de ses activités ;
- que toutes les informations financières relatives au fonds de commerce faisant l'objet du présent acte ont été communiquées par le cédant au bénéficiaire de la promesse et ont été préparées conformément aux principes commerciaux et comptables usuels et ne sont ni incorrectes ni susceptibles d'induire en erreur ;

Le Cédant déclare que les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation du Fonds ont été les suivants :

EXERCICES	CHIFFRES D'AFFAIRES HT	RESULTATS D'EXPLOITATION
du 01/03/2022 au 28/02/2023	903.758 €	(5.612) €
du 01/03/2023 au 29/02/2024	731.092 €	9 791 €
du 01/03/2024 au 29/02/2025	697 180 €	(10 420) €

Le Cédant déclare les chiffres d'affaires HT mensuels suivants :

- Mars 2025 : 44 539 €
- Avril 2025 : 73 238 €
- Mai 2025 : 63 661 €

À ce sujet, le cédant déclare et certifie :

- que les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation ci-dessus énoncés se rapportent uniquement à l'exploitation du fonds de commerce présentement cédé ;
Les chiffres sus-énoncés ont été fournis par FITECO, cabinet d'expertise comptable, situé à La Ferté Bernard (Attestation en ANNEXE).
- qu'il exploite le fonds présentement vendu :
 - Dans le magasin d'Igé dont les heures d'ouverture sont :
 - Mardi de 8 h à 19h
 - Mercredi de 8h à 19 h
 - Jeudi : fermé
 - Vendredi de 8h à 19h
 - Samedi de 8h à 19h
 - Dimanche et Lundi : Fermé
 - Sur le marché de La Chapelle Montligeon : le mardi et le vendredi de 8h à 10h30 puis tournée dans la campagne jusqu'à 14h.
 - Sur le marché de Connéré : le mercredi
 - Sur le marché de Bellême : le jeudi
 - Sur le marché de Saint Cosme en Vairais : samedi

Le fonds est fermé pour une période de congé d'hiver pendant deux semaines et pour une période de congé estival pendant trois semaines.

e) Concernant le personnel salarié

Le Promettant déclare :

- Que lors de chaque paiement des salaires, il a été délivré un bulletin de paie régulier au sens du code du travail,
- Que le livre de paie a été régulièrement tenu par ses soins conformément code du travail,
- Qu'il n'existe aucune cession de salaire, une mesure de paiement direct de pension alimentaire et aucune procédure d'exécution sur salaire édicté à l'encontre de ses employés et qu'en conséquence, tous les paiements directs de salaires sont libératoires.
- Qu'il n'a conclu aucune convention de portée générale ou particulière dérogeant aux dispositions de la Convention collective applicable qui n'aurait pas été portée par écrit à la connaissance du Bénéficiaire ; que les régimes de retraite et de prévoyances auxquels sont affiliés lesdits employés sont communiqués des avants ce jour au Bénéficiaire,

- Qu'il n'est ni demandeur, ni défendeur dans une instance notamment prud'homale, l'opposant à un salarié ancien du fonds de commerce vendu et qu'il n'a reçu de tiers aucune saisie sur salaire.
- Qu'il n'y a actuellement aucun employé dont le préavis est en cours, ou dont le contrat de travail est suspendu et notamment pour l'un des motifs suivants : en congé maternité, en congé parental, en arrêt de travail ou accident du travail.
- Qu'il n'est tenu de respecter une quelconque priorité d'embauche telle que prévue en cas de licenciement économique ou d'adhésion à un contrat de sécurisation professionnelle (CSP).
- Qu'aucune clause de non-concurrence ne le lie à un ancien salarié.

Prendre à sa charge le prorata des congés payés dus aux salariés avec les charges y afférentes pour la période courue jusqu'à la Date de Réalisation lesquels congés payés acquis avant l'entrée en jouissance seront réglés par le Promettant au Bénéficiaire au plus tard le jour de la réitération.

f) Concernant les inscriptions grevant le fonds de commerce

Que le fonds artisanal sus-désigné n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement. Le cédant s'engage à rapporter, à ses frais, la mainlevée des inscriptions sus-énoncées.

g) Le cédant déclare également qu'à sa connaissance

- aucun dossier de création ni de transfert de fonds artisanal susceptible de concurrencer le fonds objet du présent acte n'a été déposé à ce jour dans son secteur de commercialité ou son quartier géographique ;
- qu'il n'existe aucun projet commercial ou d'urbanisme susceptible à court terme d'affecter directement ou indirectement l'exploitation du fonds. Il garantit l'exactitude des renseignements et déclarations mentionnés au présent acte, et principalement ceux ci-dessus.

15.2. Déclarations du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire déclare, chacun en ce qui le concerne :

a) Concernant sa capacité

- que sa comparution est celle indiquée en tête du présent acte ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état d'interdiction ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumis à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise ;
- qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou au blanchiment des capitaux ;
- qu'il dispose de sa pleine capacité civile et commerciale pour s'engager au présent acte ;
- et qu'il n'existe de son chef aucun empêchement à l'exploitation du fonds sus-désigné, compte tenu notamment de la législation pouvant lui être applicable et de sa capacité professionnelle, dont il a une parfaite connaissance.

b) Concernant l'exploitation du fonds de commerce

- avoir apprécié le matériel, le mobilier, les installations et les aménagements du fonds artisanal sus-désigné, et accepter de les prendre en l'état en cas de réalisation des présentes conventions ;

- qu'il connaît parfaitement les conditions d'exploitation du fonds ;
- que M Christophe ETILE est titulaire d'un Brevet Professionnel de Boucher
- et qu'il s'engage à se conformer à tous les règlements, arrêtés, lois et ordonnances administratives s'appliquant au commerce dont s'agit.

ARTICLE 16 - FRAIS

Il est expressément convenu que tous les frais, droits, taxes et autres débours auxquels donneront lieu le présent acte ainsi que les actes qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge exclusive du cessionnaire qui s'y oblige.

Toutefois chacune des parties supportera les honoraires et frais de ses conseils respectifs pour la préparation du présent acte et de ses suites.

ARTICLE 17 - RESILIATION AMIABLE

Pour le cas où elles viendraient à résilier amiablement les présentes conventions, les parties s'engagent solidairement à verser à Me CHOPLIN à titre d'honoraires forfaitaires, la somme de 3 000 euros €HT, et à lui rembourser en sus le montant de tous les frais que le cabinet SOFIGES aurait exposés pour l'obtention des renseignements nécessaires à la rédaction de l'acte de vente.

