

Inscrit à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT

NANTERRE 3

Le 26/11 2019 Dossier 2019 00063913, référence 9214P03 2019 A 10232

Enregistrement : 5010 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Cinq mille dix Euros

Montant reçu : Cinq mille dix Euros

Le Contrôleur principal des finances publiques

Mireille BRILLON
Contrôleur principal
des Finances publiques

ACTE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

« IL NOVE »

9, PLACE DES CHAMPS PHILIPPE – 92250 LA GARENNE COLOMBES

Paris, le 25 novembre 2019

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. La société « **SST** », Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000,00 Euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 537 594 897, ayant son siège social à La Garenne Colombes (92250) – 9, Place des Champs Philippe, représentée par Madame **Sylvie HATTAIS** en sa qualité de Gérante.

Ci-après dénommée « Le Vendeur », d'une part,

ET :

2. La Société « **GJ O'CLOCK** », Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000,00 Euros, ayant son siège social au 9 Place des Champs Philippe à La Garenne Colombes (92250), immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 877 990 697, représentée par Monsieur **Guillaume VARIN**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une Assemblée Générale Ordinaire du 19 novembre 2019 demeurée ci-après annexée.

Ci-après dénommée « L'Acquéreur », d'autre part,

Ci-après collectivement désignées « **les Parties** ».

[Signature] *[Signature]*

PLAN

SECTION I - DECLARATIONS SUR LE FONDS DE COMMERCE PAR LE VENDEUR	4
1. DESIGNATION DU FONDS DE COMMERCE	4
2. ORIGINE DE PROPRIETE	5
3. BAIL DES LOCAUX	5
4. DIAGNOSTICS ET SECURITE INCENDIE	14
5. URBANISME – DROIT DE PREEMPTION URBAIN	15
6. INSCRIPTIONS GREVANT LE FONDS	16
7. MATERIEL EN DEPOT – CREDIT BAIL	16
8. SITUATION DU PERSONNEL	17
9. BILAN, COMPTE DE RESULTAT ET LIVRES DE COMPTABILITE	19
10. CHIFFRES D’AFFAIRES ET RESULTATS D’EXPLOITATION	19
11. OUVERTURE	19
12. CONTENTIEUX	20
13. LICENCE DE BOISSONS	20
14. ACCESSIBILITE HANDICAPES	20
15. CENTRE DES IMPOTS	20
16. SINCERITE DES DECLARATIONS	20
SECTION II - DECLARATIONS SUR LE FONDS DE COMMERCE PAR L’ACQUEREUR	22
17. HYGIENE	22
18. LICENCE DE BOISSONS – PERMIS D’EXPLOITATION	23
19. DECLARATIONS GENERALES	23
SECTION III - CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE	23
20. OBLIGATIONS DE L’ACQUEREUR	23
21. OBLIGATIONS DU VENDEUR	25
22. PROPRIETE - JOUISSANCE	26
23. PRIX – PAIEMENT DU PRIX	26
24. SEQUESTRE DES FONDS	27
25. OPPOSITIONS	28
26. FRAIS - HONORAIRES	28
27. NEGOCIATION	28
28. INDIVISIBILITE	29
29. PRORATAS – COMPTES	29
30. AFFIRMATION DE SINCERITE	29
31. BONNE FOI CONTRACTUELLE	29
32. DECLARATIONS FISCALES	30
33. DROITS D’ENREGISTREMENT	30
34. ACTE DEFINITIF - DECHARGE	30
35. DROIT APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION – NOTIFICATIONS – ELECTION DE DOMICILE	31
36. ANNEXES	32

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI :

Le Vendeur est propriétaire d'un fonds de commerce de « **traiteur - épicerie fine - restaurant** » sis 9 Place des Champs Philippe à La Garenne Colombes (92250) et exploité sous l'enseigne « **IL NOVE** », pour l'exploitation duquel il est immatriculé au SIRET sous le numéro 537 594 897 00028 (Code APE 5621Z).

Monsieur **Guillaume VARIN**, né le 23 juin 1981 à Argenteuil (92), de nationalité française, et Madame **Julie BARON**, née le 12 juillet 1982 à Saint Germain en Laye (78), de nationalité française, demeurant ensemble 17 rue Danès de Montardat à Saint Germain en Laye (78100) se sont déclarés intéressés pour l'acquisition dudit fonds de commerce.

Les Parties se sont donc rapprochées à l'effet de déterminer les conditions de cette acquisition.

Par acte sous seing privé du 10 juin 2019, une promesse de cession a été signée entre les Parties, sous les conditions suspensives conventionnelles ci-dessous :

- *L'obtention d'un prêt bancaire qu'il envisage de contracter sous les conditions énoncées ci-dessous.*
 - ⇒ *Montant maximum du prêt sollicité : 160.000,00 €*
 - ⇒ *Durée maximale du prêt : 7 ans.*
 - ⇒ *Taux d'intérêt maximum : l'intérêt annuel hors assurances ne pourra pas excéder 1,80 %.*
- *La note de renseignements d'urbanisme ne devra pas révéler de servitude administrative faisant obstacle à la libre disposition du fonds de commerce conformément à sa destination ou susceptible d'en diminuer la valeur.*
- *L'absence d'exercice par la commune de son droit de préemption de la Commune (article 258 de la Loi n°2005-882 du 2 août 2005),*
- *L'état des inscriptions à requérir auprès du Greffe du Tribunal de Commerce, préalablement à l'entrée en jouissance, aux frais du Bénéficiaire, ne devra pas révéler que le Promettant est débiteur de sommes que le prix de cession ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires, sauf accord exprès du créancier inscrit avec renonciation à la procédure de purge et surenchère ou renonciation écrite expresse par le Bénéficiaire au bénéfice de la présente clause.*
- *Le Bailleur ne devra pas avoir exercé son droit de préemption.*

Par avenant n°1 en date du 2 septembre 2019, la date butoir pour la levée de la condition suspensive de financement a été repoussée au 10 septembre 2019.

Par avenant n°2 en date du 12 septembre 2019, la date de réitération de la promesse a été décalée au 15 octobre 2019.

Par avenant n°3 en date du 15 octobre 2019, la date de réitération de la promesse a été reportée au 30 novembre 2019 au plus tard.

La Société GJ O'CLOCK s'est substituée à Monsieur Guillaume VARIN et Madame Julie BARON pour la réalisation de l'acquisition du fonds de commerce conformément à la possibilité qui lui était offerte par la promesse susvisée.

Par les présentes, les Parties entendent réitérer l'intégralité des déclarations, conventions et garanties souscrites aux termes de la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives susvisée dans les mêmes termes, conditions et charges convenus auxdits actes, non contraires et non contredits par le présent acte.

De même, les Parties entendent expressément faire référence aux actes et pièces annexés à la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives ainsi qu'aux annexes complémentaires visées aux présentes.

Préalablement, les Parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état-civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts ;
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

Un certificat de non faillite du Vendeur demeure annexé aux présentes.

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le Vendeur vend, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, le fonds de commerce ci-après désigné, à l'Acquéreur qui accepte.

SECTION I - DECLARATIONS SUR LE FONDS DE COMMERCE PAR LE VENDEUR

1. DESIGNATION DU FONDS DE COMMERCE

Le Vendeur cède, à titre d'établissement principal, un fonds de commerce de **TRAITEUR – EPICERIE FINE – RESTAURANT** sis à La Garenne Colombes (92250) – 9, Place des Champs Philippe, connu et exploité sous l'enseigne « IL NOVE », comprenant :

- l'enseigne « IL NOVE » et le nom commercial, étant précisé que cette enseigne n'est pas une marque déposée et/ou enregistrée à l'INPI et qu'elle ne jouit pas de la protection y attachée ;
- la clientèle et l'achalandage y attachés, tous fichiers clients et fournisseurs ;
- le droit au bail des locaux où le fonds est exploité pour le temps qui en reste à courir ;
- le droit de se dire successeur du Vendeur ;
- le bénéfice de la grande licence restauration attachée au fonds ;

- l'ensemble des machines, matériels, ustensiles, outillages mobiliers et biens affectés à l'exploitation actuelle du fonds promis dont un inventaire contradictoirement établi entre les Parties est ci-après annexé ;
- les divers documents professionnels pouvant se rattacher audit fonds de commerce ;
- les agencements et installations réalisés par le Vendeur ;
- la ligne téléphonique (09 80 52 07 89) sous réserve de l'accord du fournisseur d'accès compétent.

Tel que ce fonds de commerce existe, s'étend, se poursuit et se comporte, avec tous ses éléments corporels et incorporels et les droits y attachés, à l'exclusion de tous stocks ou marchandises, l'Acquéreur reconnaissant bien le connaître pour l'avoir vu et visité plusieurs fois en vue de la signature des présentes et pour en avoir étudié la rentabilité au moyen des documents comptables qui ont été mis à sa disposition, le tout préalablement et en vue de la signature des présentes.

2. ORIGINE DE PROPRIETE

Le Vendeur déclare que le fonds de commerce objet des présentes lui appartient pour l'avoir créé le 28 novembre 2011.

3. BAIL DES LOCAUX

3.1. Propriétaire immobilier, titre locatif et désignation des lieux loués

Les locaux d'exploitation du fonds de commerce promis appartiennent à la Société SARAVEST (ci-après « *le Bailleur* »), SCI au capital de 300 Euros immatriculée au RCS de Paris sous le n°793 764 937 dont le siège social est à Paris (75016) – 42, avenue des Tilleuls.

Ces locaux ont été donnés à bail au Vendeur par acte sous seing privé du 11 mars 2014 pour une durée de neuf années ayant commencé à courir à compter du 3 juin 2014, date de livraison des locaux commerciaux bruts de béton, et s'achevant le 2 juin 2023.

Ce bail porte sur des locaux dépendant de l'immeuble situé à La Garenne Colombes (92250) – 9, Place des Champs Philippe, à savoir sur une surface totale de 120m² :

- rez-de-chaussée : un local de 111,40 m² à usage de salle de restaurant comportant toilettes destinées à la clientèle et au personnel, une cuisine ouverte sur la salle, une arrière cuisine ;
- un local poubelle indépendant adjacent ;
- une réserve épicerie avec vestiaire pour le personnel ;
- une terrasse à jouissance privative par rapport à la copropriété de l'immeuble ;
- deux places de parking (n° 44 et 45) situées au sous-sol.

3.2. Activités autorisées

Les lieux loués, en vertu du bail, sont destinés à l'exercice principal du commerce de « *restaurant – traiteur – épicerie fine – plats et repas sur place et à emporter, réception, enseignement de la cuisine* » et à titre accessoire à l'exercice de « *toute activité connexe ou complémentaire à l'activité principale* ».

3.3. Loyer et dépôt de garantie

Aux termes du bail, le loyer prévisionnel annuel pour le local hors parkings (loyer principal) est de vingt-cinq mille sept cents euros hors taxes et hors charges (25.700,00 € HT/HC) auxquels s'ajoutent un loyer (loyer secondaire) de deux mille cent soixante euros hors taxes et hors charges (2.160,00 € HT/HC) pour les deux places de parkings.

Ils sont réévalués tous les ans en considération de la variation de l'indice du coût de la construction (indice de base : 3^e Trimestre 2013, soit 1612).

Une franchise de trois mois de loyer HT/HC (hors parkings) a été accordée au Vendeur à partir de la livraison des locaux afin de permettre la réalisation des travaux d'installation du commerce, les charges demeurant dues pendant cette période ainsi que la TVA correspondant au loyer principal ainsi que du loyer secondaire.

Le loyer est payable trimestriellement et d'avance.

A la date des présentes, après révision annuelle détaillée en annexe, le loyer trimestriel s'établit à la somme de 9.368,53 Euros ainsi décomposé :

- Loyer principal	6.907,27 € (soit 27.629,08 € HT par an)
- Loyer parkings	580,52 € (soit 2.322,08 € HT par an)
- Provision sur charges	319,32 €
- TVA à 20%	1.561,42 €

A défaut de paiement de toute somme due en vertu du présent bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance due en tout ou partie impayé sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de cette échéance, majoré de 10% à titre de pénalité forfaitaire, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

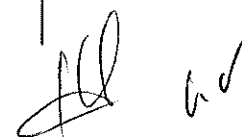
Pour garantir l'exécution des obligations découlant du bail, il a été constitué un dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer hors taxes (totalité des locaux + 2 parkings), soit à la date des présentes la somme de 7.487,79 Euros.

En cas de cession, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant ainsi qu'il est expressément prévu par l'article 10-4 du bail. Les sommes détenues de ce chef par le Bailleur seront restituées au Vendeur après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci. Le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail selon les modalités ci-après prévues au titre de la cession.

La somme de 7.487,79 euros représentant le dépôt de garantie est remise ce jour par l'Acquéreur au Bailleur, ce dont ce dernier donne ici bonne et valable quittance sous réserve de parfait encaissement.

Dont quittance

6

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

3.4. Impôts et charges

Aux termes du bail, le Preneur acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes, créés ou à créer et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque lié à l'exploitation du bail directement ou indirectement, de sorte que ce dernier ne puisse être inquiété ou recherché, notamment les taxes de police et de voirie, ainsi que la taxe professionnelle ou autres taxes nationales, régionales, départementales ou européenne, de quelque nature que soient les charges, en particulier les contributions personnelles, taxes locatives et autres de toutes natures le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les frais de rôle, la taxe de balayage, la taxe additionnelle, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autre augmentation d'impôts pouvant être créés à la charge des locataires, de toutes natures et sous quelque dénomination que ce puisse être, et de rembourser au Bailleur sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet.

L'impôt Foncier et la taxe sur les bureaux et locaux commerciaux et de stockage de l'Ile de France restent à la charge du Preneur ; ils seront appelés séparément et soumis à la TVA.

3.5. Conditions de cession

Aux termes du bail commercial, la cession est soumise aux conditions suivantes, ci-après littéralement reproduites :

Le Preneur ne pourra, en aucun cas, céder son droit au présent bail seul. Il ne pourra le faire que dans le cadre de la cession de son fonds de commerce, et ce, néanmoins en ayant sollicité au préalable l'agrément écrit du Bailleur.

Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses du présent bail, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux. Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant, pendant toute la durée résiduelle du présent bail et de son éventuelle tacite reconduction et ce sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal. La garantie restera due en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation effective des locaux jusqu'à leur libération effective et totale et remise des clés.

En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le Bailleur à celui-ci dans les conditions prévues à l'article 6 du présent bail.

Enfin, il est précisé que le Preneur devra, préalablement à la cession, être à jour dans le règlement des loyers, charges et accessoires et faire son affaire personnelle du paiement de ses charges salariales, fiscales et sociales. La cession devra être régularisée par acte notarié. »

3.6. Droit de préemption du Bailleur

En outre, le bail prévoit en son article 10.5 :

« En cas de cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption, à conditions égales, à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il voudrait se substituer. En conséquence, deux mois au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte de cession, le Bailleur sera appelé à concourir par lettre recommandée avec accusé de réception, à laquelle sera annexée une copie de l'acte signé des parties et comportant toutes les indications relatives à la cession envisagée, cette notification valant de convention expresse entre les parties, offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

A compter de la réception de cette notification, le Bailleur disposera alors d'un délai de deux mois pour faire connaître au Preneur sa décision d'user ou non du droit de préemption qui lui est reconnu, à égalité de conditions, soit pour lui-même, soit pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait.

Dans le cas où le Bailleur déciderait d'user pour lui-même de la faculté qui lui est ainsi reconnue, le prix serait payé à titre d'indemnité de résiliation de bail, selon les modalités de paiement retenues pour la cession du fonds de commerce initialement prévue, et, dans tous les cas, après libération des lieux et remise des clés, expiration des délais de purge, les créanciers inscrits ayant été dûment informés de ladite résiliation.

A l'expiration du délai de deux mois ci-dessus prévu, et faute par le Bailleur d'avoir manifesté sa décision, il sera censé avoir renoncé à son droit de préemption.

Néanmoins, en pareille hypothèse, le Preneur devra par lettre recommandée avec accusé de réception :

Convoquer à nouveau le Bailleur au rendez-vous de signature de la cession projetée, avec un préavis minimum de huit jours.

Dans tous les cas remettre au Bailleur, 15 jours au plus tard après la date de signature, une copie exécutoire de l'acte de cession ; s'il se révèle que cette dernière a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles précitées dans la notification initiale, cette seconde notification ouvrira un nouveau délai de deux mois au cours duquel le Bailleur pourra, également par lettre recommandée avec accusé de réception, déclarer vouloir se substituer pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale de son choix, dans les conditions ci-dessus prévues, au tiers cessionnaire du fonds de commerce.

Le droit de préemption ci-dessus organisé s'imposera à toute cession intervenant pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements successifs et/ou prorogations et s'appliquera à toutes les cessions qu'elles qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail et du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication. »

3.7. Conditions et charges du bail

Le bail comporte les principales clauses charges et dispositions ci-dessous, l'Acquéreur dispensant ici le Vendeur et le rédacteur des présentes de les énumérer toutes, celui-ci déclarant avoir pris pleinement connaissance de l'intégralité du bail par une copie qui lui a été remise antérieurement aux présentes et qui demeure ci-après annexée, les rappels opérés ci-après dans le corps du présent acte n'étant faits qu'à titre indicatif :

5-5 Clause pénale

En cas de non-paiement à leur échéance exacte des sommes dues au titre des loyers et indemnités d'occupation et accessoires par le Preneur selon les stipulations du Bail, le montant de chaque échéance impayée sera, à l'expiration d'un délai de 8 jours à compter de la mise en demeure adressé par la Bailleur au Preneur par voie de lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 8 jours du 1er de chaque mois du terme, majoré forfaitairement de 1% à titre de dommage et intérêts et ce, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire. Le montant de la quittance sera en outre majoré des frais de relance et de procédure.