ARTICLE 18 - DECLARATIONS FISCALES

1. Enregistrement

Le cessionnaire verse immédiatement à la signature du présent acte définitif les droits d'enregistrement prévus à l'article 722 bis du Code général des impôts selon un barème progressif par tranches, calculé comme suit :

Fraction du prix	Base	Taux	Droits
n'excédant pas 23 000 €	23 000 €	0%	0 €
Comprise entre 23 000 et 200 000 €	177 000 €	3%	5 310 €
TOTAL	200 000 €		5 310 €

Conformément à l'article 201 du Code général des impôts, le Cédant s'engage à remettre à l'administration fiscale les renseignements nécessaires à l'établissement de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux, et ce, dans un délai de quarante-cinq jours à compter de la publication de la présente cession dans un support habilité à recevoir les annonces judiciaires et légales.

2. Plus-values professionnelles

Le cédant reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui est faite de déclarer auprès de l'administration fiscale compétente les plus-values professionnelles pouvant résulter de la présente cession, à défaut de pouvoir bénéficier d'une exonération.

ARTICLE 19 - Élection de domicile

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties élisent domicile précisé en tête des présentes.

Toutefois, les notifications relatives à la condition suspensive d'obtention d'un prêt et à la levée d'option seront faites au domicile du promettant.

ARTICLE 20 - Affirmation de sincérité

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent avoir été informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

ARTICLE 21 - Signature électronique

Les Parties sont expressément convenues de ce qu'elles pourront signer électroniquement le présent acte conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services CLOSD qui assurera le cas échéant la sécurité et l'intégrité des copies numériques du présent acte dans les conditions prévues par les lois applicables.

Les Parties s'engagent à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du présent acte soit effectuée, le cas échéant, par son représentant dûment autorisé aux fins des présentes.

Chacune des Parties reconnaît et accepte que la signature du présent acte via le processus électronique susmentionné sera effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et des lois applicables et, en conséquence, reconnaît la fiabilité dudit processus de signature électronique comme moyen de preuve de son intention de conclure le présent acte à cet égard.

Fait à Le Mans

Le Cédant
Eric HBERT



Le Cessionnaire
Ô Mêmes Saveurs



Liste des ANNEXES

ANNEXE 1	Liste du matériel cédé
ANNEXE 2	cartes immatriculation véhicules
ANNEXE 3	Contrôles techniques
ANNEXE 4	Lettre renonciation salariés
ANNEXE 5	Licences
ANNEXE 6	Etat des inscriptions
ANNEXE 7	Attestation Chiffre d'Affaires

Certificate Of Completion

Envelope Id: 8184DFAF-3835-40F1-8C0F-54F23504C834

Status: Completed

Subject: Acte de cession du 30 juin 2025

Source Envelope:

Document Pages: 17

Signatures: 2

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 34

Closd

AutoNav: Enabled

168 rue saint denis paris 75002

Envelopeld Stamping: Enabled

Paris, 75002

Time Zone: (UTC+01:00) Brussels, Copenhagen, Madrid, Paris

contact@closd.fr

IP Address: 52.47.88.157

Record Tracking

Status: Original

Holder: Closd

Location: DocuSign

30-Jun-2025 | 11:53

contact@closd.fr

Signer Events

Signature

Timestamp

Christophe ETILE

etile.christophe@gmail.com

Sent: 30-Jun-2025 | 11:53

Viewed: 30-Jun-2025 | 11:56

Signed: 30-Jun-2025 | 12:00

Security Level:

.Password

ID: 33456630-948a-4fef-8bbb-e6355c7912ee

30-Jun-2025 | 11:56, Digital Certificate

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 92.174.57.15

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: DDE5E85D-4085-40B6-8785-DA3CCD16D81E)

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign>

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11

tsp/sign

Authentication: SMS (+33677359185)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Eric HUBERT

eric.hubert0815@orange.fr

Sent: 30-Jun-2025 | 11:53

Viewed: 30-Jun-2025 | 11:56

Signed: 30-Jun-2025 | 11:59

Security Level:

.Password

ID: 02483ca8-76a5-4585-8a66-eda8050220e5

30-Jun-2025 | 11:56, Digital Certificate

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 89.85.255.199

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: DDE5E85D-4085-40B6-8785-DA3CCD16D81E)

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign>

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11

tsp/sign

Authentication: SMS (+33665131312)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp
-----------------------	------------------	------------------

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	30-Jun-2025 11:53
Certified Delivered	Security Checked	30-Jun-2025 11:56
Signing Complete	Security Checked	30-Jun-2025 11:59
Completed	Security Checked	30-Jun-2025 12:00

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------

**BAIL DE LOCAUX
A USAGE COMMERCIAL**

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur Éric HUBERT,
né le 7 février 1970 à Mamers (72600),
demeurant Les Gages – 61130 BELLOU LE TRICHARD,
de nationalité française

Ensemble ci-après dénommés le « **Bailleur** »,
D'une part,

ET

La Société Ô Mêmes Saveurs

Société par actions simplifiée, au capital de 2000 euros, dont le siège social est 29 rue du Mans 61130 Igé, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Alençon sous le numéro 945 028 249, Représentée par son Président Monsieur Christophe ETILE

Ci-après dénommée le « **Preneur** »,
D'autre part,

Bailleur et Preneur étant ci-après désignés ensemble les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** ».

ETANT PREALABLEMENT RAPPELE QUE

Le Bailleur est propriétaire des locaux désignés à l'article 1, ci-après les « **Locaux** ».

Le Preneur s'est déclaré intéressé par la prise à bail des Locaux.

Au terme de discussions qu'elles ont menées, les Parties ont convenu de conclure le présent acte, ci-après le « **Bail** », dont les termes sont arrêtés ci-dessous.

Le Preneur reconnaît qu'il a reçu du Bailleur toutes les informations déterminantes de son consentement, et qu'il n'existe aucun élément qui ne figure pas dans le Bail qu'il considère comme étant déterminant de son consentement.

En conséquence, le Preneur reconnaît avoir reçu du Bailleur toutes informations utiles ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du Bail ou la qualité des Parties, au sens de l'article 1112-1 du Code civil et déclare, en conséquence, conclure le présent acte en toute et pleine connaissance de cause.

Bailleur et Preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte les Locaux dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants du Code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, et conformément aux clauses et conditions ci-après stipulées.

ARTICLE 1- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Le Bailleur donne à Bail au Preneur, qui les accepte, les Locaux ci-après désignés :

➤ Sur la commune d'Igé (61130), 29 Rue du Mans

Un immeuble à usage de commerce et d'habitation, comprenant :

- Dans la partie commerciale :

Au rez-de-chaussée : un magasin, six chambres froides et laboratoires, trois pièces en retour, une cave, un garage, ainsi que

Un bâtiment au fond de la cour renfermant deux remises et débarras.

- Dans la partie habitation :

A l'étage : quatre chambres, un séjour cuisine, trois salles d'eau avec WC, un WC, un bureau, deux greniers, une mezzanine

Figurant ainsi au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	248	Rue du Mans	00ha 07a 72ca
AB	386	Rue du Mans	00ha 06a 27ca
AB	389	Le Bourg	00ha 00a 28ca

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux pour les avoir vus et visités en vue du Bail. Les plans et le plan cadastral sont annexés au présent bail.

De convention expresse entre les Parties, les Locaux forment un tout unique et indivisible.

ARTICLE 2- ÉTAT DES LIEUX

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du Bail, toutes les informations utiles sur l'état des Locaux et de l'immeuble. Les Parties déclarent connaître l'obligation d'établir un état des lieux

contradictoirement et amiablement à la date de prise d'effet du Bail conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce. En cas d'intervention d'un commissaire de justice les frais seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Il est rappelé qu'à défaut d'établissement d'un état des lieux, le Bailleur ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1731 du Code Civil selon lesquelles le Preneur est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le Locaux en bon état de réparations locatives.

Cet état des lieux est un élément du présent bail.

ARTICLE 3- RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

3.1. Effet Relatif

- que Monsieur HUBERT est bien propriétaire des Locaux, pour les avoir acquis en date du 31 mars 2009 aux termes d'un acte reçu par Maître BARNIER à BELLEME ;
- que le titre de propriété du Bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que les Locaux ne sont pas saisis.

3.2. Servitudes

Le Bailleur déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune autre servitude sur les Locaux, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour et de ce qui est dit aux présents ou aux anciens titres de propriété.

3.3. Diagnostics Techniques

Etat des risques et pollutions

Les Biens loués, objets des présentes, entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques.

Un état des risques réglementés est annexé aux présentes (**Annexe**)

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques(article L 128-2 du Code des assurances).

Diagnostics Techniques

Les Locaux ont fait l'objet de contrôles en date du 6 mai 2022 réalisé par la société LRB SAS (SIREN n°510405871), dont le rapport a été fourni au Preneur et est annexé au Bail.

Les contrôles ont concerné:

- Installation intérieur Gaz
- Diagnostic de performance Energétique
- Risque d'exposition au plomb
- Repérage d'amiante
- Installation électrique

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de ce rapport qui lui a été remis par le Bailleur et qui est annexé au présent bail.

3.4. Etablissement Recevant du Public (ERP) – Accessibilité aux personnes handicapées et sécurité Incendie

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation.

Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

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

Il est expressément convenu entre les Parties que le Preneur devra supporter à sa charge exclusive, ainsi qu'il s'y oblige expressément l'ensemble des frais et travaux éventuellement nécessités par la mise en conformité et aux normes pour les besoins de son activité, tant du point de vue de l'accessibilité aux personnes handicapées que la sécurité contre l'incendie et la panique. Le tout sans recours contre le Bailleur.

3.5. Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, est annexé au présent bail :

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

Le Bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

ARTICLE 4- AFFECTATION DES LOCAUX

Le Bailleur autorise le Preneur à exercer dans la partie commerciale des locaux (RDC) les activités de boucherie, charcuterie, traiteur- restauration, épicerie alimentation et vente sur place ou ambulante.

Le Preneur ne pourra modifier même partiellement cet usage ou y adjoindre une autre activité qu'en respectant les conditions et formes fixées par les articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce.

Il est interdit au Preneur d'utiliser à un titre quelconque la partie « habitation » des Locaux pour les besoins de son commerce. La jouissance de l'étage à usage d'habitation est accordée exclusivement à Monsieur Christophe ETILE et sa famille en qualité d'exploitant du fonds exploité au rez-de-chaussée.

La location sera considérée pour le tout et indivisiblement comme à usage commercial.

ARTICLE 5- DUREE ET CONGE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf ans** années à compter du 1^{er} juillet 2025 pour se terminer le 30 juin 2034.

Congé par le Preneur

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le Preneur a la faculté de mettre fin au Bail à l'expiration

de chaque période triennale, en donnant congé au moins six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Congé par le Bailleur

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

ARTICLE 6- LOYER

1) Montant

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DOUZE MILLE** euros Hors Taxe (12 000 € HT) hors taxes et hors charges. Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2) Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable d'avance mensuellement, soit mille euros hors taxes (1 000 euros HT), au plus tard le 10 du mois, entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux. Le premier paiement aura lieu à compter de la date de prise d'effet du Bail.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Le Bailleur pourra adresser au Preneur, en substitution des factures papier, des factures émises sous forme dématérialisées, ce qui est accepté expressément par le Preneur. Le Preneur reconnaît que cette procédure de dématérialisation des factures est valable et renonce par conséquent à l'invoquer afin de justifier un retard ou un défaut de paiement.

Toutes les sommes dues par le Preneur au titre du Bail, non payées à leur échéance, porteront de plein droit intérêt au profit du Bailleur, sur la base de 2% du montant des sommes dues par mois, à compter du jour de ladite échéance, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure préalable. Toutefois, ces intérêts ne seront pas facturés si le Preneur s'acquitte de sa dette dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter du jour de ladite échéance.

3) Indexation annuelle du loyer

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du Bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du 4eme trimestre 2024, soit 135,30, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

Pour chaque ajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Par exception, en cas de modification amiable ou judiciaire du loyer en cours de bail ou lors de son renouvellement, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettent sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la partie la plus diligente par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et suivants du Code de commerce. En conséquence, les Parties restent fondées à voir réviser le loyer en base en application de ces dispositions légales.

ARTICLE 7- CHARGES ET IMPOTS

1) Contrats d'abonnement

Le Preneur souscrira tous les contrats d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité ou autres qui sont nécessaires à ses activités. Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et l'accès Internet.

2) Impôts et taxes

Le Preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

3) Charges

Le Preneur remboursera au bailleur :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.

Conformément à l'article L145-40-2 du Code de commerce, figure en Annexe 1, laquelle fait partie intégrante du contrat de bail, l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce Bail, et comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Locataire.

Les impôts, taxes et charges seront payés par provision mensuelle, selon la même périodicité que les loyers. La régularisation interviendra au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle la taxe foncière sera établie. A ce jour, il n'y a pas d'autre charge que la taxe foncière.

Pour autant, le Preneur sera redevable de l'intégralité de la taxe foncière, ne le sera au titre de l'année 2025 au *prorata temporis*, à compter de la date de prise d'effet du bail.