8-3. Stores, plaques, enseignes et antennes

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais exclusifs, de toute autorisation lui permettant d'apposer ses plaques, stores, enseignes, antennes. Le Bailleur fera ses meilleurs efforts afin d'assister le Preneur dans l'obtention desdites autorisations.

Aucun store, aucune plaque, enseigne, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble ne pourra être placé sans avoir préalablement recueilli l'accord écrit du Bailleur. A défaut de réponse écrite du Bailleur dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la date de réception de la demande formulée par le Preneur, l'accord du Bailleur sera réputé acquis tacitement.

Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations.

Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du Preneur.

Si le bailleur l'exige, le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les locaux ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

8-4-1 - Respect du voisinage

Le Preneur ne devra être à l'origine d'aucun trouble susceptible de gêner le voisinage des Locaux Loués. A cet effet, le Preneur ne pourra utiliser, même temporairement ou d'une façon intermittente :

Aucune partie commune des locaux loués pour faire du déballage ou emballage, du stockage ou placer des comptoirs, machines distributrices, ou autres installations, étant convenu qu'il devra, par ailleurs, laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque, aucun appareil à combustion lente, aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux Loués, aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio téléphoniques ou de télévision.

De manière générale, le Preneur devra s'abstenir de toute activité bruyante ou susceptible de troubler la jouissance paisible des autres occupants de l'Immeuble ou des immeubles

avoisinants. En conséquence, il devra faire supprimer sans délai les machines qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble ou des immeubles voisins.

Le Preneur devra s'abstenir de toute activité dangereuse, incommode ou insalubre. Il devra prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable. Il devra s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations et il ne devra pas entreposer dans les Locaux Loués des objets toxiques ou nocifs, gaz comprimés, matières radioactives, corrosives, et de façon générale tous produits dangereux, inflammables ou pouvant mettre en jeu la sécurité ou l'hygiène des occupants de l'Immeuble.

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions pour éviter la présence et la propagation des rongeurs, insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire.

Le Preneur ne pourra procéder dans les Locaux Loués à aucune vente par enchère publique de meubles ou autres objets.

8-4-2 - Fluides-abonnements Réseaux

Le Preneur devra souscrire tous les abonnements d'électricité, d'eau, de télécommunication et plus généralement de tous fluides nécessaires.

Il fera son affaire, lors de la restitution des clés au Bailleur, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques.

Il réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

8-6-1 Entretien et réparation des lieux loués par le Preneur

De tenir le local pendant toute la durée du Bail en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté et d'effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires. En ce qui concerne ces dernières, elles seront exécutées par le Bailleur aux frais du Preneur. Le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code Civil.

Les travaux de cloisonnement du Preneur devront être exécutés dans le strict respect des règles de l'art, notamment de celles touchant à la sécurité, et de tous les impératifs techniques liés aux installations de chauffage, traitement d'air, électricité, téléphone, isolation phonique, etc...

Le Preneur devra maintenir les fermetures, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra de la même façon procéder à la réfection de toutes les peintures aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins tous les cinq ans.

Enfin, il devra entretenir les revêtements de sol en bon état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, de manière à les rendre en fin de bail en bon état d'usage locatif.

De ne faire dans le local, postérieurement à l'achèvement des travaux initiaux d'aménagement visés ci-devant, aucuns travaux de gros œuvre, qu'il s'agisse de démolition, de perçages de murs ou de voûtes, et de construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur et en respectant la procédure ci-après :

D'adresser au Bailleur, avant tout début de travaux excédant les travaux d'entretien courant, un dossier en deux exemplaires comprenant :

- Un descriptif des travaux et équipements prévus,
- Un plan au 50^{ème} des locaux après travaux,
- Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée, o Un dossier de sécurité

Les travaux ne pourront être engagés que deux semaines après l'envoi de ce dossier et sous réserve que le Bailleur n'ait pas manifesté par écrit son désaccord, lequel devra être causé par des considérations tenant :

- au respect de l'esthétique de l'Immeuble,*
- au respect des règles de sécurité ou des normes de l'APSAIRD,*
- au respect des règles de construction,*
- au respect des dispositions du présent Bail.*

Le Preneur devra faire ces travaux en se conformant aux règles de l'art en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur, notamment le règlement intérieur et le cahier des charges applicable aux preneurs pour leurs travaux privés.

Le Preneur devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.

Il ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de gravats ou débris ni les utiliser comme dépôts de matériaux de construction ni comme des sorties, ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier au Bailleur ou à son représentant.

Les travaux devront être exécutés sous le contrôle du Bailleur ou de son représentant.

Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux y compris les honoraires du représentant du Bailleur, sur la base des devis préalablement acceptés par le Preneur.

(...)

8.6.2 travaux, entretien et réparation des locaux loués par le Preneur en fin de bail

En cas de départ du Preneur en cours ou en fin de bail, ce dernier devra laisser les Locaux Loués en en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives le tout à ses frais exclusifs. Néanmoins, le Bailleur, si bon lui semble, aura la faculté d'exiger du Preneur la restitution des Locaux Loués dans leur état d'aménagement et en bon état d'entretien, en ce compris tous travaux de caractère immobilier, qu'il s'agisse de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, le tout devant devenir la propriété du Bailleur sans indemnité d'aucune sorte et ce, par voie d'accession à la fin du bail au cours duquel ils ont été réalisés ou avant cette date si le Bail est résilié de manière anticipée.

3.8. Intervention du Bailleur

Le Bailleur a été informé de la cession par lettre recommandée avec avis de réception en date du 17 juin 2019 et invité à se prononcer sur l'exercice de son droit de préférence.

Par lettre en date du 31 juillet 2019, ci-après annexée, le Bailleur a déclaré ce qui suit :

- avoir été dûment informé de la cession dudit fonds de commerce de la société SST au bénéfice de Monsieur **Guillaume VARIN**, né le 23 juin 1981 à Argenteuil (92), de nationalité française, et Madame **Julie BARON**, née le 12 juillet 1982 à Saint Germain en Laye (78), de nationalité française, demeurant ensemble 17 rue Danès de Montardat à Saint Germain en Laye (78100) ou de toute société commerciale qu'ils se substitueront, aux conditions fixées par la promesse de vente signée le 10 juin 2019 et dont une copie m'a été remise ;
- que la société **SST** est à jour du règlement de ses loyers et charges, y compris le terme en cours ;

- que le dépôt de garantie versé par la société **SST** est à ce jour de 7.487,79 Euros ;
- reconnaître avoir été régulièrement appelé à l'acte de vente du fonds de commerce ;
- renoncer à l'exercice de mon droit de préemption contractuel ;
- autoriser que la cession soit constatée par acte sous seing privé dès lors que l'acte soit établi par un avocat et dispenser les parties de recourir à l'acte authentique.

Par lettre recommandée avec avis de réception en date du 16 septembre 2019, reçue le 17 septembre 2019, puis par courrier du 15 novembre 2019, le Bailleur a été appelé à intervenir aux présentes.

Le bailleur est absent.

3.9. Déclarations des Parties sur les baux

Le **Vendeur** déclare et garantit :

- que les loyers et charges sont à jour, terme en cours inclus ;
- qu'aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti, même au-devant des lieux loués ;
- que le fonds de commerce n'a pas été confié en gérance libre ;
- qu'il reste garant et répondant solidaire des loyers et de l'exécution des clauses du bail pendant une durée de trois ans, sauf l'hypothèse d'un nouveau bail consenti à l'Acquéreur, conformément aux articles L. 145-16-1 et 145-16-2 du Code de Commerce ;
- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun commandement, congé ou dénonciation du droit au bail n'ont été délivrés par le bailleur avec lequel il n'existe aucun différend ;
- qu'à sa connaissance, aucuns travaux de ravalement ou travaux sur la façade ne sont envisagés par le bailleur et/ou par le syndicat des copropriétaires et/ou prescrits par la Mairie ;
- qu'aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, susceptible de permettre au Bailleur de refuser le renouvellement du bail, sans payer d'indemnité d'éviction ;
- qu'aucune demande de révision sauf indexation annuelle n'a été faite depuis la prise d'effet de sa dernière fixation et la dernière quittance est établie sur la base des loyers sus-indiqués ;
- avoir toujours satisfait aux charges, conditions et obligations du bail et avoir toujours régulièrement payé les loyers et les charges ;
- n'avoir jamais été assigné en résiliation de bail pour infraction aux clauses du bail ou non-paiement à bonne date des loyers et des charges ;

- qu'il n'existe aucun litige, aucun différend avec les riverains ni avec les copropriétaires de l'immeuble
- qu'il n'existe actuellement aucune procédure et aucun litige avec le bailleur ou son mandataire ;
- qu'il n'a jamais exercé dans les lieux loués aucune activité commerciale autre que celles prévues au bail et n'a jamais demandé à bénéficier d'aucune déspecialisation ;
- qu'il a parfaitement rempli ses obligations d'entretien et de réparations à l'intérieur des locaux, conformément à ses obligations décrites au bail ;
- subroger, purement et simplement l'Acquéreur dans tous les droits, procédures, actions, obligations, droit au renouvellement du bail précité ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus-énoncés, sans aucune exception ni réserve ; tous les droits du Vendeur étant transportés au bénéfice de l'Acquéreur ;
- s'obliger à régler ou à rembourser tous rappels de loyers et charges dus en raison d'indemnisations ou de révisions de loyers s'appliquant à une période antérieure à celle de l'entrée en jouissance ci-après définie.

L'Acquéreur s'engage expressément :

- au paiement des loyers et charges à compter de l'entrée en jouissance, à exécuter en lieu et place du Vendeur, toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement lui incombait aux termes du bail, de manière qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet ;
- à prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour des présentes et à faire son affaire personnelle, en fin de bail, de la remise des lieux au Bailleur dans l'état où ce dernier aura le droit de les exiger en vertu des stipulations du bail ;
- à payer tous les frais, y compris le coût d'un original à remettre au Bailleur ;
- à régler entre les mains du Bailleur le dépôt de garantie.

3.10. Etat des lieux

Conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux a été effectué entre les Parties et le Bailleur avant l'entrée dans les lieux, demeuré en annexe.

4. DIAGNOSTICS ET SECURITE INCENDIE

4.1 Termites

Les Parties sont avisées que la Ville de La Garenne Colombes, lieu d'établissement du fonds de commerce cédé, est placée en zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites.

Le rédacteur rappelle (1) que constitue un vice caché entraînant la résolution de la vente l'infestation par les termites de l'immeuble dans lequel le fonds de commerce est exploité qui existait au jour de la vente et (2) que le Vendeur a l'obligation de déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble où est exploité le fonds de commerce.

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas à sa connaissance, dans le fonds de commerce présentement cédé, de termites.

Demeure annexée aux présentes le certificat de la ville de La Garenne Colombes en date du 25 juin 2019 attestant que l'immeuble d'exploitation du fonds de commerce n'a l'objet d'aucune déclaration en Mairie relative à la présence de termites et autres insectes xylophages.

4.2 Amiante

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ci-dessus désigné n'entrent pas dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996 et dans les textes subséquents relatifs à la réglementation sur l'amiante, le permis de construire ayant été délivré après le 1^{er} juillet 1997.

Le Vendeur déclare que les travaux entrepris dans les locaux du fait de son exploitation n'ont pas entraîné l'utilisation de matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante.

L'Acquéreur prend acte de cette déclaration et dispense le Vendeur d'établir un diagnostic en prévision de la cession.

4.3 Rapports de vérification réglementaire en exploitation : installations électriques - gaz

Le Vendeur justifie d'une attestation de conformité concernant l'installation électrique du fonds de commerce, demeurée ci-après annexée.

Le Vendeur justifie de la réalisation d'un diagnostic de son installation au gaz par un organisme ou une entreprise agréée, lequel mentionne que l'installation présente un défaut d'étanchéité (micro fuite de 3l/heure).

4.4 Extincteurs

L'Acquéreur est informé que tout établissement destiné à recevoir du public doit détenir des appareils ou dispositifs d'extinction et d'alerte qui doivent être soigneusement entretenus et maintenus en permanence en bon état de fonctionnement (Article MS 72 Réglementation Sécurité Incendie pour les établissements recevant du public).



Le Vendeur déclare détenir et céder à l'appui du fonds de commerce un extincteur neuf, selon facture annexée.

L'Acquéreur est avisé de son obligation d'avoir à effectuer l'entretien annuel avant le 10 octobre 2020.

4.5 Système d'extraction - désenfumage

Le Vendeur déclare que le fonds de commerce est pourvu d'une sortie de ventilation en bon état de fonctionnement, pouvant ne pas répondre aux normes en vigueur, régulièrement entretenue par le Vendeur et pour la dernière fois le 17 avril 2019, selon justificatif annexé.

4.6 Bac à graisse

Le fonds de commerce n'est pas équipé d'un bac à graisse.

4.7 Droit de terrasse

Le Vendeur bénéficie de la possibilité d'exploiter deux terrasses : l'une à caractère privative, la seconde nécessitant une autorisation municipale d'exploitation.

Le Vendeur déclare que cette seconde terrasse n'est pas exploitée à ce jour et qu'il ne bénéficie donc d'aucun droit de terrasse à titre précaire et non cessible consenti par Arrêté Municipal, la terrasse étant privative.

L'Acquéreur se déclare informé que les droits d'exploitation de la terrasse non privative sont concédés par la Ville de la Garenne Colombes. En conséquence, il s'engage à entreprendre toutes démarches utiles afin de solliciter l'obtention des autorisations à son nom et ce, sans possibilité de recours contre le Vendeur ou le rédacteur des présentes en cas de refus total ou partiel de sa demande.

5. URBANISME – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

5.1 Droit de préemption communal

L'article 58 de la loi n°2005-882 du 2 août 2005 (article L 214-1 du Code de l'urbanisme) instaure un droit de préemption pour la commune en cas de cession de fonds de commerce ou de cession de droit au bail dans le cadre de la création de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Il résulte de la note en date du 19 juillet 2019 figurant en annexe que la ville de La Garenne Colombes n'entend pas exercer son droit de préemption.

5.2 Certificat d'urbanisme

Demeure annexé aux présentes un certificat d'urbanisme en date du 28 juin 2019 dont l'Acquéreur déclare avoir pris connaissance antérieurement aux présentes.

Handwritten signature and initials

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est ni frappé d'expropriation, ni en état de péril, ni déclaré insalubre, ni susceptible de l'être et n'est grevé d'aucune mesure exceptionnelle ou servitude quelconque, comme par exemple et sans que cette énumération soit exhaustive : situé dans une zone à urbaniser en priorité ou d'aménagement différé, situé dans un secteur de rénovation, visé par un projet d'élargissement de la rue entraînant le retrait de l'immeuble dans lequel le fonds est exploité, soumis à retrait d'alignement en cas de reconstruction, etc.

A raison des dispositions de l'article L 125-5, IV du Code de l'Environnement, le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens dans lesquels est exploité le fonds de commerce n'ont subi aucun 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) et/ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances) dont il a lui-même été informé en application de l'article L 125-5, IV du Code de l'Environnement.

6. INSCRIPTIONS GREVANT LE FONDS

Le Vendeur déclare que le fonds n'est grevé, à la date du 25 novembre 2019, d'aucune inscription, ainsi que cela résulte de l'état annexé aux présentes.

Dans l'hypothèse où des inscriptions seraient prises par des créanciers du Vendeur, dans un délai de trente jours à compter de la signature des présentes (L. 141-6 C. Com), il est de convention expresse que le Vendeur :

- (i) affecte l'intégralité du prix de la vente à l'extinction de toutes les causes des inscriptions susvisées ;
- (ii) et s'oblige expressément à supporter seul les frais et honoraires de mainlevée des inscriptions susvisées.

Le Vendeur déclare qu'il fera effectuer à ses frais la radiation de l'inscription susvisée, ainsi que de toutes celles qui pourraient avoir été prises dans les trente jours suivant la date de la vente et en justifiera à première demande à l'Acquéreur par la production d'un état des privilèges vierge de ces inscriptions.

7. MATERIEL EN DEPOT – CREDIT BAIL

Le Vendeur déclare qu'il n'existe plus dans le fonds de commerce les matériels ou mobiliers mis à disposition suivants, déposés ou loués par un tiers, à titre onéreux ou gracieux qui pourraient avoir à être restitués au dépositaire et qui ne sont pas compris dans l'état du matériel ci-annexé.

Le Vendeur s'oblige à faire son affaire personnelle et à ses frais, et en devra garantie à l'Acquéreur, de la résiliation et de la restitution de tout matériel en dépôt.

Le Vendeur déclare et garantit qu'il n'existe aucun contrat de crédit-bail en cours.