ARTICLE 8- DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir à tout moment la bonne exécution des obligations de paiement et d'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail lui incombant, le Preneur verse, à la signature du présent Bail, au Bailleur, un dépôt de garantie, non productif d'intérêts, dont le montant est égal à un mois du loyer annuel hors taxes et hors charges, soit MILLE euros (1 000 euros).

Ce dépôt de garantie sera conservé pendant toute la durée du Bail et il sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque variation du loyer annuel, dans les mêmes proportions, de façon à être toujours égal à un mois dudit loyer annuel hors taxes et hors charges.

La restitution du dépôt de garantie se fera en fin de jouissance, dans un délai de trois mois maximum, après arrêté du compte des charges, des taxes et des travaux de remise en état, sous déduction de toutes sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur au titre du présent Bail, de ses renouvellements ou au cours de sa tacite prorogation, et jusqu'à déménagement et remise des clés, si celle-ci intervient après le terme du Bail.

Il est reconnu par le Preneur que le dépôt de garantie versé constitue un gage espèces avec dépossession tel que prévu aux articles 2374 et suivants du Code civil et qu'en conséquence le Bailleur aura la faculté, à tout moment, de s'attribuer et d'utiliser, sans formalité, le dépôt de garantie pour le paiement par compensation de sommes dues par le Preneur à titre de loyer, indemnité d'occupation, charge, impôts, redevances, taxes, accessoires, pénalité, indemnité, travaux ou autres. Dans cette hypothèse, le Preneur sera tenu de reconstituer ledit dépôt à première demande du Bailleur dans un délai de trente jours calendaires à compter de ce paiement.

ARTICLE 9- ENTRETIEN DES LOCAUX

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

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des Locaux, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, chaudière, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux.

Le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des Locaux. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites. Les frais de ravalement seront entièrement supportés par le Preneur.

Le Preneur devra prévenir dans un délai maximal de deux jours ouvrables à partir du moment où il en a connaissance le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du Bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

ARTICLE 10- TRAVAUX EN COURS DE BAIL

1) Travaux par le Preneur

Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucune construction et aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge du Preneur.

Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur aucun changement de distribution.

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, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du Preneur.

2) Travaux effectués par le bailleur

Le Preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les Locaux ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le Preneur.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites

de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les Locaux.

ARTICLE 11- REPARATIONS

1) Principe

En exécution de l'article R. 145-35 du Code de commerce, le Bailleur aura à sa charge :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

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

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

Le Preneur supportera l'intégralité des autres réparations que celles expressément mises à la charge du Bailleur et ci-avant rappelées.

Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les Locaux en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux. Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de « grosses réparations » au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement extérieur, irrésistible et imprévisible présentant les caractères de la force majeure. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au Bailleur.

2) Défaut d'exécution

Le Preneur, comme le Bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires. A défaut d'exécution du Preneur des obligation de réparation qui lui incombent, soit en vertu de la loi, soit en vertu du Bail, et après une mise en demeure restée infructueuse pendant un mois, le Bailleur pourra les faire exécuter par un tiers qu'il aura mandaté, aux frais du Preneur.

ARTICLE 12- OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LOCAUX

1) Modalités de jouissance des Locaux

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement. Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc. En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le Preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les Locaux.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits Locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des Locaux ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

2) Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

Surveillance du personnel

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

Enseignes. Etalages extérieurs. Eventaires

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, 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 du fait de ces installations.

Le Preneur pourra installer une enseigne extérieure après avoir obtenu l'accord préalable et exprès du Bailleur. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade. Le Preneur fera son affaire de toutes les obligations et autorisations, notamment administratives et du paiement des taxes éventuelles à ce titre. Le Preneur s'oblige à les déposer, à ses frais et sans délai, en fin de location ou à toute demande du Bailleur, notamment en cas de travaux, et à procéder à toutes les remises en état nécessaires.

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

Les « charges de ville et de police »

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les Preneurs 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 personnellement dans les Locaux

qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

Jouissance de la partie des locaux à usage d'habitation

Bien que la location ait dans son ensemble un caractère commercial, ainsi qu'il a été dit précédemment le Preneur devra occuper la partie à usage d'habitation dans les conditions d'une location bourgeoise.

3) Obligation de maintenir les Locaux ouverts et obligation de garnissement

Le Preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le Preneur garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement d'un mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du Bail.

4) Visite des lieux

En cours de Bail

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers qu'il aura mandatés pénétrer dans les Locaux et les visiter, toutes les fois que cela paraîtra utile, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins deux jours ouvrables à l'avance.

En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou ses représentants, à raison de 2 heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre Bailleur et Preneur, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du Preneur.

Le Preneur sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ.

Si les Locaux sont mis en vente le Preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du Bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

ARTICLE 13- ASSURANCES

1) Assurances du Bailleur

Le Bailleur fait garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assure l'immeuble dont dépendent les Locaux, ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont il est propriétaire, notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux.

Le Preneur remboursera aux intéressés, Bailleur, colocataires ou voisins, les majorations de primes pouvant résulter de ses activités.

2) Assurances du Preneur

Le Preneur assurera et tiendra constamment assurés pendant toute la durée du Bail et ses renouvellements éventuels les risques propres à son exploitation. Il devra notamment souscrire :

- une police d'assurances de responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers, aux voisins et autres occupants de l'immeuble, par lui-même, ses visiteurs ou les membres de son personnel.
- une police d'assurances incendie, explosion, dégât des eaux, bris de glace et catastrophes naturelles garantissant ses biens propres, son matériel, ses marchandises, ses meubles et objets mobiliers, ses vitres et glaces ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui aux biens immobiliers à concurrence de leur valeur de remplacement au jour du sinistre ;

Une attestation d'assurance sera remise par le Preneur au Bailleur à la prise d'effet du Bail et chaque année sur demande de ce dernier.

Le Preneur devra déclarer sous 48 heures à ses assureurs, d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Le Preneur devra aussi aviser le Bailleur de toute dégradation, malfaçon, révélation de vice caché ou défaut de construction qui apparaîtrait dans les Locaux ou l'immeuble pendant le cours de son occupation, sous peine d'être tenu pour responsable d'un éventuel refus de garantie opposé par l'assureur du Bailleur et des conséquences de ces désordres ou dommage affectant les Locaux.

3) Renonciation

Le Preneur, tant pour lui que pour tous occupants de son chef, renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le Bailleur et les assureurs de celui-ci au titre de tous dommages matériels et immatériels, y compris privation ou trouble de jouissance et pertes d'exploitation, pouvant résulter de la destruction ou de la détérioration, partiellement ou en totalité, des Locaux par suite d'incendies, explosions et/ou dégâts des eaux.