8. SITUATION DU PERSONNEL

Dans le cadre des dispositions des articles L. 1224-1 et L. 1224-2 du Code du Travail, le Vendeur déclare qu'il emploie, à la date des présentes, les salariés suivants :

Nom/Prénom	Date d'entrée	Fonction	Type	Salaire Brut Mensuel
ACHKARDAD Ahmed	18/01/2016	Cuisinier	CDI / temps complet	1.531,87 € pour 151,67 heures
PASQUEL Primal	21/04/2016	Plongeur	CDI / temps complet	1.521,25 € pour 151,67 heures

Le Vendeur déclare et garantit :

- qu'il n'a été conclu aucun contrat à durée déterminée susceptible d'être requalifié en contrat à durée indéterminée et, de façon plus générale, aucune personne n'est en droit de solliciter le bénéfice de l'article L 1224-1 du Code du Travail au titre de la cession du fonds, à l'exception des salariés listés ci-dessus ;
- qu'il n'existe aucun autre contrat de travail en cours ;
- qu'il n'existe aucun contrat de travail verbal ou écrit, en vigueur actuellement, contenant des dispositions exceptionnelles par rapport à celles couramment convenues dans la profession ;
- qu'il n'existe aucun personnel absent pour quelque cause que ce soit (maladie, maternité, congés ou autre cause), ni en cours de préavis ;
- qu'il est à jour du versement des rémunérations, charges sociales, congés payés, indemnités de toute nature et accessoires ;
- qu'il n'existe pas de contrat de travail consenti, à ce jour ou précédemment, au profit des salariés contenant des clauses plus favorables, notamment en matière de préavis et d'indemnité de licenciement, que celles prévues dans la Convention Collective applicable à l'entreprise, à l'exception le cas échéant des rémunérations ;
- qu'aucun avantage acquis au profit des salariés ou au profit de certains d'entre eux n'est à sa charge. Il n'a pas été alloué de même au personnel des avantages en matière de prévoyance ou de mutuelles, notamment, autres qu'obligatoires ;
- qu'aucun avantage en nature n'est attribué à l'un quelconque des salariés présent ou ayant été présent dans le fonds de commerce cédé ;
- que les salariés ont toujours été et se trouvent à ce jour, à tous égards, dans une situation conforme aux clauses de leur contrat de travail ainsi qu'à la convention collective applicable et à la législation. ;
- qu'aucun de ses salariés actuels et aucun de ses anciens salariés n'a été victime d'un accident de travail ;
- qu'il a toujours respecté l'ensemble de la réglementation du travail,
- qu'il n'existe à ce jour aucun litige l'opposant à un ancien salarié, tant en demande, qu'en défense ;
- qu'il n'a reçu aucune saisie ou avis à tiers détenteur sur salaire ;
- qu'il assumera seul toutes conséquences liées à l'exécution ou la fin de tous autres contrats de travail conclus ou achevés avant la date des présentes sans que jamais l'Acquéreur ne soit inquiété de ce chef,
- qu'il n'existe aucune procédure de licenciement en cours ;
- qu'aucun licenciement pour motif économique n'a eu lieu depuis l'acquisition du fonds de commerce par le Vendeur et qu'il n'est pas tenu de respecter une quelconque priorité d'embauche tel que prévu en cas de licenciement économique ou d'adhésion à une convention de reclassement personnalisé ;
- qu'il ne bénéficie pas d'exonération de cotisations ni d'aides à l'emploi particulières ;
- qu'aucune clause de non concurrence ne le lie à un ancien salarié ;
- qu'il n'a consenti aucun prêt ou aide financière à son personnel ;

- qu'il s'est toujours acquitté ponctuellement des diverses cotisations mises légalement à sa charge par les divers régimes sociaux auxquels il est assujéti ;
- qu'il n'existe pas d'arriérés de congés non pris sur les exercices précédents ;
- qu'il garantit l'Acquéreur ou ses ayants droit de toutes les indemnités pouvant être dues ou allouées à quelque titre que ce soit aux anciens salariés du Vendeur ainsi que de toutes condamnations susceptibles d'être prononcées au profit de ces mêmes salariés dans le cadre d'éventuelles actions prud'homales fondées sur l'exécution des contrats de travail antérieure à la date d'effet de la cession, ainsi que de tous les frais, y compris d'avocat, qui seraient occasionnés à l'Acquéreur à l'occasion desdites procédures.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus à des salariés par l'Acquéreur en vertu des dispositions du Code du travail seront mises à la charge du Vendeur, ainsi que ce dernier s'y oblige.

Tout passif non déclaré né des contrats de travail existants ou antérieurs à la date de cession définitive (qu'il soit ou non exigible) qui se révélerait ultérieurement mais dont l'origine serait antérieure à la date de signature de l'acte de cession définitif sera de convention expresse à la charge du Vendeur.

Le cas échéant, l'Acquéreur s'engage à informer le Vendeur dans les meilleurs délais de toute procédure engagée par le(s) salarié(s) et dont les conséquences pourraient être à la charge de l'Acquéreur, étant précisé que chacun suivra la stratégie émise par son propre Conseil.

L'Acquéreur s'engage à poursuivre les contrats de travail des salariés ci-dessus mentionnés aux conditions de rémunération et d'ancienneté dont ils bénéficient à la date de ce jour, conformément aux dispositions de l'article L 1224-1 du Code du Travail, avec toute conséquence de droit, à charge toutefois, pour le Vendeur, de rembourser à l'Acquéreur, *prorata temporis* pour sa période d'exploitation, les charges sociales, les congés payés ou indemnités de fin d'année.

Si l'Acquéreur décidait de rompre les divers contrats de travail ci-dessus décrits, il serait alors seul responsable du paiement de toutes indemnités qui pourraient être dues aux salariés, de sorte qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le Vendeur à ce sujet. Le présent engagement n'est conclu qu'à la seule condition, considérée comme essentielle et déterminante de l'engagement de l'Acquéreur, que les renseignements ci-dessus soient rigoureusement exacts et qu'il n'existe notamment pas d'autre personnel attaché au fonds de commerce dont cession.

Si, par extraordinaire des salariés, non déclarés aux présentes, venaient à revendiquer l'application de l'article L. 1224-1 du code du travail et qu'alors l'Acquéreur se voit dans l'obligation de les licencier, le Vendeur s'engage à prendre à sa charge exclusive tous les frais liés à ces licenciements, savoir notamment, tous salaires, toutes indemnités de préavis, de licenciement ou autres, toutes charges sociales, tous dommages-intérêts éventuels, ainsi que tous les frais et honoraires raisonnables d'avocat, exposés pour gérer cette situation, y compris en cas de contentieux. L'Acquéreur donnera mandat au Vendeur pour diligenter le conseil de son choix à l'effet de mener lesdites procédures.

Le Vendeur justifie en annexe avoir satisfait à son obligation légale d'information (Art. 141-23 du Code de Commerce) des salariés présents à la date de la promesse, par la remise à chaque salarié, d'une lettre d'information, dont aucun d'entre eux n'a souhaité présenter une offre d'achat.

9. BILAN, COMPTE DE RESULTAT ET LIVRES DE COMPTABILITE

Le bilan de l'exercice s'établit du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année.

La comptabilité est tenue en interne par le Vendeur.

Le Vendeur déclare et garantit que les livres comptables du fonds de commerce cédé 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.

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur de l'obligation pour le Vendeur, prescrite par l'article L. 141-2 du Code de commerce, de mettre à la disposition de l'Acquéreur, sur sa demande, tous les livres de comptabilité qu'il a tenus durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente.

10. CHIFFRES D'AFFAIRES ET RESULTATS D'EXPLOITATION

Le Vendeur déclare sous sa seule et entière responsabilité que les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation réalisés dans le fonds de commerce cédé sont :

	Chiffre d'affaires	Résultat d'Exploitation	Résultat Comptable
Pour l'exercice du 01/01 au 31/12/16	189.941,00 € HT	4.000,44 €	3.238,44 €
Pour l'exercice du 01/01 au 31/12/17	216.526,00 € HT	14.753,00 €	12.684,00 €
Pour l'exercice du 01/01 au 31/12/18	215.513,00 € HT	3.088,00 €	3.983,00 €
Pour la période du 01/01 au 15/10/19	173.430,00 € HT		

Le Vendeur déclare que ces chiffres d'affaires ont été entièrement réalisés par l'activité propre du fonds de commerce et ne comprennent pas de rétrocession à prix coûtant de produits ou marchandises, ni de fournitures de gros, ni de rabais exceptionnel.

L'Acquéreur déclare avoir été informé, dès le début des discussions préalables à la présente cession, des chiffres d'affaires et résultats d'exploitation du chef du Vendeur. Il déclare que les chiffres d'affaires et résultats réalisés par le Vendeur n'ont pas déterminés son consentement à la présente cession et que sa décision d'acquérir est prise en connaissance de la situation dudit fonds.

11. OUVERTURE

Le Vendeur déclare qu'au cours de sa période d'exploitation, le fonds de commerce a été ouvert :

- du mardi au jeudi de 10 h à 14 h 30 ;
- du vendredi et samedi de 10 h 00 à 14 h 30 et de 18 h 00 à 23 h 00 ;
- fermeture hebdomadaire : dimanche et lundi
- fermeture pour congés annuels : août.

12. CONTENTIEUX

Le Vendeur déclare, concernant son fonds de commerce, qu'il n'existe actuellement aucune instance administrative, commerciale, civile, pénale ou publique ou privée en cours et d'une manière générale aucun contentieux, ni saisie.

Le Vendeur fera son affaire de toutes les charges, contentieux et litiges, frais et accessoires, directs ou indirects, nés ou à naître, de son exploitation qui auront une origine antérieure à la date de cession définitive du fonds objet de la présente cession, sans que l'Acquéreur n'en soit jamais inquiété. Il garantira de ce fait le règlement de frais de procédures, d'huissiers ou d'avocats engagés par l'Acquéreur dans des dossiers faisant l'objet de litiges.

L'Acquéreur s'engage à informer le Vendeur de tout litige ou contentieux concerné par son exploitation pour qu'il puisse en faire déclaration auprès de sa compagnie d'assurances, au plus tard dans les quinze jours de sa révélation.

13. LICENCE DE BOISSONS

Le Vendeur déclare et garantit :

- être légitimement propriétaire et qu'il peut librement céder avec le fonds de commerce la licence attachée au fonds, licence de type restauration ;
- qu'il n'a jamais fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive, et qu'il n'a pas été, ni n'est actuellement, sous le coup de poursuites ou condamnations, injonctions ou procès-verbaux émanant des autorités administratives ou judiciaires et pouvant entraîner la fermeture temporaire ou définitive du fonds objet des présentes au titre de l'exploitation de la licence cédée.
- qu'il n'a jamais cessé depuis l'acquisition du fonds d'exploiter le débit de boissons auquel est attachée la licence cédée avec le fonds et qu'il n'a jamais encouru la déchéance de ladite licence.

14. ACCESSIBILITE HANDICAPES

Le Vendeur déclare que le fonds de commerce répond aux règles d'accessibilité en vigueur.

15. CENTRE DES IMPOTS

Le Vendeur déclare qu'il dépend pour le paiement des impôts et taxes afférents à son fonds de commerce précité du Service des Impôts des Entreprises de Colombes sis à Colombes (92701) – 5, rue du Bournard.

16. SINCERITE DES DECLARATIONS

Le Vendeur reconnaît expressément, sous les peines de droit, la parfaite sincérité des déclarations

énoncées dans cet acte et déclare notamment :

- que son identification, telle qu'elle a été stipulée ci-avant, est parfaitement conforme, et qu'il est régulièrement immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre ;
- qu'au cours de la période d'exploitation du fonds, y compris récemment, ne sont intervenus aucun fait majeur, aucune modification ou résiliation de contrat pouvant entraîner une baisse de chiffre d'affaires ou de bénéfice ;
- qu'il est le seul propriétaire du fonds de commerce cédé et que ce fonds n'est pas sous-loué ou donné en location-gérance, que son exploitation n'est pas en infraction des dispositions du bail ou légales et n'a, à ce jour, fait l'objet d'aucune promesse de vente ;
- que toutes les activités présentement exercées dans le fonds de commerce sont exploitées depuis plus de trois ans ;
- qu'il bénéficie de toutes les autorisations nécessaires à l'exploitation du fonds, dont aucune n'est susceptible à sa connaissance d'être remise en cause pour quelque cause que ce soit ;
- que rien ne s'oppose à la présente cession et qu'il n'existe aucune interdiction ou restriction légale, judiciaire, administrative ou autre tendant à faire obstacle à une cession et à l'exploitation du fonds cédé dont l'Acquéreur aura la paisible propriété et jouissance ;
- qu'aucune mesure visant au déclassement dudit fonds ni aucun avis d'exécution de travaux pour conserver la classification actuelle ne lui ont été notifiés,
- que les éléments corporels cédés ne sont ni saisis, ni nantis, ni grevés d'une clause de réserve de propriété ;
- qu'il garantit l'Acquéreur de tout recours formé à son encontre, pour quelque motif que ce soit, concernant l'existence de contrats ayant pour objet une obligation liée à l'achat de marchandises ou de prestations de services ;
- que tous les agencements et installations sont en bon état de fonctionnement, notamment la distribution d'eau, d'électricité, le chauffage, le téléphone..., toutes régulièrement installées mais peuvent ne pas répondre aux normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité en vigueur ;
- n'avoir reçu, à ce jour, aucune observation ou mise en demeure des autorités administratives ou d'un tiers à l'effet d'exécuter des travaux de mise en conformité, qui n'aurait été satisfaite à ce jour et n'avoir connaissance d'aucune mesure de cette nature actuellement à l'étude ;
- Aucune visite des administrations compétentes, du bailleur et/ ou de tiers n'a eu lieu récemment laissant envisager la possibilité d'une semblable demande de mise aux normes ;
- qu'il n'utilise, n'exploite ou n'a pas besoin d'utiliser aucun droit de propriété industrielle ou intellectuelle pour les besoins de l'activité objet de la présente cession de fonds de commerce ;

- qu'il existe un compteur d'eau dans les locaux dont le Vendeur ignore s'il est individuel ou pas et qu'il conservera à sa charge, et en devra garantie à l'Acquéreur, la consommation d'eau, telle que déterminée par le compteur, antérieure à la date des présentes ;
- qu'il a acquitté toutes ses obligations fiscales et parafiscales dues et exigibles à la date des présentes au titre de l'exploitation du fonds de commerce cédé ;
- qu'il ne fait l'objet au titre du Fonds de Commerce d'aucune vérification ni contrôle de la part des autorités fiscales ou de sécurité sociale ;
- qu'il n'a jamais été poursuivi pour infraction à la police des mœurs ou au titre des délits prévus et punis par les articles 225-5 et 225-22 du Code pénal, et qu'aucun des délits visés par la loi du 31/12/1970 sur la toxicomanie n'a jamais été commis dans les lieux où est exploité le fonds ;
- qu'il n'a dissimulé à l'Acquéreur aucune information contractuelle ou autre, de quelque nature que ce soit, susceptible d'entraîner la nullité de la présente cession pour dol au sens de l'article 1137 du Code Civil, dont les termes sont ci-après reproduits : *« Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges. Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie ».*

SECTION II - DECLARATIONS SUR LE FONDS DE COMMERCE PAR L'ACQUEREUR

17. HYGIENE

Le Vendeur déclare :

- avoir connaissance, depuis le 1er octobre 2012, de l'obligation faite aux responsables d'établissements de restauration (restauration traditionnelle 5610A ; les cafétérias et libres-services 5610B, restauration rapide 5610 C) d'avoir dans leur effectif au moins une personne pouvant justifier d'une formation en matière d'hygiène alimentaire (Décret n°2011/731 du 24/06/2011
- avoir parfaite connaissance de l'obligation déclarative de son activité auprès de la DDPP du département et de l'obligation de formation au « paquet hygiène » conformément aux dispositions de l'article 6 du règlement CE N°852/2004.

L'Acquéreur justifie en annexe de l'accomplissement du stage de formation en hygiène alimentaire.

Le rédacteur remet à l'Acquéreur, à l'instant même, le formulaire déclaratif Cerfa n° 13984/02 qu'il lui appartient de retourner à la Préfecture dans les huit jours à compter de l'ouverture du fonds de commerce.

DONT QUITTANCE

[Signature]
[Signature]

18. LICENCE DE BOISSONS – PERMIS D'EXPLOITATION

L'Acquéreur justifie avoir accompli son stage de formation selon attestation ci-après annexée.

L'Acquéreur justifie avoir procédé à la déclaration de mutation de la licence auprès de la Mairie.

19. DECLARATIONS GENERALES

L'Acquéreur déclare :

- être régulièrement inscrit au RCS de Nanterre ;
- avoir la pleine capacité civile pour contracter ;
- disposer de la qualification et des compétences professionnelles pour exploiter le fonds de commerce ;
- être parfaitement informé de la réglementation professionnelle relative à l'exploitation cédée ;
- connaître les normes actuelles de sécurité, de salubrité, d'hygiène et de législation du travail et faire son affaire personnelle ;
- avoir visité à sa convenance le fonds de commerce cédé, les locaux, les installations, équipements et matériels garnissant ledit fonds et en connaître les qualités et les défauts apparents et se rendre par conséquent acquéreur en parfaite connaissance de cause ;
- avoir pu examiner les documents comptables afférents au fonds de commerce cédé ;
- avoir examiné à sa satisfaction le bail commercial en cours ;
- connaître les conditions d'exploitation du fonds cédé et s'être rendu compte de la marche de l'affaire ;
- être parfaitement informé de la réglementation professionnelle relative à l'exploitation cédée ;
- avoir pu évaluer la capacité commerciale du fonds de commerce, ainsi que son potentiel de clientèle ;
- avoir étudié avec soin sa capacité à procéder au remboursement du crédit sollicité tant pour l'achat du fonds de commerce que pour les travaux éventuels qu'il envisage d'y effectuer.

SECTION III - CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et en outre, sous les conditions particulières ci-après stipulées, que les parties s'obligent expressément à exécuter et à accomplir, savoir :

20. OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

20.1. Etat du fonds

L'Acquéreur prend le fonds de commerce cédé avec tous les éléments en dépendant, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour cause de mauvais fonctionnement ou vétusté des installations, sauf les garanties légales prévues par les articles 1644 et 1645 du Code Civil.

Le Vendeur garantit néanmoins que le matériel est en état normal de fonctionnement compte tenu d'une usure normale.

Une revue contradictoire des matériels et de leur bon fonctionnement a été effectuée par les Parties avant l'entrée en jouissance, laquelle n'a révélé aucune anomalie.

20.2. Charges fiscales et locatives

L'Acquéreur acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, la totalité des contributions et charges fiscales de toute nature auxquelles le fonds peut et pourra être assujéti, y compris au titre du bail commercial, le tout de manière à ce que le Vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Pour la période d'exploitation antérieure à l'entrée en jouissance, il est ici précisé que le Vendeur devra acquitter toute taxe ou charges sociales et plus généralement toute somme due par lui en temps utile et justifier auprès de l'Acquéreur de leur parfait règlement.

20.3. Cession des biens mobiliers d'investissement

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, les présentes s'analysant en la transmission d'une universalité de biens entre deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont dispensées de ladite taxe. L'Acquéreur prend donc l'engagement de soumettre à la TVA les cessions de biens mobiliers d'investissement compris dans le fonds de commerce, consenties ultérieurement par lui.

Le cas échéant, il supportera seul, et sans recours contre le Vendeur, les régularisations prévues en annexe II du Code Général des Impôts sous les articles 210 et 215 et qui auraient été exigibles si le Vendeur avait continué à exploiter le bien.

20.4. Contrats et abonnements pour le service en énergie et télécommunication

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de tous abonnements existant pour le service de l'énergie ou télécommunication du fonds, ainsi que tous contrats, traités ou marchés, conclus à l'occasion de l'exploitation du fonds.

Il effectuera les transferts des contrats dans les 72 h de la réalisation de la vente définitive auprès des administrations concernées.

Un relevé contradictoire des fournisseurs a été effectué entre les Parties, hors la vue du rédacteur :

- Compteur EDF : 176013 Kwh
- Compteur EAU : 1.196,270 m3
- Compteur GDF: 471,724 m3

20.5. Contrats et marchés

Le Vendeur déclare qu'il n'a souscrit aucun contrat pour l'exploitation du fonds de commerce.

Le Vendeur fera son affaire personnelle de la résiliation de tout éventuel contrat souscrit par ses soins et non déclaré aux présentes, sans que jamais l'Acquéreur ne puisse être inquiété de ce chef.

Le Vendeur déclare que son attention a été expressément attirée par le rédacteur des présentes sur les conséquences pécuniaires de la résiliation anticipée d'un contrat et lui en donne ici décharge.

20.6. Assurances

L'Acquéreur a souscrit une assurance pour le fonds de commerce auprès de son assureur selon attestation annexée aux présentes.

Le Vendeur fera donc son affaire personnelle de la résiliation de toutes assurances contre les risques d'incendie, les explosions, les bris de glaces et tous autres risques, contractées par ses soins pour le fonds cédé.

21. OBLIGATIONS DU VENDEUR

21..1.Garantie des vices cachés

Le Vendeur garantit, dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code Civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété du fonds, les charges le grevant, la consistance du bail, les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation réalisés au cours de son exploitation.

21..2.Paiement des charges d'exploitation

A l'exception des charges fiscales et locatives qui seront supportées par l'Acquéreur au *prorata temporis* à compter de l'entrée en jouissance, le Vendeur s'oblige à acquitter toutes dettes et charges de toute nature dues par lui jusqu'à l'entrée en jouissance : factures de fournisseurs, frais quelconques, le tout de manière à ce que l'Acquéreur ne soit pas inquiété par les créanciers du Vendeur après l'entrée en jouissance, notamment en ce qui concerne les procédures de surenchère offertes aux créanciers du Vendeur à la suite des publications légales.

21..3.Interdiction de se rétablir – Engagement de non concurrence

A compter de l'entrée en jouissance, le Vendeur s'interdit expressément la faculté d'exploiter, diriger, directement ou indirectement, personnellement ou par personne interposée, même en qualité d'associé d'une société quelconque, de s'intéresser même à titre d'associé ou de commanditaire, y compris à titre bénévole à un fonds de commerce comprenant tout ou partie des activités du fonds présentement promis, dans un rayon d'un (1) kilomètre à vol d'oiseau du fonds cédé pendant une durée de trois années à compter de la signature de la vente définitive. Plus généralement, le Vendeur s'interdit d'accomplir tout acte ou tout fait susceptible d'apporter un trouble à la jouissance paisible du fonds vendu, au sens de l'article 1625 du Code Civil.

En cas de non-respect de cette clause de non-concurrence dans les termes et conditions énoncées ci-dessus, le nouveau propriétaire pourra faire cesser immédiatement cette contravention, sans préjudicier à son droit de demander des dommages et intérêts au Vendeur ou à ses successeurs..



22. PROPRIETE - JOUISSANCE

L'Acquéreur est propriétaire du fonds cédé par la prise de possession réelle et effective à compter de ce jour, le Vendeur déclarant que le fonds de commerce cédé est libre de toute location ou occupation.

De convention expresse entre les Parties, l'entrée en jouissance est fixée au 15 octobre 2019. Il est précisé que l'Acquéreur, dès l'entrée en jouissance, bénéficie de tous les droits et prérogatives attachés à l'exploitation du fonds dont il s'agit et a la faculté de prendre le titre de successeur du Vendeur dans ses relations avec les tiers.

23. PRIX – PAIEMENT DU PRIX

Cette vente est consentie moyennant le Prix de Cession définitif **Cent Quatre-Vingt-Dix Mille Euros (190.000,00 €)** s'appliquant :

- | | |
|--|--------------|
| ➤ aux éléments incorporels pour | 160.000,00 € |
| ➤ aux éléments corporels repris en annexe pour | 30.000,00 € |

Il est expressément stipulé que la ventilation du prix ci-dessus n'est faite que pour satisfaire aux prescriptions du Code de Commerce : elle ne pourra être invoquée contre l'une ou l'autre des parties, nonobstant les évaluations qui pourraient être faites ou résultant d'expertises quelconques, le montant du prix représentant dans l'esprit des parties la valeur intrinsèque du fonds de commerce cédé dans son universalité.

Le montant du prix de vente fixé aux présentes correspond dans l'esprit des Parties à la valeur du fonds de commerce dans sa globalité.

Le Vendeur reconnaît avoir connaissance des dispositions fiscales concernant les plus-values, ainsi que de celles en matière d'exonération de plus-value.

Le prix de vente est payé comptant au Vendeur, entre les mains du Séquestre, le Vendeur en donnant ici quittance sous réserve du parfait encaissement de l'ordre de virement effectué sur le compte CARPA du séquestre, par l'Acquéreur à hauteur de **cent quatre-vingt-dix mille (190.000,00) Euros** avec des fonds que l'Acquéreur déclare provenir du Prêt que la BNPPARIBAS vient de lui consentir à cet effet.

Dont quittance sous réserve d'encaissement

Conformément aux dispositions de la loi n°90-614 du 12 juillet 1990 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, codifiée par les articles L 561-1 à L 672-4 du Code Monétaire et Financier dont il déclare avoir parfaite connaissance, l'Acquéreur atteste que les fonds et deniers personnels engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

24. SEQUESTRE DES FONDS

Pendant la période d'indisponibilité légale du Prix de Cession Définitif, les Parties constituent Maître Olivier GÉDIN, avocat au Barreau de Paris, demeurant à Paris (75008) – 7, avenue Franklin D. Roosevelt, en qualité de séquestre amiable, qui recevra les fonds et valeurs représentatifs du prix définitif de cession, lesquels seront déposés à la CARPA.

De convention expresse entre les Parties et pour garantir l'Acquéreur du rapport des mainlevées et certificats de radiation de tous privilèges, inscriptions ou oppositions et empêchements, les Parties conviennent d'affecter la totalité du prix de cession à titre de gage et nantissement au profit de l'Acquéreur qui accepte. Le nantissement portera de plein droit sur tous les effets, titres ou sommes d'argent représentatifs de ce prix.

Les Parties confèrent au séquestre le mandat irrévocable ci-après détaillé :

1°) Le séquestre ne pourra remettre au Vendeur hors la présence et sans le concours de l'Acquéreur le montant du dépôt après l'expiration des délais légaux d'opposition mais seulement sur justification :

- de la radiation des inscriptions pouvant grever le fonds,
- du règlement ou de la mainlevée des oppositions qui auront pu être pratiquées,
- du paiement des impôts visés à l'article 1684.1 du Code Général des Impôts et notifiés par l'Administration Fiscale dans les délais prévus pour l'application de cet article.

Le tout de telle sorte que l'Acquéreur ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du Vendeur et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

2°) S'il subsiste des oppositions sur le prix ou s'il existe des créanciers inscrits sur le fonds, le séquestre pourra employer les fonds détenus par lui à la répartition du prix entre les créanciers du Vendeur, lequel se réserve le droit de demander par voie de référé le cantonnement de toutes oppositions et l'autorisation de toucher le surplus disponible.

Le séquestre sera valablement déchargé de sa mission à l'expiration des délais d'opposition :

- soit par la remise au Vendeur, hors la présence et sans le concours de l'acquéreur, des sommes et/ou valeurs déposées, éventuellement majorées des produits financiers ou de leur reliquat après paiement des créanciers ayant formé opposition, dès que les conditions ci-dessus auront été remplies, ladite remise emportant mainlevée définitive du nantissement du prix ;
- soit par le dépôt des fonds ou valeurs ordonné par le Président du Tribunal de Commerce compétent entre les mains d'un séquestre répartiteur, soit par l'ouverture d'une procédure d'ordre, le nantissement du prix subsistant dans ces deux cas jusqu'à achèvement des formalités de répartition.

Les frais et honoraires de cette consignation et de la répartition aux créanciers sont à la charge du Vendeur, qui s'y oblige. Ils sont d'ores et déjà fixés à 1 % HT du prix de cession.



25. OPPOSITIONS

Spécialement pour la réception et la validité des oppositions qu'il y aura lieu de prendre en vertu des présentes, élection de domicile est faite :

- pour la validité, au fonds de commerce vendu ;
- pour la correspondance, chez Maître Olivier GÉDIN, Avocat, demeurant à Paris (75008) – 7, Avenue Franklin D. Roosevelt.

26. FRAIS - HONORAIRES

Conformément aux termes et conditions fixées à la promesse synallagmatique du 10 juin 2019 :

- tous les honoraires, frais et droits engendrés par l'acte de cession, y compris le coût de l'enregistrement, de prise de garanties complémentaires (cautionnement, nantissement, privilège de vendeur...) ou de la signification de l'acte de cession au Bailleur seront à la charge de l'Acquéreur qui s'y oblige.
- les honoraires de séquestre et de répartition du prix de la vente seront à la charge du Vendeur, qui s'oblige à les payer. Le Vendeur supportera également les frais, droits et honoraires de modification qu'il devra accomplir auprès du Registre du Commerce et des Sociétés ensuite de la présente cession, notamment pour assurer le transfert de son siège social.

27. NEGOCIATION

Les Parties reconnaissent que la négociation afférente au présent fonds a été menée par les soins du Cabinet d'affaires CENTURY 21 HORECA92, sis 16 rue de Solférino à Boulogne Billancourt (92100), mandataire qui les a mis en présence dans le cadre d'un mandat de vente n°7468 du 4 avril 2019.

Le Vendeur déclare n'avoir confié aucun autre mandat de vente pour le présent fonds de commerce ou, si tel a été le cas, ne plus être lié par un tel mandat.

L'Acquéreur déclare n'avoir pas visité le fonds de commerce par l'intermédiaire d'une autre agence immobilière.

Les Parties reconnaissent que la mission de recherche et de découverte d'acquéreur a été parfaitement accomplie et qu'elle se trouve concrétisée par la rédaction et la signature de cet acte. Elles lui accordent, irrévocablement le montant de sa rémunération prévue au mandat ci-dessus énoncé s'élevant à la somme de vingt-deux mille euros (22.000,00) euros TTC.

Cette somme est payée à l'instant même par l'Acquéreur.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

28. INDIVISIBILITE

Toutes les clauses du présent contrat sont de rigueur, aucune d'entre-elles ne peut être réputée de style ; chacune est condition déterminante de la convention sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté.

Dans le cas où une ou plusieurs stipulations du présent Contrat seraient ou deviendraient nulles, illégales ou inapplicables d'une manière quelconque, la validité, la légalité ou l'application des autres stipulations des présentes n'en seraient aucunement affectées ou atteintes. Dans ce cas, les Parties s'engagent à remplacer la stipulation ainsi rendue inefficace de manière à prévoir une nouvelle stipulation conforme aux exigences légales.

29. PRORATAS – COMPTES

L'Acquéreur s'oblige à rembourser au Vendeur les charges d'exploitation payées par ce dernier et afférentes à des périodes postérieures à la prise de possession.

Le Vendeur, de son côté, s'oblige à rembourser à l'Acquéreur les charges payées par ce dernier pour des périodes antérieures à l'entrée en jouissance.

Les Parties ont établi entre elles, par acte séparé, pour solde de tous comptes et sous leur entière responsabilité, les décomptes, *prorata temporis* à la date du 15 octobre 2019, de toutes charges d'exploitation relatives au fonds de commerce telles que, notamment loyers, contrats d'entretien, matières consommables, salaires, le tout sans préjudice de ce qui peut être indiqué aux présentes quant à d'autres charges et celle qui les devra s'engager à payer immédiatement à l'autre la balance dudit compte.

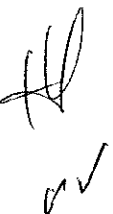
30. AFFIRMATION DE SINCERITE

Il est rappelé aux Parties qu'aux termes de l'article 1202 du Code civil, est nulle et de nul effet toute convention ayant pour but de dissimuler une partie du prix d'une cession de fonds de commerce.

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 qu'ils ont été informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation. Les soussignés reconnaissent en outre qu'il leur a été donné lecture des dispositions de l'article L. 17 du Livre des Procédures Fiscales en vertu duquel l'administration des impôts peut rectifier le prix ou l'évaluation d'un bien ayant servi de base à la perception d'une imposition lorsque ce prix ou cette évaluation paraît inférieur à la valeur vénale réelle des biens transmis ou désignés dans les actes ou déclarations.

31. BONNE FOI CONTRACTUELLE

Les Parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.



32. DECLARATIONS FISCALES

Dans les quarante-cinq jours suivant la publication du présent acte dans un journal d'annonces légales, le Vendeur fera connaître à l'administration fiscale, en application des articles 201 et 1684 du Code général des impôts (modifiés par la loi n°2012-387 du 22 mars 2012) la date effective de la cession ainsi que l'identité et le domicile ou le siège de l'Acquéreur.

En outre, le Vendeur reconnaît être informé que, par l'effet des dispositions de l'article 1684 du Code Général des Impôts, le prix de cession demeurera indisponible pendant un délai expirant 90 jours après la déclaration visée au paragraphe précédent, si elle est faite dans le délai imparti, ou du dernier jour de ce délai, à défaut de déclaration.

Ce délai pourra être réduit à 30 jours si les trois conditions cumulatives ci-dessous sont réunies :

- l'administration fiscale est avisée de la cession par le dépôt de la déclaration de cession dans le délai légal de 45 jours (art. 201-1 du CGI) ;
- dépôt par le Vendeur de sa déclaration de résultats dans le délai légal de 60 jours ;
- le Vendeur respecte, au dernier jour du mois qui précède la cession du fonds de commerce, ses obligations déclaratives et de paiement en matière fiscale.

Le point de départ du délai (de 30 ou 90 jours) est le jour du dépôt de la déclaration de cession (art. 1684, 1 du CGI)

Le Vendeur s'engage à déposer, en temps opportun, toutes les déclarations exigées par l'Administration Fiscale pour la détermination de la plus-value.

33. DROITS D'ENREGISTREMENT

La vente définitive du fonds est soumise aux droits d'enregistrement suivants (Art. 719 CGI) :

-	Montant du prix de vente :	190.000,00 €
-	Abattement	- 23.000,00 €
-	Solde = Assiette des droits	167.000,00 €
	- Droits à 3,00 % (de 23.000 € à 200.000 €)	5.010,00 €
	- Total des droits d'enregistrement	5.010,00 €

34. ACTE DEFINITIF - DECHARGE

Les Parties déclarent et reconnaissent avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession, le rédacteur des présentes ayant été strictement chargé d'établir les actes et sans intervenir dans les accords qui précèdent, n'ayant pas participé, ni été consulté sur le financement de l'opération d'acquisition, ni à l'établissement d'un bilan prévisionnel.