Réciproquement, le Bailleur tant pour lui que pour tous occupants de son chef, renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le Preneur et les assureurs de celui-ci au titre de tous dommages matériels et immatériels, y compris privation ou trouble de jouissance et pertes d'exploitation, pouvant résulter de la destruction ou de la détérioration, partiellement ou en totalité, des Locaux par suite d'incendies, explosions et/ou dégâts des eaux.

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tous recours en responsabilité contre le Bailleur et ses assureurs pour tous dommages s'étant produits dans les Locaux, ces dommages devant être pris en charge par les compagnies d'assurances.

Particulièrement, le Preneur ne pourra notamment, invoquer la responsabilité du Bailleur :

- en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux,
- en cas d'interruption des services de l'immeuble,
- en cas de dégâts causés aux Locaux, au matériel et aux objets s'y trouvant, par suite d'inondation, fuites, infiltrations, humidité ou autre causes,
- en cas d'accident survenu dans les Locaux,
- en cas d'agissements engageant la responsabilité des voisins, de leur personnel, fournisseurs ou clients,
- en cas d'occupation illégale des Locaux par des tiers,
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 14- DESTRUCTION DES LOCAUX

Si les Locaux venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le Bail serait résilié de plein droit sans indemnité de part et d'autre.

En cas de destruction partielle des Locaux, seul le Bailleur aura la possibilité de procéder à la résiliation du Bail, par dérogation à l'article 1722 du Code civil. Le Preneur aura la même possibilité de résilier le Bail uniquement si cette destruction partielle entraînerait l'impossibilité d'exercer son activité pendant une durée d'au moins six mois à compter de la destruction partielle, et à condition qu'il ne soit pas à l'origine du sinistre.

En cas de non résiliation du Bail suite à une destruction partielle des Locaux, le Bailleur notifiera au Preneur le montant de l'abattement de loyer et charges correspondant à la superficie détruite pendant la perte de jouissance partielle.

ARTICLE 15- TRANSMISSION DU CONTRAT

1) Cession de droit de bail

Le Bail pourra être librement cédé par le Preneur à l'acquéreur de son fonds. Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

Le Preneur sera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, charges et accessoires, et de toutes les autres indemnités qui pourraient être mises à la charge du cessionnaire ainsi

que de l'exécution des stipulations du bail. Cet engagement sera maintenu pendant une durée de trois ans à compter de la cession du bail.

En cas de défaut de paiement du cessionnaire, le Bailleur est tenu d'informer le cédant dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée.

En cas de cessions successives, de tacite prolongation ou de renouvellement du bail, le PRENEUR restera garant de son cessionnaire jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans.

Un état des lieux intermédiaire (d'entrée et de sortie) sera établi contradictoirement et amiablement entre le Bailleur, le nouveau Preneur et le Preneur sortant, lors de l'entrée en jouissance du Preneur nouveau.

La cession isolée du droit au bail est strictement interdite. En conséquence, exclusion faite de l'autorisation de cession mentionnée ci-dessus, le Preneur ne pourra pas céder le droit au bail qu'il détient sur le Fonds objet du présent Bail.

2) Sous-location

La sous-location ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable et par écrit du Bailleur. Celui-ci devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Une convocation sera adressée au Bailleur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, et devra être reçue par lui quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte. Cette convocation qui indiquera les jour, heure et lieu de la signature de l'acte devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de sous-location.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de sous-location.

En cas de sous-location, le Preneur restera responsable solidairement avec le sous-Preneur du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du Bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le sous-Preneur dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

3) Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du présent code, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

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

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

ARTICLE 16- RESTITUTION DES LIEUX

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des Locaux au Bailleur.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %. Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire territorialement compétent.

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

Il devra également rendre les Locaux en bon état d'entretien, propreté et des réparations lui incombant en vertu du Bail, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du Bail, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de Parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un commissaire de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le Preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée *prorata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des Locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

ARTICLE 17- DECLARATIONS FISCALES

Le Bailleur n'a pas opté pour l'assujettissement des loyers à la TVA.

ARTICLE 18- VENTE DES LOCAUX

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le Preneur d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des Locaux. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du Preneur dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

ARTICLE 19- CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du Bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées au Preneur par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le Bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les Locaux, il encourrait une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire territorialement compétent.

ARTICLE 20- REGLEMENT DE DIFFEREND

Toutes contestations qui s'élèveraient entre les parties relativement à l'existence, à l'interprétation, à l'exécution ou à la résiliation des présentes seront soumises à la compétence du Tribunal judiciaire dans le ressort duquel sont sis les Locaux dans le cadre du Bail.

ARTICLE 21- FRAIS - ENREGISTREMENT

Le Preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

Les honoraires de rédaction du présent bail mis à la charge du Preneur s'élèvent à 2500 € hors taxes.

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du Bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

L'enregistrement des présentes n'est pas requis.

ARTICLE 22- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les Locaux
- le Bailleur au domicile mentionné en en-tête.



ARTICLE 23 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties sont expressément convenues de ce qu'elles pourront signer électroniquement le présent acte conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services CLOSD qui assurera le cas échéant la sécurité et l'intégrité des copies numériques du présent acte dans les conditions prévues par les lois applicables.

Les Parties s'engagent à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du présent acte soit effectuée, le cas échéant, par son représentant dûment autorisé aux fins des présentes.

Chacune des Parties reconnaît et accepte que la signature du présent acte via le processus électronique susmentionné sera effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et des lois applicables et, en conséquence, reconnaît la fiabilité dudit processus de signature électronique comme moyen de preuve de son intention de conclure le présent acte à cet égard.

Fait à LE MANS,
Le 30 juin 2025

<p>Pour le Bailleur</p> <p>Monsieur Éric HUBERT</p> <p></p>	<p>Pour le Preneur</p> <p>Société Ô Mêmes Saveurs</p> <p>Monsieur Christophe ETLE</p> <p></p>
---	---

Annexes

Annexe 1 : Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Preneur et le Bailleur

Annexe 2 : État récapitulatif des travaux des trois dernières années

Annexe 3 : État prévisionnel des travaux prévus pour les trois prochaines années

Annexe 4 : Plan de locaux

Annexe 5 : Extrait cadastral

Annexe 6 : Dossier technique immobilier

Annexe 7 : État des risques et pollutions

:

Annexe 1 : Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Preneur et le Bailleur

1- Catégories de charges incombant au Preneur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et de ses équipements et portant sur :
 - les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
 - les menuiseries intérieures et extérieures,
 - les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
 - les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
 - les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
 - les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries, chaudière,
 - les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
 - les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
 - les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
 - les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
 - les revêtements des murs, plafonds et sols.

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements atteints par la vétusté, présentant un vice de construction, détériorés ou détruits par un cas de force majeure, détériorés ou détruits par la faute d'un tiers ou détériorés ou détruits par son propre fait.