Handwritten signature and initials

Elles déclarent que la lecture du présent acte leur a été faite intégralement avant signature de celui-ci et qu'elles ont chacune suivi la lecture et participé à son collationnement au moyen d'un exemplaire qui leur a été remis à cet effet, et qu'elles ont été invitées à poser toutes questions sur le texte et l'esprit de l'acte.

Elles signent le présent acte de leur plein gré, après en avoir débattu et arrêté chacune des conditions tant générales que particulières, que celui-ci exprime bien leur commune intention et leur volonté réciproque, qu'elles entendent en assumer seules toutes les conséquences sans recours contre quiconque et plus spécialement le rédacteur des présentes, lequel n'a agi que sur leurs dires et affirmations respectifs à l'effet de conférer à leur accord le caractère écrit.

L'Acquéreur donne par les présentes décharge pleine et entière à son conseil, Maître Olivier Gédin, et reconnaît que tous les renseignements ont été communiqués par lui. Il le décharge de toutes responsabilités à cet égard et lui donne quitus de son travail de rédaction. L'Acquéreur reconnaît avoir été éclairé sur les conséquences juridiques des engagements souscrits aux termes du présent acte.

Il est rappelé que le Vendeur n'a pas souhaité être assisté d'un conseil car bénéficiant d'une structure juridique interne, ce qu'il confirme expressément par la signature des présentes.

35. DROIT APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION – NOTIFICATIONS – ELECTION DE DOMICILE

La présente convention est régie par le droit français.

Tous les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, à l'exception des dispositions relatives au prêt accordé, seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Nanterre.

Toutes les notifications, requêtes, demandes et autres communications intervenant dans le cadre ou en liaison avec les présentes seront effectuées (i) par courrier recommandé avec accusé de réception, ou (ii) par télécopie avec une confirmation par courrier recommandé avec accusé de réception, et seront réputées avoir été reçues à la date indiquée sur l'accusé de réception du courrier recommandé s'il est envoyé conformément au point (i) et à celle indiquée sur l'accusé de réception de la télécopie envoyée conformément au point (ii).

Elles seront adressées comme suit :

- pour le Vendeur : 22 bis, avenue Joseph Froment – 92250 La Garenne Colombes
- pour l'Acquéreur : en son siège social.

Toute modification d'adresse sera notifiée par la Partie concernée à l'autre Partie soussignée par courrier recommandé avec accusé de réception dans les quinze (15) jours calendaires à compter de la date effective du changement d'adresse.

Aucune modification, aucun amendement ni aucune renonciation à l'une quelconque des dispositions des présentes par l'une des Parties ne prendra effet à moins que ladite modification, ledit amendement ou ladite renonciation ne soit fait par écrit et signé par un dirigeant de chacune des Parties, habilité à autoriser

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

une telle modification, cet amendement ou cette renonciation ne prendra effet que dans les cas spécifiques et pour l'objet décrit dans ledit accord écrit.

Les Parties déclarent que la signature et l'exécution des présentes ont été régulièrement autorisées par tous les organes sociaux requis.

36. ANNEXES

L'Acquéreur déclare avoir pu, antérieurement aux présentes, prendre connaissance des pièces ci-après annexées et s'en satisfaire.

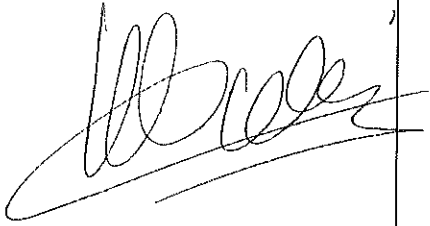
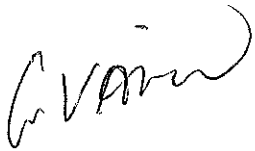
Les Parties dispensent expressément le rédacteur de joindre de nouveau à la présente cession toutes les annexes de la promesse synallagmatique du 10 juin 2019 dont elles ont déjà connaissance et auxquelles elles se rapporteront en cas de difficultés.

Toutes les annexes ci-dessous énumérées font partie intégrante de l'acte de cession :

1. Extrait KBis de la société SST
2. État des privilèges et nantissement société SST
3. Certificat de non faillite de la société SST
4. Assemblée générale société SST du 07/10/2019
5. Extrait kbis GJ O'CLOCK
6. Assemblée GJ O'CLOCK du 01/11/2019
7. Bail commercial du 11/03/2014
8. Avis d'échéance 4^{ème} trimestre 2019
9. Lettre SCI SARAVEST du 17/06/2019 portant révision annuelle du loyer
10. Agrément bailleur commercial du 31/07/2019
11. Etat des lieux du 15/10/2019
12. Attestation de chiffre d'affaires de la période du 01/01 au 15/10/2019
13. Note de renseignements d'urbanisme
14. Renonciation au droit de préemption
15. Déclaration de mutation Licence restaurant
16. Permis d'exploitation
17. Attestation de formation spécifique en hygiène alimentaire
18. Facture du 17/04/2019 pour l'entretien de l'extraction
19. Facture du 10/10/2019 pour l'achat d'un extincteur
20. Certificat de conformité de l'installation au gaz en date du 5/12/2014
21. Diagnostic QUALY DIAG du 12/10/19 pour les installations au gaz
22. Lettres d'information des salariés et bulletins réponse
23. Lettre de démission de Aliès Niels du 4/9/2019 + reçu pour solde de tout compte du 5/10/2019
24. Récépissé de dépôt de demande d'asile pour PASQUEL Primal (valable jusqu'au 12/09/2020)
25. Bulletins de paye septembre + octobre + novembre 2019
26. Avis d'imposition CFE 2019
27. Attestation d'assurance SWISSLIFE
28. Inventaire des éléments corporels

Avant la signature des présentes, les Parties déclarent, après lecture et explications, signer la présente convention en toute connaissance de cause et de leur entier consentement.

Fait à Paris, en sept exemplaires, le vingt-cinq novembre deux mille dix-neuf.

SOCIETE SST Madame Sylvie HATTAIS	Vendeur	
GJ O'CLOCK Monsieur Guillaume VARIN	Acquéreur	



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 25 juillet 2018

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	537 594 897 R.C.S. Nanterre
<i>Date d'immatriculation</i>	02/11/2011
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	SST
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Capital social</i>	10 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	9 Place des Champs Philippe 92250 La Garenne-Colombes
<i>Mention n° 20423 du 02/11/2011</i>	Le siège social est fixé au domicile du représentant légal, en application de l'alinéa 1 de l'article L123-11-1 du code de commerce.
<i>Activités principales</i>	Traiteur-épicerie fine-restaurant
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 02/11/2140
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

<i>Nom, prénoms</i>	MOURON Sylvie Jacqueline Jeanne
<i>Nom d'usage</i>	HATTAIS
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 24/05/1955 à Paris 4ème (75)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	64 Avenue Foch 92250 La Garenne-Colombes

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	9 Place des Champs Philippe 92250 La Garenne-Colombes
<i>Nom commercial</i>	IL NOVE
<i>Enseigne</i>	TRAITEUR - EPICERIE FINE - RESTAURANT
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Traiteur-épicerie fine-restaurant
<i>Date de commencement d'activité</i>	28/11/2011
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

Handwritten signature and initials.



Greffe du tribunal de commerce de Nanterre

4 rue Pablo Neruda, 92020 NANTERRE CEDEX

09:00 - 12:30, 13:30 - 16:30

Téléphone : 08 91 01 11 11 - E-mail : contact@greffe-tc-nanterre.fr

www.greffe-tc-nanterre.fr - www.infogreffe.fr

Extrajudiciaire/DFE/2011 B 07970

SST

9 PLACE DES CHAMPS PHILIPPE
92250 LA GARENNE-COLOMBES

Nos références : DFE

CERTIFICAT EN MATIERE DE PROCEDURES COLLECTIVES

Le greffier soussigné certifie que les recherches faites sur le registre du commerce et des sociétés pour les personnes immatriculées à ce registre et sur le répertoire général des affaires de la juridiction, pour les personnes non immatriculées, relative à des procédures de :

- Règlement judiciaire et liquidation de biens (loi du 13 juillet 1967),
- Redressement et liquidation judiciaires (loi du 25 janvier 1985),
- Sauvegarde, redressement et liquidation judiciaires (loi du 26 juillet 2005),
- Sauvegarde, redressement, liquidation judiciaires et rétablissement professionnel (ordonnance du 12 mars 2014),

Concernant :

SST

9 Place des Champs Philippe 92250 La Garenne-Colombes

537 594 897

Ont donné pour résultat au 25/11/2019 :

- Néant

Sous réserve de :

- Toute procédure collective ayant pu être ouverte par une autre juridiction et qui n'aurait pas été portée à notre connaissance,
- Toute procédure ayant pu exister et ayant donné lieu à un jugement de clôture,
- Toute procédure collective ayant donné lieu à radiation des mentions relatives à la sauvegarde ou au redressement judiciaire, soit à l'initiative du débiteur (article R.626-20), soit d'office par applications des articles R.626-50, R.631-35, R.123-135 du code de commerce et 36-1 du décret n°84-406 du 30 mai 1984
- Toute radiation des mentions qui aurait été faite à d'autres registres ou répertoires que le registre du commerce et des sociétés et qui n'aurait pas été portée à notre connaissance.

Certificat délivré le 25/11/2019

Le greffier

Maître Jacques DOUCEDE



IMPORTANT : Si votre demande concerne une société civile, une société d'exercice libéral, une activité agricole (personne physique ou morale), un professionnel libéral, un agent commercial, une association, vous devez également faire la demande auprès du tribunal de grande Instance concerné.



Greffe du tribunal de commerce de Nanterre
4 rue Pablo Neruda, 92020 NANTERRE CEDEX
09:00 - 12:30, 13:30 - 16:30
Téléphone : 08 91 01 11 11 - E-mail : contact@greffe-tc-nanterre.fr
www.greffe-tc-nanterre.fr - www.infogreffe.fr

1/3

Etat des inscriptions

Du chef de : SST
Adresse demandée : 9 Place DES CHAMPS PHILIPPE 92250 La Garenne-Colombes
N° d'identification : 537 594 897
Ainsi dénommé, qualifié, domicilié et orthographié, et non autrement
A la demande de : SST

État des inscriptions de privilège du trésor

Articles 1920 et suivants du code général des impôts

Néant

État des inscriptions de privilège de la sécurité sociale et régimes complémentaires

Articles L243-4 et suivants du code de la sécurité sociale

Néant

État des inscriptions de privilège de vendeur et action résolutoire

Néant

État des inscriptions (conventionnelles et judiciaires) de nantissement sur le fonds, saisies pénales du fonds

L.141-5 s. du code de commerce, articles 706-141 et suivants du code de procédure pénale

Néant

État des inscriptions de déclaration de créances en cas d'apport du fonds

L.141-22 du code de commerce

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Nanterre
Délivré le : 25/11/2019 à 09:25:54
Etat du chef de : SST, 9 Place DES CHAMPS PHILIPPE 92250 La Garenne-Colombes
Requis par : SST

Le greffier



[Signature]

[Signature]
GV

État des inscriptions de nantissement de l'outillage et du matériel L.525-1 s. du code de commerce
Néant
État des inscriptions de gage des stocks
Néant
État des inscriptions de warrants
Néant
État des inscriptions de crédit-bail en matière mobilière L.313-7 s. du code monétaire et financier
Néant
État des inscriptions des contrats de location L.624-10 du code de commerce
Néant
État des inscriptions des clauses de réserve de propriété L.624-10 du code de commerce
Néant
État des inscriptions de prêts et délais
Néant
État des inscriptions des biens inaliénables
Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Nanterre
Délivré le : 25/11/2019 à 09:25:54
Etat du chef de : SST, 9 Place DES CHAMPS PHILIPPE 92250 La Garenne-Colombes
Requis par : SST

Le greffier



[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

État des inscriptions de protêts et certificat de non-paiement de chèque

L. 511-55 s. du code de commerce et L. 131-64 du code monétaire et financier

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Nanterre

Délivré le : 25/11/2019 à 09:25:54

État du chef de : SST, 9 Place DES CHAMPS PHILIPPE 92250 La Garenne-Colombes

Requis par : SST

Le greffier



Handwritten signature and initials. A signature is written over a horizontal line, and the initials 'GV' are written below it.

SST - SARL
au capital de 10 000 €
Siège Social : 9, Place des Champs Philippe 92250 – LA Garenne Colombes
RCS NANTERRE 537 594 897

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DES ASSOCIES
DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

En date du 7 Octobre 2019

L'an deux mille dix-neuf
Le sept Octobre,
A quinze heures,

Madame Sylvie HATTAIS,

Gérante de la SARL SST a réuni tous les associés de ladite société, à savoir :

- Mr Terry HATTAIS Propriétaire de 4500 parts
- Mr Serge AZORIN Propriétaire de 1000 parts
- Mme Sylvie HATTAIS Propriétaire de 4500 parts

SARL au Capital de 10 000 euros divisé en 10 000 parts, dont le siège social est 9,
Place des Champs Philippe 92250 La Garenne Colombes

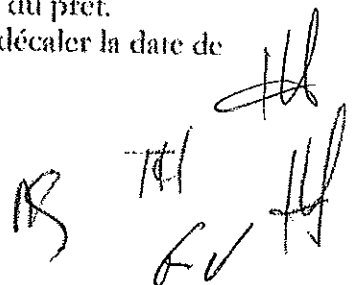
A préalablement exposé ce qui suit :

En accord avec toutes les parties, un mandat de vente du fonds de commerce du Restaurant-Traiteur H. NOVI situé au 9, Place des Champs Philippe à La Garenne Colombes a été conclu avec Century 21 Horeca 92, en date du 4 Avril 2019. A la suite de quoi une offre synallagmatique a été signée en date du 15 Mai 2019 par Mr VARIN et Mme BARON au prix de 190 000 € net vendeur. Cette offre a été acceptée par les vendeurs.

Une promesse de cession de fonds de commerce sous conditions suspensives a été signée sur la base de 190 000 euros en date du 10 Juin 2019.

Un avenant N°1 a été signé par les parties en date du 2 Septembre 2019 afin de proroger jusqu'au 10 Septembre 2019 la justification de l'obtention du prêt.

Un avenant N°2 a été signé en date du 12 Septembre 2019 afin de décaler la date de signature de la cession définitive au 15 Octobre 2019.



RESOLUTION

DECISION

- Les Associés, réunis ce jour, décident et autorisent la vente du fonds de commerce IL NOVE situé au 9, Place des Champs Philippe 92250 - La Garenne Colombes au prix net vendeur de 190 000 euros et donnent tous pouvoirs à Madame Sylvie HATTAIS, Gérante de la Société SST, à signer tous les documents afférents à cette cession.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

MADAME SYLVIE HATTAIS
LA GERANTE

Monsieur Dany HATTAIS
Associé,

Monsieur Serge AZORIN
Associé,

[Signature]
[Signature]



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 14 octobre 2019

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	877 990 697 R.C.S. Nanterre
<i>Date d'immatriculation</i>	10/10/2019
<i>Dénomination en raison sociale</i>	GJ O'CLOCK
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Capital social</i>	10 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	9 Place des Champs Philippe 92250 La Garenne-Colombes
<i>Activités principales</i>	Exploitation directe d'un fonds de commerce de restauration de type traditionnel, bar, brasserie et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes.
<i>Personne morale immatriculée sans exercer d'activité</i>	
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 10/10/2118
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/12/2020

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

<i>Nom, prénoms</i>	VARIN Guillaume
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 23/06/1981 à Argenteuil (95)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	17 Rue Danes de Montardai 78100 Saint-Germain-en-Laye

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

GJ O'CLOCK
au capital de 10 000,00 Euros
Siège social : 9 Place des Champs Philippe
92250 LA GARENNE COLOMBES

RCS NANTERRE 877 990 697

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 01/11/2019

Le 01/11/2019, à LA GARENNE COLOMBES,
à 18 h 00,

Monsieur Guillaume VARIN, détenant 510 parts sociales,
Madame Julie BARON, détenant 490 parts sociales,

Associés de la société GJ O'CLOCK, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, au siège social, sur convocation de la gérance.

Il est établi une feuille de présence signée par les associés présents à laquelle sont annexés les pouvoirs des associés représentés.

Monsieur Guillaume VARIN préside la séance en qualité de Gérant associé.

Le Président constate que les associés présents ou représentés possèdent plus de la moitié des parts composant le capital social et qu'en conséquence l'Assemblée peut valablement délibérer.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

- Les copies des lettres de convocation,
- La feuille de présence (à laquelle sont annexés les pouvoirs des associés représentés),
- Le texte des projets de résolutions.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

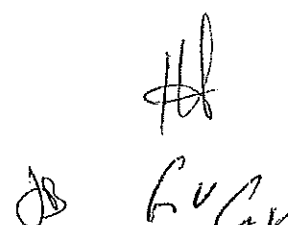
L'Assemblée sur sa demande lui donne acte de sa déclaration et reconnaît la validité de la convocation.

Puis le Président rappelle que l'Assemblée est réunie à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- L'acquisition du fonds de commerce de restaurant situé au 9 Place des Champs Philippe à LA GARENNE COLOMBES (92250),
- Le recours au financement à cet effet,
- Pouvoir pour les dépôts et les formalités

Le Président ouvre la discussion.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.



Résolution n° 1

L'Assemblée Générale donne son accord pour l'acquisition du fonds de commerce situé au 9 Place des Champs Philippe à LA GARENNE COLOMBES (92250) détenu actuellement par la société S.S.T. dont le numéro RCS est RCS NANTERRE 537594897, pour la somme de 190.000 euros.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Résolution n° 2

L'Assemblée Générale donne son accord pour le recours à un financement à cet effet.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Résolution n° 3

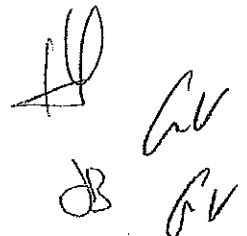
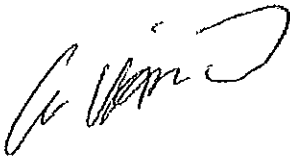
L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Président de séance et par tous les associés présents.

La gérance



SCI Charled

La Garenne-Colombes
9 Place des Champs Philippe
92250

Dossier locatif

BAIL COMMERCIAL

RESTAURANT-TRAITEUR- EPICERIE FINE
Plats et repas sur place et à emporter et toutes activités connexes,
dont enseignement de la cuisine

SCI Charled
37 rue de Naples
75008 – Paris

Mars 2014 – Version 3

SOMMAIRE	Pages
COMPARUTION	3
PREMIERE PARTIE :	4
A-DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL	4
B-STIPULATIONS PARTICULIERES	5
1-Désignation des locaux donnés à bail	5
2-Durée du Bail	6
3-Destination des lieux loués	6
4-Loyer et accessoires- Droit d'entrée	7
5-méthode de détermination des surfaces et CDAC	8
6-Autres conditions particulières	8
7-Récapitulatif des documents annexes	10
SECONDE PARTIE	11
CONDITIONS GENERALES	11
1-Bail	11
2-Désignation du local donné à bail	11
3-Durée du bail	11
4-Destination des lieux	12
5-Loyer	13
6-Dépôt de garantie	16
7-Livraison des locaux-Travaux d'aménagement	18
8-Conditions d'exploitation-Obligations du Preneur	21
9 -Charges	28
10-Exploitation-Location-gérance-sous-location-cession	32
11-Assurances	35
12-Responsabilité et recours	38
13-Destruction totale ou partielle des locaux	39
14-Visite des locaux loués	40
15-Restitution du local	40
16-Clause résolutoire-sanction-compétence	41
17-Déclaration	42
18-Modifications-Tolérance-Indivisibilité	45
19-Renouvellement du bail	46
20-Enregistrement	47
21-Election de domicile-Compétence	47

112
C. D.

COMPARUTION

Entre les soussignées,

La société **SCI CHARLIE**

Société Civile Immobilière au Capital de 500 Euros

Dont le siège social est situé au 37 rue de Naples -75008 Paris,

Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le Numéro

RCS Paris 529 390 270

Représentée par Monsieur Jérôme Corbière en qualité de gérant

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée « **LE BAILLEUR** »

D'une part

ET

Et la société **SST**

SARL au Capital de 10 000 euros

Dont le siège social est situé au 64 avenue Foch – 92250 La Garenne Colombes

Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le Numéro

RCS Nanterre 557 594 897

représentée par Madame Sylvie HATTAIS en qualité de gérante

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée « **LE PRENEUR** »

D'autre part

Il est convenu ce qui suit :

Le bailleur donne par les présentes à bail commercial conformément aux dispositions du Décret L.145-1 à L.145-60 du Code du Commerce et des dispositions du décret du 30 septembre 1953 modifiées que le Preneur s'engage à respecter, les locaux ci-après désignés et dont il est propriétaire, aux conditions particulières et générales ci-après convenues, étant précisé qu'elles forment avec leurs annexes respectives un tout indissociable et sont visées et revêtues de la signature des parties contractantes 'ci-après le « Bail »).

Le Preneur déclare avoir lui-même apprécié sous sa propre responsabilité tant le potentiel commercial du lot S10L1 (ci-après défini) que celui des locaux du présent Bail, de sorte que le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de l'importance du chiffre d'affaires effectif du Preneur par rapport aux surfaces louées, le Bailleur ne souscrivant aucun engagement, de quelque nature que ce soit à cet égard.

Le Preneur reconnaît que le programme général du Centre Commercial et son environnement n'ont pas un caractère contractuel et que le Bailleur aura exécuté son obligation de délivrance sur la seule condition d'avoir mis à la disposition du Preneur le Local dans les conditions prévues par les présentes.

Il est reconnu que chaque local commercial sera indépendant pour sa gestion et son exploitation.

PREMIERE PARTIE :

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL ET STIPULATIONS PARTICULIERES

A- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL

Par convention, la Bailleur s'est directement ou indirectement trouvé engagé dans le programme ci-après décrit, et de façon suivante :

1-La SEM 92 a procédé par appel d'offre à une consultation en vue de sélectionner un opérateur ayant pour mission d'assurer la commercialisation et la gestion des locaux commerciaux à acquérir dans la ZAC des Champs Philippe à La Garenne-Colombes sur l'ilot S10L1 tel que ce lot figurent représenté sur le plan joint en annexe .

2. Le programme d'ensemble prévoit la réalisation :

- 105 000 m² de bureaux
- 103 000 m² de logements
- 9 000 m² de commerces et d'activités
- 15 000 m² d'équipements publics

3. La construction du lot S10L1 ou se trouve le local a été confié à la société Bouygues Immobilier, le Bailleur achetant dans le lot S10L1 et en VEFA le local, coque nue (brut de béton) façade et vitrines fournies selon les plans ci-joint à la charge du Promoteur Bouygues Immobilier, la demande de Permis de construire ayant été déposé le 31 janvier 2011 en la Mairie de La Garenne-Colombes (92). Les locaux loués en vertu du présent Bail constitueront avec divers locaux commerciaux acquis par le Bailleur un lot volume unique.

4. La Bailleur a été sélectionné par la Sem 92, dans le cadre de cet appel d'offre pour acquérir le lot volume assiette des locaux loués y édifiés et afin d'assurer la mission de commercialisation et de gestion (cf annexe).

Le Permis de construire de l'immeuble a été délivré par Monsieur le Maire de La Garenne-Colombes, sous le N° PC 09203511 E0003 aux termes d'un arrêté en date du 3 Août 2011. Il résulte d'une attestation de la Mairie de la Garenne-Colombes en date du 29 février 2012 que le dit arrêté de permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours, retrait administratif ni d'aucun déferé préfectoral autre que le recours gracieux déposé par Monsieur Sina Chan et Madame Sylvie Savé en date du 27 septembre 2011, duquel ils se sont désistés en date du 10 février 2012. Le Permis de construire est ainsi devenu définitif.

Un Permis modificatif a ensuite été déposé le 18 janvier 2012 par la société Bouygues Immobilier et délivré par Monsieur le Maire de la Garenne-Colombes sous le numéro PC 092 035 11 E003-1, aux termes d'un arrêté en date du 12 avril 2012.

Il résulte d'une attestation de la Mairie de la Garenne-Colombes en date du 10 octobre 2012 que ledit arrêté de permis de construire modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours, retrait administratif ni d'aucun déferé préfectoral, lui donnant un caractère définitif.

L'achat en Vefa par Charled à Bouygues Immobilier a été réalisé le 18 décembre 2012 en l'étude de Maître Wuhrmann, à Rueil-Malmaison.

5. Le Preneur, pour sa part a décidé de prendre à bail commercial les locaux qui lui sont proposés dans les conditions ci-après stipulées.

B-STIPULATIONS PARTICULIERES DU BAIL

L'ensemble de ces stipulations complète, modifie ou abroge, suivant le cas, celles contenues dans les conditions générales du bail, pour chaque article référencé ci-après.

Les parties sont convenues :

- qu'en cas de contradiction entre les conditions particulières et les conditions générales, les conditions particulières prévaudront sur les conditions générales ;
- que les clauses des conditions générales auxquelles il est dérogé dans les conditions particulières sont réputées non écrites à l'égard du Preneur, ce que le Baillieur accepte expressément.

1-Désignation des locaux donnés à bail

Les locaux donnés à bail comprendront, après achèvement conformément aux stipulations du bail et de ses annexes :

- le local est situé dans la Z.A.C des Champs Philippe, 9 place des champs Philippe à La Garenne-Colombes et rue des Murgers, figuré sur le plan annexé aux présentes.

- pour une surface totale de 111m²40 SHON auxquels s'ajoute un local poubelle indépendant de 8m²60 SHON adjacent au local principal plus une terrasse à jouissance privative par rapport à la copropriété de l'immeuble, ainsi que deux places de parkings situées au sous-sol de l'ensemble immobilier N°44 et 45 selon le plan annexé au présent bail (le numéro de ces places pouvant être modifié sans indemnité en cas de besoin justifié par le Baillieur), ces derniers faisant par ailleurs partie de la copropriété de l'immeuble.

Il est précisé que le local donné à bail fait partie d'un ensemble Volume 3 de l'ensemble immobilier qui comprend :

- des locaux commerciaux concomitants dominant sur la Place publique des Champs Philippe à aménager et la rue Pierre Sépard ;
- un local « poubelle » dominant sur l'aire de livraison ;
- un local poubelle donnant sous le porche ;
- une terrasse privative dominant rue Pierre Sépard.

L'ensemble résidentiel immobilier réalisé sur le lot S10L1 par Bouygues Immobilier est constitué d'un état descriptif de division volumétrique lequel sera géré par une AFUL désignée « AFUL SYNOPSIS ».

Il est entendu que les locaux sont livrés « brut de béton », sans aménagement intérieur ni extérieur à l'exception des façades et vitrines fournies, conduits, fluides en attente conformément au descriptif du cahier des Charges Techniques défini dans l'appel d'offre.

Ainsi que le tout s'étend, se poursuit et se comporte, sans plus ample désignation, le Preneur déclarant les accepter tels quels, prêts à aménager.

L'ensemble des locaux (en ce compris leurs surfaces SHON et surfaces de vente) loués par le Preneur sera défini dans le présent Bail sous le terme les « Locaux Loués ».

2-Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf (9) années qui commenceront à courir à compter de la date de livraison des locaux loués telle que celle-ci est prévue à l'article 7 (Livraison des Locaux – Travaux d'Aménagement) des conditions générales, laquelle date sera tenue pour la date de prise d'effet du bail.

3-Destination des lieux loués

3-1 Destination contractuelle

Les locaux loués devront être entièrement affectés à l'activité commerciale ci-après définie, à l'exclusion de toute autre :

Activité principale :

RESTAURANT-TRAITEUR -EPICERIE FINE
Plats et repas sur place et à emporter, réception, enseignement de la cuisine

A titre accessoire : toute activité connexe ou complémentaire à l'activité principale.

Sous l'enseigne : Le Preneur est libre du choix de son enseigne

Le Preneur déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.

4 Loyer et accessoires- Droit d'entrée

4-1Principe de fixation du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer prévisionnel annuel pour le local hors parkings (loyer principal) de vingt-cinq mille sept cents euros hors taxes et hors charges (25 700 € HT/HC) auxquels s'ajoutent un loyer (loyer secondaire) de deux mille cent soixante euros hors taxes et hors charges (2 160 € HT/HC) pour les deux places de parkings. Ils seront réévalués conformément à l'article 5-2 Indexation du loyer des conditions générales entre la date de signature du présent bail et sa prise d'effet à la date de livraison du local.

Une franchise de trois mois de loyer HT/HC hors parkings, est accordée au preneur à partir de la livraison des locaux afin de permettre la réalisation des travaux d'installation du commerce. Pendant cette période, le Preneur restera néanmoins redevable des charges correspondantes et de la TVA correspondant au loyer principal ainsi que du loyer secondaire.

A l'issue des trois mois de franchise, pendant une durée de douze mois, le loyer prévisionnel pour le local hors parkings (loyer principal) sera exceptionnellement porté à la somme de dix-huit mille euros hors taxes et hors charges (18 000 € HT/HC) auxquels s'ajoutent un loyer (loyer secondaire) deux mille cent soixante euros hors taxes et hors charges (2 160 € HT/HC) pour les deux parkings, réévalués conformément à l'article susvisé.

Compte tenu de la franchise de loyer et de l'aménagement du loyer pendant les douze premiers mois d'exploitation, le loyer principal sera exigible pour la première fois à compter du premier jour du quinzième mois suivant la date de prise d'effet du bail (réception du local), le premier terme étant calculé prorata temporis jusqu'à la fin du trimestre alors en cours.

4-2 Provisions pour charges annuelles : non définies à ce stade

Ces charges seront appelées en 4 termes en même temps que le loyer trimestriel.

4-3 Indexation - Indice de base

Il convient de noter que l'indice de référence (indice du cout de la construction) à prendre en considération pour l'application de l'article 5-2 des conditions générales est le dernier indice publié à la date de la signature du présent Bail soit 3^e Trimestre 2013 : 1512.

4-4 Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, il est convenu de constituer un dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer hors taxes (totalité des locaux + 2 parkings) soit 6 965 €. Cette somme ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance. Elle sera exigible à la prise d'effet du Bail.

4-5 Remise des locaux

Le Bailleur s'engage à livrer au Preneur les locaux désignés plus haut laquelle est prévue, sauf cause de légitime retard ou cas de force majeure, aux environs du 15 mai de l'année 2014 selon les engagements contractuelles de Bouygues Immobilier.

4-6 Divers : Frais et honoraires

Néant

4-7 Etat des lieux

Il est convenu entre les parties qu'un état des lieux sera réalisé à la livraison des locaux conformément aux stipulations de l'article 7 aux conditions générales.

4-8 Indemnité de dépréciation

Sans objet

4.8.2 Droit au Bail

Sans objet

4-9 conditions techniques

Les conditions techniques spécifiques du preneur à la réalisation du local sont détaillées en annexes. Il est entendu que le Preneur assistera, dans toute la mesure du possible, le Bailleur dans le cadre de la réalisation du local commercial. La puissance EDF prévue par le promoteur est de 36 Kva.

5-Méthode de détermination des surfaces et CDAC

Le Centre Commercial ayant été considéré par la ville de La Garenne-Colombes comme une activité de Centre-Ville, aucune demande de CDAC n'est donc nécessaire.

Le Bailleur et le Preneur conviennent par ailleurs que la méthode ci-après sera mise en place pour la détermination des surfaces de vente et la satisfaction de la condition suspensive relative:

Les locaux loués sont mesurés par un géomètre-expert.

Toutes les dispositions du présent Bail et plus généralement, de tout autre document ci-annexé mentionnant des « surfaces de vente » font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus.

6 Autres conditions particulières

6.1 - Conditions préalables à la prise d'effet du Bail

6.1.1 Prise d'effet

La prise d'effet du Bail est conditionnée à la réalisation de l'ensemble des conditions préalables ci-après :

6.1.2 - Conditions suspensives

Le présent Bail est consenti sous la condition suspensive expresse suivante :

Mise à disposition des Locaux Loués conformément à l'article 7 des conditions générales.

Au plus tard dans les huit jours de la réalisation de cette condition suspensive, le Bailleur notifiera au Preneur, par courrier recommandé avec avis de réception, l'ensemble des pièces justifiant la réalisation desdites conditions suspensives susvisées.

A défaut de réalisation de la condition suspensive au plus tard le 30 juin 2015, le Preneur pourra notifier à tout moment au Bailleur, par pli recommandé avec accusé de réception, son intention de se prévaloir de la non réalisation de l'une quelconque des dites conditions suspensives pour invoquer la caducité du présent Bail. Toute demande du Preneur notifiée en ce sens ne sera recevable qu'à la condition que la réalisation des conditions suspensives n'ait pas été justifiée par le bailleur au Preneur préalablement à la délivrance de ladite notification.

Dans le cas où le présent Bail serait caduc du fait de la non réalisation de l'une des conditions suspensives, aucune indemnité ne sera due de part ni d'autre et les éventuelles sommes versées par le Preneur à la signature des présentes lui seront alors remboursées, sans intérêt, dans les délais visés dans le présent Bail. A défaut d'indication de délai, ce remboursement devra intervenir dans un délai de trois mois de l'envoi du courrier recommandé avec avis de réception notifiant la non-réalisation des conditions suspensives.

7 Récapitulatif des documents annexes

Annexe 1 : appel d'offre de la SEM 92

Annexe 2 : Plans de l'îlot S10L1, du local et des parkings

Annexe 3 : Certificat des risques naturels, miniers et technologiques

Annexe 4 : Attestation notariée de la VEFA

Annexe 5 : Arrêté de Permis de construire et attestation de non-recours

Annexe 6 : Besoins fonctionnels et techniques

Fait à Paris le 11 Mars 2014 en trois exemplaires

Le Bailleur

Le Preneur

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales du bail en prévenant le Bailleur par acte extra judiciaire au moins six mois à l'avance.

ARTICLE 4-DESTINATION DES LIEUX

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués objet de la présente location pourront être utilisés par la Preneur à usage de Local Commercial pour l'exercice de l'activité telle que définie aux conditions particulières.

La destination ci-dessus prévue est consentie et acceptée à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Preneur devra utiliser les locaux loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil honorablement et paisiblement pour l'exercice de l'activité mentionnée aux conditions particulières.