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements rendus nécessaires par le propre fait du Preneur y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

2- Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil sans extension jurisprudentielle (couvertures entières, poutres, gros murs), Exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable des Locaux, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R.145-35 du Code de commerce.

Annexe 2 : État récapitulatif des travaux des trois dernières années

NEANT

Annexe 3 : État prévisionnel des travaux prévus pour les trois prochaines années

Etanchéité de l'angle de la terrasse

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

28-26

ETAT DESCRIPTIF ET ESTIMATIF
DES ACTIFS DÉPENDANTS DE LA PROCÉDURE DE
REDRESSEMENT JUDICIAIRE

SAS Ô MEMES SAVEURS

29 RUE DU MANS
61130 IGE






Dressé le 29 janvier 2026





En présence de : Monsieur ETILE CHRISTOPHE - Gérant - 29 rue du mans - 61130 IGE



Jugement du Tribunal de Commerce d'Alençon en date du 19 janvier 2026
Greffe N°: 2026000049
Mandataire judiciaire: Maître BASSE CHRISTOPHE
Administrateur : Maître AJ TRAJECTOIRE
Juge Commissaire : Monsieur de BOISDEFFRE JEAN

MATÉRIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIÉTÉ	Exploitation	Réalisation
--------------------------------------	--------------	-------------

BOUTIQUE





1.	Environ 6 mètres linéaires de rayonnage métallique en cornière perforée 	200	
2.	1 vitrine d'exposition en verre	100	
3.	1 pendule décorative, 1 chaise	MEMOIRE	
4.	1 lave-mains inox SOFINOR, commande au genou 	20	
5.	1 dévidoir métallique	MEMOIRE	
6.	1 petit billot, piètement bois, dessus en téflon 	200	
7.	Eléments de cuisine aménagée en mélaminé	10	
8.	1 dent de loup, 5 couteaux	60	





9.	1 trancheuse à jambon en inox 	200	
10.	1 vitrine réfrigérée en L (groupe intégré, très ancien modèle) 	100	
11.	1 table avec étagère en inox 	200	
12.	1 hachoir PSV en inox 	600	





13.	1 lot de moules à steak, dévidoir 		
		20	
14.	3 cageots plastique	10	
15.	1 lot de grilles et plaques	200	
16.	2 caméras, 1 détecteur	MEMOIRE	
17.	1 étiqueteuse, 1 lot de panneaux de prix	20	
18.	1 comptoir en mélaminé faux bois 		
		100	
19.	1 panneau décoratif "Boucherie"	20	






LABORATOIRE

20.	1 hotte aspirante SAFTAIR en inox 		
		200	




21.	<p>1 plonge 1 bac avec douchette</p> 	100	
22.	2 bacs	40	
23.	<p>1 centrale de nettoyage WERNER & MERTZ</p> 	100	
24.	1 nécessaire de nettoyage	10	
25.	<p>1 lave-verre inox COLGED</p> 	100	
26.	<p>1 réfrigérateur positif LTH, type HO 700 DEM, ouvrant à 1 porte inox, année 2005</p> 	300	





27.	1 table inox rectangulaire 	100	
28.	1 table de découpe rectangulaire, plateau en téflon 	200	
29.	1 dent de loup avec crochets, dévidoir	40	
30.	1 scie à os manuelle, feuille, couteau	100	
31.	1 lave-mains (très ancien modèle)	10	
32.	3 étagères murales 	100	
33.	1 poubelle PVC blanc, 2 balais	10	
34.	1 batteur SAMMIC, cuve 40 litres, crochet, feuille, fouet 	1 000	

35.	1 sous-videuse à cloche KOMET Plus Wac 20 	600	
36.	1 billot en bois, piètement inox 	200	
37.	1 placard mural en inox ouvrant à 2 portes coulissantes (très ancien modèle) 	20	
38.	1 armoire de stérilisation 	40	
39.	1 balance électronique TERRAILLON	20	

40.	<p>2 tables rectangulaires inox à dossier</p> 	400	
41.	<p>1 cutter basculant ROBOT COUPE R30 A, n° P6110114511</p>  	4 000	
42.	1 lot de bacs plastique	40	
43.	<p>2 échelles mobiles</p> 	200	
44.	2 étagères	40	
45.	<p>1 portique métallique</p> 	20	
46.	1 chambre froide positive (immeuble par destination)	MEMOIRE	


RESTAURANT

47.	<p>3 tables pliantes, 3 tables de 2 personnes, 1 table ronde, 23 chaises assise paillée</p> 	200	
48.	<p>1 porte-parapluie, 1 casier à vin métallique, 4 pièces encadrées, 1 ardoise</p> 	40	
49.	<p>1 ordinateur portable ACER, 1 imprimante BROTHER</p>	100	
50.	<p>1 aspirateur</p>	20	
51.	<p>1 zibro</p>	40	
52.	<p>1 réfrigérateur-congélateur INDESIT</p> 	60	


53.	1 bain-marie inox METRO 	100	
54.	1 four électrique 	100	
55.	1 four micro-ondes ARO	10	
56.	1 percolateur DE LONGHI MAGNIFICAS 	200	
57.	1 lot de verres publicitaires, assiettes, couverts, tasses à café 	60	



DANS LES LABORATOIRES

58.	1 chambre froide positive	MEMOIRE	
-----	---------------------------	---------	--

59.	1 portique		200	
60.	1 étagère, 1 chariot de service, 4 bacs plastique			100
61.	1 portique		200	




COULOIR


62.	1 lave-main inox, commande au genou		100	
63.	1 étagère métallique, 1 étagère plastique		40	
64.	1 tue-mouche		20	
65.	1 chambre froide positive à 1 porte inox SEDA			400

66.	1 étagère plastique, 1 support inox 	20	
67.	2 chambres froides positives (immeuble par destination)	MEMOIRE	
68.	2 étagères métalliques 	100	

DANS UNE PIECE

69.	1 table de travail rectangulaire avec 1 étagère fixée 	200	
70.	1 lot de bacs gastro	100	
71.	1 table carrée inox	100	

72.	1 chambre froide positive inox ouvrant à 1 porte 	200	
73.	2 planches à découper en téflon	20	
74.	1 lave-main inox 	20	
75.	3 échelles, 1 étagère, 1 chariot de service, 3 plateaux 	200	


76.	4 roles, 11 bacs plastique			
			200	
77.	1 lot de bacs gastro		100	

DANS LES VESTIAIRES

78.	2 vestiaires métalliques à 6 portes		MEMOIRE	
-----	-------------------------------------	--	---------	--