Le Preneur s'engage à se conformer à toutes les prescriptions ou sujétions du règlement intérieur s'il existe, de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse être recherché à ce sujet.

L'autorisation d'exercer présentement accordée ne saurait engager la responsabilité du BAILLEUR et notamment conformément aux dispositions de l'article 8-1.

Le Preneur s'engage à maintenir l'activité mentionnée aux conditions particulières à l'exclusion de toute autre, ceci pendant toute la durée du bail. Il s'interdit en outre de cesser l'edit commerce, même momentanément, à l'exception de l'éventuelle fermeture annuelle dû aux congés et des congés légaux.

4.1 Respect de la clause de destination

La destination des lieux contractuellement définie est une condition déterminante du présent bail, sans lesquelles le Bailleur n'aurait pas contracté.

Toute modification de l'enseigne, même après ouverture du centre multifonctionnel au public ou après commencement d'exploitation commerciale, est soumise à l'autorisation expresse préalable et écrite du Bailleur, sous peine du jeu de la clause résolutoire prévue ci-après.

Celui-ci pourra la refuser uniquement dans l'hypothèse où l'enseigne nouvelle ne serait pas de qualité et de notoriété équivalente à l'enseigne initiale.

4.2 Autorisations administratives – Réglementation – Affectations des surfaces louées

Le Preneur fera son affaire personnelle des déclarations, des autorisations et des licences administratives qui seraient éventuellement nécessaires à l'exercice de son commerce ou de sa profession sans que le Bailleur puisse, en aucun cas, être recherché à ce sujet.

Dans l'hypothèse où l'activité du Preneur relèverait de la réglementation applicable aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, (ci-après « I.C.P.E. ») issue de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976, codifiée aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, le Preneur s'oblige à :

12

Seconde partie Conditions générales

ARTICLE 1^{er}. BAIL

Le Bail régularisé dans le cadre des dispositions du Décret L.145-1 à L.145-60 du Code du Commerce et des dispositions du décret du 30 septembre 1953 modifiés, soumis aux conditions suspensives visées ci-avant aux conditions particulières, est consenti et accepté aux conditions particulières et générales ci-après convenues, étant précisé qu'elles forment avec leurs annexes respectives un tout indissoluble et sont visées et revêtues de la signature des parties contractantes.

ARTICLE 2-DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL

2-1 -désignation des locaux loués

Les locaux loués donnés à Bail correspondent au numéro de lot et à l'adresse indiqués aux conditions particulières

2-2 Description technique de l'ensemble immobilier

Les prestations de construction et les équipements collectifs de l'ensemble immobilier réalisés par le Bailleur figurent dans l'appel d'offre de la SEM 92.

Le Preneur accepte de se soumettre, si besoin est, aux éventuelles modifications effectuées sur le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales - dans la mesure où elles ne modifient pas de façon substantielle ni la destination du Centre Commercial, ni la superficie du local et dans la mesure où elles ne rendront pas impossible l'exploitation prévue au Bail.

Le Bailleur s'engage à l'informer de ces éventuelles modifications concernant le Centre Commercial ou le Local.

De convention expresse, toute modification de ce document qui ne modifiera pas substantiellement la destination contractuelle des lieux loués, ni la superficie du Local ou ne rendrait pas impossible l'exploitation prévue au Bail, ne pourra être tenue pour une modification desdits lieux au sens de l'article 1723 du Code Civil.

ARTICLE 3-DUREE DU BAIL

Le présent Bail est conclu pour une durée de neuf années à compter de la date de prise d'effet du Bail.

- Faire son affaire personnelle, sous sa responsabilité et à ses frais de l'obtention préalable à tout début d'exploitation, de toutes les autorisations nécessaires, et de l'accomplissement de toutes déclarations et/ou formalités requises,

- Se conformer strictement tant à l'origine qu'au cours du bail et de ses renouvellements éventuels, à toutes les normes et prescriptions en vigueur et à venir, relatives à la réglementation applicable aux I.C.P.E. et notamment aux prescriptions fixées à la déclaration ou à l'autorisation d'exploitation ainsi que, le cas échéant, aux arrêtés complémentaires,

- Informer préalablement l'autorité compétente des modifications apportées au fonctionnement de l'installation et si nécessaire, procéder à ses frais et sous sa responsabilité au renouvellement de la déclaration ou de la demande d'autorisation,

- Déferer, à ses frais exclusifs en ce qui concerne la réglementation applicable aux I.C.P.E. à toutes prescriptions, réclamations, injonctions qui pourraient émaner des autorités compétentes, concernant les locaux loués ainsi que les modalités de leur occupation dans le cadre de l'exploitation de son activité, ainsi qu'effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous contrôles, vérifications et travaux de mise en conformité ou d'adaptation nécessaires pour mettre les locaux en conformité aux normes et prescriptions applicables,

- Renoncer à tout recours contre le Bailleur, qui ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni davantage pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles de résulter des contrôles, vérifications et travaux pouvant être prescrits,

- Tenir le Bailleur informé du strict respect des obligations ci-dessus stipulées, de sorte qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le Preneur s'interdit cependant de solliciter, dans le dossier de permis d'aménagement qu'il serait amené à constituer, une autorisation administrative susceptible de provoquer la requalification de la surface qui lui sera louée, en tout ou en partie, pour une destination autre que celles strictement définies au présent Bail, lesquelles sont (ou seront) d'ores et déjà mentionnées dans le dossier de demande de permis de construire.

Si son exploitation prévoit une vente à emporter au comptoir, il doit prendre toutes dispositions pour que la desserte de sa clientèle se fasse dans l'emprise de son magasin, et non sur le mail, en réservant un retrait dudit comptoir par rapport à la limite extérieure du magasin d'au moins 80 cm.

4.3 Exclusivité - Non-concurrence

Les conditions financières du présent Bail sont déterminées sur la base de l'exclusivité donnée par le Bailleur au Preneur dans l'exercice de son activité. En conséquence, le Bailleur s'engage à ne pas permettre l'implantation de tout autre commerce de la même activité dans tout actif immobilier qu'il pourrait détenir dans la ZAC des Champs Philippe telle qu'actuellement définie à La Garenne Colombes durant la durée du présent Bail.

N¹³

14

ARTICLE 5-LOYER

Le présent bail est par ailleurs consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé aux conditions particulières

5.1 - Ajustement du loyer

5.1.1 Etablissement de mesurages

Le Bailleur adressera, dès que possible et au plus tard le jour de la date prévisionnelle de livraison des locaux Loués:

- un relevé de surfaces, SHON établi par géomètre

5.1.2 Ajustement du Loyer

Les parties sont convenues que l'engagement du Preneur porte sur une surface maximale décrite dans les conditions particulières, de surface hors œuvre nette. En conséquence, dans le cas où les Surfaces Louées seraient supérieures à ce plafond, aucun loyer ni charge ne sera dû pour les surfaces excédant la surface maximale visée au présent article.

Dans l'hypothèse où les surfaces SHON, établies après mesurage, seraient inférieures de 2%, il sera procédé à un ajustement de loyer au moment du premier paiement trimestriel dû, sur la base d'une réduction de Loyer de 200 € par an/HT/HC par m² manquant.

Le montant de 2 % ci-dessus est une franchise.

5-2 Indexation du loyer

Le loyer variera automatiquement tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail, proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel du Cout de la construction; l'indice de base est précisé aux conditions particulières.

Le loyer sera indexé de plein droit à la date anniversaire du Bail, sans l'accomplissement de formalité judiciaire.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date d'effet du Bail, et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison, et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.

Au cas où pour une cause quelconque, un loyer trimestriel ne pourrait être indexé à une date d'échéance en raison d'allongement ou de retard dans la publication des indices, le Preneur paiera alors au Bailleur, pour cette échéance, un loyer calculé sur la base du dernier indice publié qui revêtira alors un caractère provisoire. Le redressement et, par la suite, le règlement de toute différence devra intervenir dès qu'aura pu être fixé le montant des termes à indexer.

N¹⁴

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du Bailleur dès la publication des indices.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Les parties reconnaissent que l'indice retenu est en relation directe avec l'objet du contrat et avec l'activité du Bailleur s'agissant de location de locaux édifiés ou achetés par ce dernier.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation serait fait en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi, à défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent, d'ores et déjà, à la décision de l'expert désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, statuant en matière de Référé. Le nouvel indice adopté devra refléter, le plus exactement possible, le coût de la construction à l'échelon national.

5-3 Modalité de paiement du loyer

Le loyer et ses accessoires seront payables par trimestre et d'avance, les 1er janvier, 1er Avril, 1er juillet et 1er Octobre de chaque année.

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur : loyers, charges et remboursements de toutes natures, seront payées par chèque bancaire ou prélèvement automatique sur le compte du preneur au domicile du Bailleur ou de son mandataire. A ce titre, les appels de fonds émis au titre desdites sommes devront être envoyés par le Bailleur au Preneur au moins 15 jours à l'avance.

5-4 Assujettissement à la TVA :

Les loyers stipulés ci-dessus, seront majorés de la TVA au taux en vigueur. Le Preneur s'engage en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur ou de son Représentant, en sus du loyer, le montant de la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si, néanmoins, pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit d'enregistrement, le Preneur devrait en supporter le remboursement à la demande du Bailleur.

5-5 Clause pénale

En cas de non-paiement à leur échéance exacte des sommes dues au titre des loyers et indemnités d'occupation et accessoires par le Preneur selon les stipulations du Bail, le montant de chaque échéance impayée sera, à l'expiration d'un délai de 8 jours à compter de la mise en demeure adressée par le Bailleur au Preneur par voie de lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les 8 jours du 1^{er} de chaque mois du terme, majoré forfaitairement de 1% à titre de dommage et intérêts et ce, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire. Le montant de la quittance sera en outre majoré des frais de relance et de procédure.

15

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus dès lors qu'il n'a pas été donné suite sous 15 jours à la mise en demeure adressée à cet effet.

5-6- Indemnité de dépréciation

Le présent Bail est consenti par le bailleur moyennant le versement par le preneur à la signature des présentes d'une indemnité définie dans les conditions particulières.

Il est expressément convenu entre les parties que cette somme représente l'indemnité versée par le preneur au bailleur en contrepartie de la dépréciation pour le bailleur, évaluée d'un commun accord entre les parties, de la valeur des locaux résultant de la location à usage commercial.

En outre, les parties déclarent que le loyer fixé correspond à la valeur locative d'un bien de même nature et faisant l'objet d'un bail commercial. En conséquence, cette indemnité n'est pas assimilée à un supplément de loyer ainsi que le confirme la jurisprudence du Conseil d'Etat.

En conséquence, l'indemnité est définitivement acquise au bailleur et sa restitution ne pourra en aucun cas être demandée par le preneur même en cas de résiliation de bail. Si l'administration fiscale devait refuser le principe de la non-application de la TVA sur cette indemnité forfaitaire, le preneur réglerait alors le montant de la TVA au bailleur avant d'en réclamer le remboursement à l'administration concernée. Il ferait alors son affaire d'une éventuelle procédure contre l'administration fiscale, faisant valoir son droit issu de la jurisprudence du Conseil d'Etat quant à la non-imposition de cette indemnité forfaitaire.

Le bailleur déclare que le local est libre de toute occupation à ce jour.

ARTICLE 6- DEPOT DE GARANTIE

6.1. Fixation

Pour garantir le paiement de toutes sommes dues de même que l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent Bail et de ses annexes, le PRENEUR verse au BAILLEUR à la prise d'effet du présent Bail un dépôt de garantie représentant trois mois de loyer hors taxes.

Cette somme devra toujours être égale au quart du loyer de base annuel tel que défini par l'article 5 du Bail. A chaque réajustement du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera, de plein droit et sans formalités, diminué ou majoré dans les mêmes proportions que le loyer.

6.2. Restitution

Cette somme non productive d'intérêts sera rendue au Preneur en fin de location après remise des clefs, paiement de tous les loyers et charges (dont les provisions pour travaux),

16

accessoires, indemnités d'occupation, de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

En cas de vente de l'immeuble, l'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur, sur simple notification au Preneur de la vente intervenue.

Celui-ci ne pourra dans ce cas faire valoir un droit éventuel à remboursement du dépôt de garantie qu'après du nouveau propriétaire, qui bénéficiera des garanties attachées au dépôt susvisé.

6.3. Cession

En cas de cession, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant ainsi qu'il est expressément prévu par l'article 10-4 du présent bail.

Les sommes détenues de ce chef par le Bailleur seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci. Le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail selon les modalités ci-après prévues au titre de la cession.

6.4. Compensation

En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L.621-24 et L.621-43 du Code de Commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur es-qualité dans les termes de la loi du 25 janvier 1985 codifiée aura, pour conséquence impérative, la reconstruction du dépôt de garantie dû dans les termes de l'article 6-1 du présent bail et ce, dans le délai maximum de un mois suivant la demande qui en sera faite par le Bailleur et indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

Le Bailleur déclare que les stipulations relatives au dépôt de garantie du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

ARTICLE 7-LIVRAISON DES LOCAUX-TRAVAUX D'AMENAGEMENT

7.1-1 livraisons

Il n'est pas prévu entre les parties que les Locaux Loués soient livrés au Preneur de manière anticipée.

7.1.2 Date de livraison

La date prévisionnelle de livraison convenue entre les parties est indiquée aux conditions particulières. Sauf stipulation contraire prévue aux conditions particulières. Si cette date venait à être modifiée une nouvelle date sera notifiée par le Bailleur au Preneur quinze jours avant la date concernée, et ceci par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au préalable, tous les deux mois, le Bailleur fera ses meilleurs efforts afin de tenir le Preneur informé de l'état d'avancement des travaux et dès qu'il en aura connaissance, de l'éventuelle modification de la Date de Livraison.

La date définitive pour la mise à disposition du local sera notifiée par le Bailleur au Preneur avec un préavis de 15 jours par courrier recommandé avec avis de réception portant convocation du Preneur pour cette mise à disposition et appel des sommes à régler et des documents à remettre pour cette date.

7-1-3 Délivrance des locaux loués - Conditions de livraison

La livraison des Locaux Loués interviendra entre le Bailleur et le Preneur dès lors que:

- (i) les Locaux Loués auront été réalisés conformément aux dossiers d'urbanisme et de construction, aux plans et descriptifs techniques, aux stipulations du Bail, et à leurs annexes et avenants.
- (ii) seront installés les éléments d'équipement indispensables à leur utilisation conformément à leur destination ;
- (iii) que l'ensemble des voies de dessertes des Locaux Loués seront réalisées afin de permettre l'accessibilité des Locaux Loués.

Le Preneur ne pourra refuser la livraison des Locaux Loués que dans les cas où des réserves formulées par le Preneur auraient un caractère substantiel ou rendraient les Locaux Loués impropres à leur utilisation. Par conséquent, ne pourront empêcher la constatation de la livraison :

- les défauts de conformité qui n'ont pas un caractère substantiel;
- les réserves formulées par le Preneur à moins que ces réserves n'empêchent l'utilisation des Locaux Loués conformément à leur destination ou aux stipulations du Bail;
- les imperfections, les malfaçons et les non conformités générales pour autant qu'elles ne rendent pas impossible la réalisation des travaux d'aménagement par le Preneur ou qu'elles ne rendent pas les Locaux Loués impropres à leur utilisation.

7.1.4 Constatation de la Livraison

La livraison des Locaux Loués interviendra le jour de la signature du procès-verbal constatant la livraison des Locaux Loués et la prise de possession par le Preneur, établi contradictoirement par le Bailleur et le Preneur.

Le procès-verbal indiquera les réserves formulées par le Preneur que le Bailleur fera lever dans un délai de quatre (4) mois par l'(es) entreprise(s) chargée(s) de l'exécution des travaux dans le Centre Commercial.

En cas de contestation sur la livraison des Locaux Loués, celle-ci sera tranchée par un expert que les parties sont convenues de désigner sur la liste des experts en construction près la Cour d'appel de la juridiction compétente, ou à défaut par ordonnance du Juge des référés du tribunal de grande instance de la juridiction compétente saisi à la requête de la plus diligente des parties.

L'expert ainsi désigné devra déterminer si des travaux sont nécessaires pour parvenir à la livraison des Locaux Loués, telle que définie ci-avant.

Dans la négative, la date de livraison des Locaux Loués sera la date de première convocation adressée au Preneur à l'effet de constater la livraison des Locaux Loués.

Dans l'affirmative, la date de livraison sera celle constatée par l'expert après réalisation des travaux prescrits par le Bailleur.

Après la livraison, le Preneur devra signaler au Bailleur tous les désordres susceptibles d'être réparés dans le cadre de la garantie de parfait achèvement due au Bailleur par l'entreprise ou les entreprises ayant réalisé le Centre Commercial dont dépendant les lieux loués.

7.1.5 - Absence du Preneur

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou notifié par exploit d'huissier avec un préavis de trois (3) jours ouvrés.

En cas de présence du Preneur à la nouvelle convocation et d'établissement du procès-verbal conformément à la procédure ci-avant visée à l'article 7.1.2, la date de mise à disposition des Locaux Loués retenue sera celle de la première convocation adressée au Preneur. Il sera dressé un état des lieux premier avant les travaux, sur lequel figureront les observations que les parties souhaiteront faire sur l'état du local et le bail entrera en vigueur. L'état des lieux ou le constat d'huissier constituera une nouvelle annexe au présent bail. Le Bailleur convoquera le Preneur à un second état des lieux quinze jours au plus après la fin des travaux.