DANS LA LEGUMERIE

79.	1 centrale de nettoyage		100	
80.	1 étagère plastique		MEMOIRE	
81.	1 plonge à 2 bacs inox			
			50	
82.	1essoreuse à salade, 2 seaux en plastique			
			10	








83.	1 éplucheuse de pommes de terre SAMMIC		200
-----	--	--	-----





DANS LE COULOIR





84.	1 conteneur en plastique noir	20	
85.	1 roule, 1 bac	20	
86.	1 étagère en plastique	MEMOIRE	
87.	1 lave-mains inox (très ancien modèle)	10	




DANS LA PARTIE CUISINE

88.	1 plonge 1 bac inox		100
89.	1 étagère inox		200

<p>90.</p>	<p>1 lot de casseroles, presse-purée, moules, louches, égouttoirs, bacs gastro</p> 	<p>200</p>	
<p>91.</p>	<p>1 lave-vaisselle inox à capot COLGED</p> 	<p>400</p>	
<p>92.</p>	<p>1 centrale de nettoyage WERNER & MERTZ</p>	<p>100</p>	
<p>93.</p>	<p>1 plonge 2 bacs galvanisés avec douchette</p> 	<p>100</p>	



<p>94.</p>	<p>1 four mixte CONVOTHERM type C4, 6 niveaux avec hotte aspirante, sur piètement inox</p> 	<p>2 000</p>	
<p>95.</p>	<p>1 four mixte FRANSTAL SILVER 10 niveaux, piètement inox</p> 	<p>2 000</p>	
<p>96.</p>	<p>4 ronds</p> 	<p>100</p>	
<p>97.</p>	<p>1 marmite à rillettes en galva (très ancien modèle)</p> 	<p>20</p>	





98.	1 piano à 2 feux vifs MBM 	100	
99.	1 marmite à gaz (très ancien modèle) 	10	
100.	2 hottes aspirantes	500	
101.	1 table inox rectangulaire à dossieret 	200	
102.	1 lave-mains (très ancien modèle) 	10	





103.	1 bac PVC 	20	
104.	1 lot de coutellerie, grilles, 1 planche à découper en teflon 	100	
105.	1 chambre froide positive (immeuble par destination)	MEMOIRE	
106.	4 échelles mobiles, 2 étagères métalliques 	200	
107.	1 servante, 2 plateaux mobiles	40	
108.	1 étagère métallique	10	






DANS LA PARTIE PATISSERIE



109.	1 table rectangulaire inox 	200	
110.	2 gamelles	20	
111.	1 table carrée inox mobile 	100	
112.	1 cutter de table ROBOT COUPE R6 	1 000	
113.	1 balance électronique AMAR (très ancien modèle) 	10	

114.	1 coupe-légumes METRO 	200	
115.	1 batteur ROBOT COUPE RM5, 1 cuve 	200	
116.	1 chambre froide négative inox RFI 	200	
117.	1 échelle mobile 	100	


118.	1 cellule de refroidissement inox RINOX 	400	
119.	1 étagère métallique	20	
120.	1 cellule de refroidissement rapide ACFRI, capacité 1 échelle 	2 000	
121.	1 échelle mobile 	100	
122.	2 étagères plastique	MEMOIRE	
123.	1 table rectangulaire en inox à dossier 	200	

124.	1 friteuse électrique en inox 	100	
125.	3 rondos, 1 bac	MEMOIRE	
126.	1 petite échelle mobile inox 	100	
127.	1 congélateur coffre BEKO 	100	
128.	1 mixeur ROBOT COUPE MP 350 ULTRA 	300	

129.	1 hotte aspirante SAFTAIR 	500	
130.	1 armoire plastique 	10	
131.	1 lot d'ustensiles de cuisine, gamelles, louches, chinois, fouets 	400	
132.	1 table rectangulaire inox à dossieret 	200	
133.	1 table rectangulaire inox 	100	

134.	<p>1 laminoir BERTRAND PUMA JUNIOR, n° 50200401, 380V, année 2009</p> 	1 200	
135.	1 lave-mains TOURNUS	20	
136.	1 plonge 1 bac, 1 ouvre-boite	100	
137.	1 centrale de nettoyage WERNER & MERTZ	100	
138.	1 poubelle PVC	20	
139.	<p>2 étagères plastique, 1 échelle mobile, 1 étagère métallique</p> 	100	

COULOIR

140.	<p>1 lot de cageots en plastique</p> 	100	
------	--	-----	--

141.	1 poubelle PVC			
			20	
142.	1 vestiaire métallique		10	


LOCAL POUBELLES

143.	4 conteneurs, 1 grand conteneur		20	
------	---------------------------------	--	----	--


COULOIR

144.	4 rolles		10	
------	----------	--	----	--

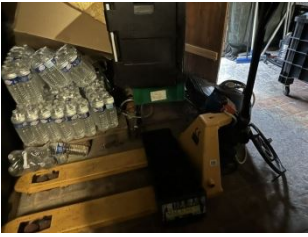

DANS UNE PIECE



145.	1 bac inox mobile			
			20	
146.	1 vieux réfrigérateur		MEMOIRE	
147.	3 échelles mobiles		200	
148.	1 bain-marie inox		100	
149.	1 rallonge électrique		20	
150.	1 soupière		20	
151.	2 étagères métalliques		20	

CAVE


152.	1 lave-linge B, 1 sèche-linge BEKO DV 6110		100	
153.	1 adoucisseur d'eau		200	

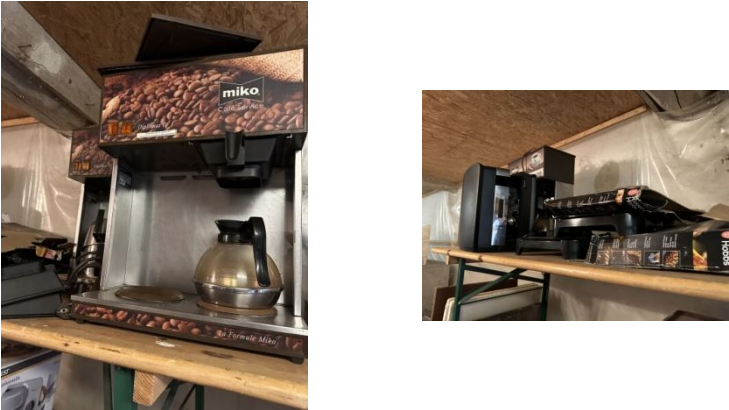



DANS UN GARAGE

154.	1 transpalette manuel		100	
155.	2 norvégiennes		40	
156.	1 réchaud ROLLER GRILL		20	
157.	3 plats à paëla		100	
158.	1 lot de cageots plastique		20	
159.	1 bac mobile en plastique		40	
160.	1 stop-trottoir		20	
161.	3 congélateurs coffres WHIRLPOOL		100	

162.	1 compresseur mobile MERCURE		100	
163.	1 store-ban		200	
164.	1 aspirateur PARKSIDE		10	
165.	1 lot de balais		10	

RESERVES

166.	1 étagère plastique		MEMOIRE	
167.	2 tables pliantes, plateau en pin		20	
168.	1 balance électronique EX4 (très ancien modèle)		MEMOIRE	

169.	2 cafetières MIKO 	60	
170.	1 lot de cageots plastique 	60	
171.	1 trancheuse à jambon (HS) 	MEMOIRE	
172.	3 maîtres d'hôtel chauffants (très ancien modèle) 	200	
173.	1 vieille marmite	MEMOIRE	
174.	2 échelles mobiles	20	
175.	1 caisson isotherme	MEMOIRE	

176.	1 vieille marmite en galva		MEMOIRE	
177.	1 cuve avec volucompteur			
			200	
178.	1 trancheuse à jambon			
			500	
179.	1 hachoir à viande en inox PSV			
			400	
180.	1 lot de coutellerie, 2 dévidoirs			
			100	
181.	1 machine sous vide SEAL			
			200	
182.	2 rallonges électrique			
			20	
183.	1 balance électronique			
			200	

184.	1 remorque 1 essieu à ridelle LIDER				
				600	
TOTAL MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE				32 400	

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

A AVEM

185.	1 terminal de paiement électronique à carte bleue	MEMOIRE	MEMOIRE
------	---	---------	---------

A MR ETILE, GERANT

186.	1 batteur DITO SAMA BMX 40	MEMOIRE	MEMOIRE
------	----------------------------	---------	---------

A VALLEGRAIN

187.	1 lot de bacs verts	MEMOIRE	MEMOIRE
------	---------------------	---------	---------

A PRIMAGAZ

188.	1 citerne	MEMOIRE	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS		MEMOIRE	MEMOIRE

MATERIEL EN LOCATION	Exploitation	Réalisation
-----------------------------	---------------------	--------------------

AUPRES D'EPACK

Contrat non communiqué


189.	1 système de froid EPACK PRO, 1 imprimante				
				MEMOIRE	MEMOIRE

AUPRES D'ELIS

190.	1 lot de vêtements de travail	MEMOIRE	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL EN LOCATION		MEMOIRE	MEMOIRE

MATERIEL EN LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT	Exploitation	Réalisation
--	--------------	-------------


Auprès de MAT BUREAU, PARIS
Contrat non communiqué


191.	<p>1 système caisse avec écran tactile, 1 balance EX4, 1 imprimante BROTHER, 1 onduleur</p> 	MEMOIRE	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL EN LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT		MEMOIRE	MEMOIRE

MATERIEL EN CREDIT-BAIL	Exploitation	Réalisation
-------------------------	--------------	-------------


AUPRES DE GRENKE Route de Neufchatel 76000 ROUEN
Contrat non communiqué


192.	<p>1 hachoir inox DADAUX type TX 98, n° ZTX98-12218, année 2025, 1 poussoir vertical DADAUX type PHX 15, n° ZPHX15-2052, année 2025</p> 	MEMOIRE	MEMOIRE
------	---	---------	---------

193.	<p>1 sauteuse 120 litres FRANSTAL type BRG/SG9BR12, n° 25310/43615, 1 piano à 4 feux vifs FRANSTAL, type CPS/SG9F4MPSP, n° 25302/43086</p> 	MEMOIRE	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL EN CREDIT-BAIL		MEMOIRE	MEMOIRE

VEHICULES EN PROPRIETE		Exploitation	Réalisation
194.	<p>REM MAGNUM FRIGO</p> <p>Immatriculation : EC-574-ZJ</p> <p>Carrosserie : FG TD 1ère mise en circulation : 26/05/2008 N° de série : VF9CHASSS08490018 Genre : REM</p> <p>Observations : 1.5x1.5x1.5 m</p> 	4 000	




VEHICULES EN PROPRIETE		Exploitation	Réalisation
195.	<p>CTTE CITROEN BERLINGO</p> <p>Immatriculation : AR-219-SW</p> <p>Carrosserie : FOURGON 1ère mise en circulation : 19/12/2008 N° de série : VF77B9HXC67012496 Genre : CTTE Puissance : 6 cv - GO Kilométrage: 156200 kms</p>	900	
196.	<p>CTTE CITROEN JUMPER</p> <p>Immatriculation : EJ-925-HH</p> <p>Carrosserie : FOURGON 1ère mise en circulation : 16/01/2017 N° de série : VF7YB2MFA12D27882 Genre : CTTE Puissance : 7 cv - GO Kilométrage: 93542 kms</p> 	7 500	
197.	<p>VASP RENAULT MASTER</p> <p>Immatriculation : DA-913-BM</p> <p>Carrosserie : MAGASIN 1ère mise en circulation : 31/10/2013 N° de série : VF1VAE4FR49165560 Genre : VASP Puissance : 8 cv - GO Kilométrage: 156200 kms</p> 	38 000	

VEHICULES EN PROPRIETE		Exploitation	Réalisation
198.	<p>CTTE CITROEN</p> <p>Immatriculation : 4024 VK 61</p> <p>Carrosserie : FOURGON</p> <p>1ère mise en circulation : 14/01/2009</p> <p>N° de série : VF7YDDMFC11601344</p> <p>Genre : CTTE</p> <p>Puissance : 10 cv - GO</p> <p>Kilométrage: 167862 kms</p>		
		3 500	

STOCK EN PROPRIETE		Exploitation	Réalisation
199.	<p>1 stock d'épicerie et alcool pour une valeur de 600 € ht</p>		
		720	
200.	<p>1 stock tournant de marchandise pour une valeur de 400 € ht</p>	480	MEMOIRE
TOTAL STOCK EN PROPRIETE		55 100	

TOTAL DE LA PRESENTE ESTIMATION		87 500	
--	--	---------------	--

RECAPITULATIF

	Exploitation	Réalisation
TOTAL MATERIEL D'EXPLOITATION EN PROPRIETE	32 400	
TOTAL MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS	MEMOIRE	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL EN LOCATION	MEMOIRE	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL EN LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT	MEMOIRE	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL EN CREDIT-BAIL	MEMOIRE	MEMOIRE
TOTAL STOCK EN PROPRIETE	55 100	
TOTAL DE LA PRESENTE ESTIMATION	87 500	

*Fait et dressé par Nous, Maître Frédéric NOWAKOWSKI,
Commissaire de Justice
à IGE
Le 29 janvier 2026.*

, le 19 février 2026

F NOWAKOWSKI