En cas d'absence du Preneur à ladite réunion, le Bailleur pourra établir seul l'état des lieux. Dans l'hypothèse où le Preneur ne prendrait pas effectivement possession du Local à la nouvelle date fixée par le Bailleur, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, avec les conséquences résultant de l'application de l'article 16. Dans un tel cas le droit au Bail visé dans les conditions particulières restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire.

7-2 Travaux d'aménagement du Bailleur

Le Bailleur s'engage à effectuer les travaux mentionnés dans les conditions particulières.

A la date fixée par le Bailleur pour la mise à disposition du local, les travaux incombant au Bailleur sur le local, tels que définis au C.P.T.A., ainsi que l'état général du Centre Commercial seront suffisamment avancés pour que le Preneur puisse engager ses propres travaux d'aménagement. Le Bailleur poursuivra ensuite les travaux lui incombant aux termes de l'appel d'offre, tant dans les lieux loués aux fins de levée des réserves émises le cas échéant, que sur le Centre Commercial, pour que celui-ci soit en état d'accueillir le public à la date prévue d'ouverture au public.

Les Parties devront prendre toutes dispositions pour que les entreprises puissent coordonner leurs interventions, notamment afin que la levée d'éventuelles réserves puisse se poursuivre pendant les travaux d'aménagement du Preneur, qu'il s'agisse des réserves formulées par le Bailleur dans le cadre du contrat d'entreprise ou de celles formulées par le Preneur dans le cadre du présent Bail.

7-3 Travaux d'aménagement du Preneur, responsabilité du Bailleur

Dans tous les cas où le Preneur réaliserait des travaux, l'autorisation du Bailleur n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part.

En conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Il est précisé que l'autorisation donnée par le Bailleur sera une autorisation de principe et, en aucun cas, le Bailleur ne garantit que les travaux à entreprendre :

- (i) ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine
- (ii) sont après à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe ou
- (iii) sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux des locaux loués et/ou à l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires.

Le Preneur s'engage à indemniser le Bailleur de tout préjudice matériel ou immatériel que ses travaux ou leurs études auront pu causer au Bailleur et ce, nonobstant l'autorisation qu'a pu donner ce dernier, à savoir: perte de loyer, perte de valeur immobilière, dégradations diverses, autres frais et engagements divers, ou tous frais occasionnés par des recours des divers occupants de l'ilot S10L1.

D'une façon générale, le Preneur est autorisé à exécuter à ses frais, risques et périls, dans les lieux loués, les travaux nécessaires qu'il jugerait utiles ou qui lui seront nécessaires pour l'exercice de son activité, sans pour autant avoir pour effet de modifier la destination des biens.

Lorsque lesdits travaux amèneront le Preneur à intervenir sur le gros œuvre, sur les installations techniques, le programme de travaux devra être soumis aux conditions de l'article 8-4.

Les travaux d'embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront, lors de son départ, la propriété du Bailleur sans indemnité.

7-3 Etat des lieux

Le procès-verbal visé ci-avant vaudra état des lieux entre les parties.

ARTICLE 8 – CONDITIONS D'EXPLOITATION-OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le preneur prend l'engagement :

8-1. Conformité aux règlements

De se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, la sécurité, les règles définies par l'APSAIRD qui lui auraient été notifiées par le Bailleur, le tout de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

De faire son affaire personnelle de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui de ce local.

De faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives afférentes à ses travaux d'aménagement, à son utilisation du local ou à l'exercice de son activité dans le dit local.

Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

De se conformer au règlement intérieur de l'ensemble immobilier et au règlement de jouissances spécifiques aux entrepôts-bureaux.

8-2 Obligation d'exploiter et de garnir les lieux loués

Pendant tout le cours du bail, le Preneur devra tenir les lieux loués constamment utilisés en y exerçant effectivement son activité.

De même, le Preneur s'engage à tenir les lieux loués constamment équipés du matériel et du mobilier nécessaires à l'exercice de son activité en quantité et de valeur suffisante, en garantie du paiement du loyer et de ses accessoires ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du présent bail.

8-3. Stores, plaques, enseignes et antennes

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais exclusifs, de toute autorisation lui permettant d'apposer ses plaques, stores, enseignes, antennes. Le Bailleur fera ses meilleurs efforts afin d'assister le Preneur dans l'obtention desdites autorisations.

Aucun store, aucune plaque, enseigne, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble ne pourra être placé sans avoir préalablement recueilli

L'accord écrit du Bailleur. A défaut de réponse écrite du Bailleur dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la date de réception de la demande formulée par le Preneur, l'accord du Bailleur sera réputé acquis tacitement.

Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'il relève de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations.

Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du Preneur.

Si le bailleur l'exige, le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les locaux ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

8-4 Prescriptions particulières

8-4-1 Respect du voisinage

En conformité des dispositions de l'article 4.1. du bail, il est rappelé que le Preneur ne devra être à l'origine d'aucun trouble susceptible de gêner le voisinage des Locaux Loués.

A cet effet, le Preneur ne pourra utiliser, même temporairement ou d'une façon intermittente :

- aucune partie commune des locaux loués pour faire du déballage ou emballage, du stockage ou placer des comptoirs, machines distributrices, ou autres installations, étant convenu qu'il devra, par ailleurs, laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque,
- aucun appareil à combustion lente,
- aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux Loués, aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio téléphoniques ou de télévision.

De manière générale, le Preneur devra s'abstenir de toute activité bruyante ou susceptible de troubler la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble ou des immeubles avoisinants. En conséquence, il devra faire supprimer sans délai les machines qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.

Le Preneur devra s'abstenir de toute activité dangereuse, incommode ou insalubre. Il devra prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable. Il devra s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations et il ne devra pas entreposer dans les Locaux Loués des objets toxiques ou nocifs, gaz comprimés, matières radioactives, corrosives, et de façon générale tous produits dangereux, inflammables ou pouvant mettre en jeu la sécurité ou l'hygiène des occupants de l'immeuble.

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions pour éviter la présence et la propagation des rongeurs, insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire.

Le Preneur ne pourra procéder dans les Locaux Loués à aucune vente par enchère publique de meubles ou autres objets.

8-4-2 Fluides-abonnements réseaux

Le Preneur devra souscrire tous les abonnements d'électricité, d'eau, de télécommunication et plus généralement de tous fluides nécessaires.

Il fera son affaire, lors de la restitution des clés au Bailleur, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques.

Il réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

8-5 Emplacements de stationnement

Places de parking conformément aux conditions particulières

8-6 Entretien et travaux du Preneur

Le preneur prend l'engagement :

8-6-1 Entretien et réparation des lieux loués par le Preneur

De prendre le local dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travail de finition, remise en état ou réparation, sauf ce qui résulte des conditions particulières et des stipulations de l'article 7-1-2 (Délivrance des Locaux Loués - Conditions de livraison).

De tenir le local pendant toute la durée du Bail en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté et d'effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires. En ce qui concerne ces dernières, elles seront exécutées par le Bailleur aux frais du Preneur. Le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code Civil.

Les travaux de cloisonnement du Preneur devront être exécutés dans le strict respect des règles de l'art, notamment de celles touchant à la sécurité, et de tous les impératifs techniques liés aux installations de chauffage, traitement d'air, électricité, téléphone, isolation phonique etc...

Le Preneur devra maintenir les fermetures, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra de la même façon procéder à la réfection de toutes les peintures aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins tous les cinq ans.

Enfin, il devra entretenir les revêtements de sol en bon état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, de manière à les rendre en fin de bail en bon état d'usage locatif.

D'une manière générale, il réparera au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et remplacer s'il y avait lieu ce qui pourrait être réparé.

De ne faire dans le local, postérieurement à l'achèvement des travaux initiaux d'aménagement visés ci-dessus, aucun travaux de gros œuvre, qu'il s'agisse de démolition, de percages de murs ou de voûtes, et de construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur et en respectant la procédure ci-après :

D'adresser au Bailleur, avant tout début de travaux excédant les travaux d'entretien courant, un dossier en deux exemplaires comprenant :

- o Un descriptif des travaux et équipements prévus,
- o Un plan au 50^{ème} des locaux après travaux,
- o Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- o Un dossier de sécurité

Les travaux ne pourront être engagés que deux semaines après l'envoi de ce dossier et sous réserve que le Bailleur n'ait pas manifesté par écrit son désaccord, lequel devra être causé par des considérations tenant :

- au respect de l'esthétique de l'immeuble,
- au respect des règles de sécurité ou des normes de l'APSAIRD,
- au respect des règles de construction,
- au respect des dispositions du présent Bail.

Le Preneur devra faire ces travaux en se conformant aux règles de l'art en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur, notamment le règlement intérieur et le cahier des charges applicable aux preneurs pour leurs travaux privés.

Le Preneur devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.

Il ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de gravats ou détritus ni les utiliser comme dépôts de matériaux de construction ni comme des sorties, ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier au Bailleur ou à son représentant.

Les travaux devront être exécutés sous le contrôle du Bailleur ou de son représentant.

Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux y compris les honoraires du représentant du Bailleur, sur la base des devis préalablement acceptés par le Preneur.

En cas de non-conformité avec les dispositions ci-dessus, les travaux modificatifs prescrits par ordre de service dudit représentant, notifiés par simple lettre recommandée, pour mise en conformité avec le dossier approuvé, devront être accomplis dans un délai maximum d'un mois sous peine de versement d'une somme de 100 € TTC due à titre d'astreinte et ceci par jour de retard.

L'intervention du représentant du Bailleur ayant pour seul objet de veiller à la compatibilité des travaux avec les caractéristiques du local et leur intégration dans l'immeuble, ledit représentant non plus que le Bailleur ne pourront encourir aucune responsabilité au sujet desdits travaux.

8-6-2 travaux, entretien et réparation des locaux loués par le Preneur en fin de bail

En cas de départ du Preneur en cours ou en fin de bail, ce dernier devra laisser les Locaux Loués en en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives le tout à ses frais exclusifs.

Néanmoins, le Bailleur, si bon lui semble, aura la faculté d'exiger du Preneur la restitution des Locaux Loués dans leur état d'aménagement et en bon état d'entretien, en ce compris tous travaux de caractère immobilier, qu'il s'agisse de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, le tout devant devenir la propriété du Bailleur sans indemnité d'aucune sorte et ce, par voie d'accès à la fin du bail au cours duquel ils ont été réalisés ou avant cette date si le Bail est résilié de manière anticipée.

8-6-3 travaux de mise en conformité

Le Preneur devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables à l'activité du Preneur dans les Locaux Loués en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions du Permis de Construire et du Dossier d'Intervention Ulérieur sur l'Ouvrage (DIUO) concernant l'immeuble, les prescriptions des Pompiers et Mandataires de Sécurité et les servitudes passives et actives pouvant grever l'immeuble de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

Le Preneur reconnaît avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation prescrit l'usage dont l'amiant et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler et restant à sa charge dans les conditions notamment de l'article 19-6 du Bail.

8.6.4 Contrôles sanitaires et sécurité

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux objet du présent bail, lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le Preneur, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions des articles R 123-1 à R 123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du Bailleur, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le Bailleur pourra demander au Preneur la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le Preneur en matière de sécurité, le Bailleur pourra, à tout moment, pendant la durée du Bail, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du Preneur ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent Bail.

8-7 Entretien et travaux du Bailleur

Dans le cadre des travaux à réaliser par le Bailleur :

- Le Preneur devra permettre, sans indemnité et sans diminution de loyer, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, et quand bien même les travaux dureraient plus de 40 jours, toutes réparations, tous travaux d'amélioration et toutes modifications, que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les Locaux Loués et, ce, même si ces travaux résultent de la mise en jeu par le Bailleur des garanties de parfait achèvement, biennale et décennale. Toutefois, dans l'hypothèse où l'inexécution de ces travaux ne met pas en péril le Centre Commercial, ses occupants ou les riverains, le Preneur et le Bailleur se concerteront afin d'établir dans la mesure du possible les périodes de réalisation desdits travaux afin de limiter au minimum la nuisance à l'activité commerciale du Preneur. Dans cette même hypothèse, le Bailleur s'engage à mettre en œuvre les moyens dont il dispose pour favoriser la visibilité, l'accessibilité et l'exploitabilité des lieux loués étant précisé que le Preneur ne pourra solliciter d'indemnité ni de diminution de loyer de ce chef.

- Le Preneur acceptera toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, de l'électricité, des fluides chaud et froid ou des télécommunications et laissera traverser les Locaux Loués par toute canalisation ou conduit qui deviendrait nécessaire, aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité du Preneur.

- Le Preneur devra déposer sans délai puis, par la suite, remettre tout coffrage, enseigne, agencement ou décoration, ainsi que toute installation qu'il aurait faite et dont l'enlèvement serait utile à l'exécution de tous les travaux du Bailleur ou, plus spécifiquement, 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 infiltration.

- Le Preneur devra permettre à tout moment l'ouverture de toute trappe de visite et de tout mécanisme d'accès pour intervenir sur les canalisations d'électricité, de plomberie, de téléphone et de tout équipement technique et de nouvelles technologies desservant d'autres locaux contigus, pour autant qu'elles existent, ainsi que le passage des ouvriers pour tous travaux de connexion.

- Il donnera accès aux Locaux Loués, au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs et ouvriers, pour toute visite, réparation ou tâche d'entretien. Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins 24 heures.

- Par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur se réserve le droit, pendant la durée du présent bail, et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, d'apporter tout changement, toute modification ou suppression temporaire ou définitive des parties à usage commun de l'IMMEUBLE, de modifier ou supprimer tout accès, tout escalier ou escalators, de décider de l'addition ou de la suppression de tout parking, de procéder à toute extension horizontale ou verticale des Locaux Loués. Toutefois, si lesdits changements, travaux, modifications ou suppressions projetés par le Bailleur devaient affecter la visibilité, la déserte et l'activité des Locaux Loués ou encore la circulation ou le flux de clientèle, le Bailleur devra obtenir l'accord du Preneur préalablement à la réalisation desdits travaux ou modifications. A cet effet, le Bailleur et le Preneur se rencontreront suffisamment tôt afin de trouver des solutions permettant de concilier les intérêts des parties en présence. D'une manière générale, le Bailleur, ou l'un de ses mandataires ou préposés, devra respecter les stipulations ci-avant et, dans la mesure de ses moyens, préserver l'exploitation des lieux loués durant les travaux ou les manifestations décrites dans le présent article, étant précisé que

le Preneur renonce à toute demande d'indemnité ou de diminution de loyers ou des charges du chef des faits relevés ci-dessus et ce, quel que soit les conséquences pouvant en résulter pour lui.

8-8 visites des lieux

De donner accès au local au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble. Sauf urgence caractérisée, toute visite fera l'objet d'une concertation ou d'un préavis d'au moins trois jours ouvrés.

De déposer à ses frais tout agencement ou installation quelconque réalisés par lui dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution de telles visites ou travaux.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du Bail pendant la période des six mois précédant la date effective de son départ et souffrir l'apposition d'écriteaux ou affiches à tel emplacement qui lui plaira.

8-9 Raccordement des fluides

De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux ou de l'électricité.

8-10 Sinistres

D'informer immédiatement et par écrit le Bailleur de tout sinistre ou dégradation, s'étant produit dans le local, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre aux compagnies d'assurances.

8-11 Prescriptions particulières

De ne pouvoir installer dans les Locaux Loués aucune machine autre que celles nécessaires à son activité, de faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'immeuble ou des Immeubles voisins.

ARTICLE 9-CHARGES

Dans l'intention réciproque des Parties :

- Il a été décidé une optimisation dans la gestion et la réduction des charges inhérentes à l'occupation et l'entretien des Locaux Loués. A ce titre, le Bailleur s'engage à ce que les Locaux Loués constituent un lot volume unique afin que le Bailleur et le Preneur aient une parfaite maîtrise des charges applicables aux Locaux Loués et qu'en tant que de besoin, les charges réclamées au Preneur correspondent majoritairement à des frais de fonctionnement et d'entretien des Locaux Loués uniquement.

- En ce qui concerne les charges réclamées au titre de l'entretien ou de la maintenance d'éventuelles surfaces partagées par les différents lots volumes, le Bailleur s'engage à ce qu'une clef de répartition soit mise en place entre les différents lots volumes sur la base des mètres carrés hors œuvre nette (SHON) affectés à chaque lot volume.

Le bail est considéré comme net de toutes charges pour le Bailleur. En conséquence, le Preneur devra, en sus du loyer, rembourser au Bailleur la quote-part lui incombant de toutes les charges, prestations et taxes de toute nature, taxes comprises, afférentes aux LOCAUX LOUES, dans les conditions ci-après, et ce quelle que soit l'organisation du foncier (copropriété, lots de volume, pleine propriété, etc., laquelle est susceptible d'évoluer dans le temps) étant rappelé que le montant des charges est susceptible de varier suite à des modifications ou des travaux d'extension ou de surélévation affectant les parties communes générales, pour tenir compte de ces modifications.

9-1. Définition des parties communes et des parties d'utilité commune

Les parties communes et les parties d'utilité commune générales et spéciales sont définies par les documents régissant l'immeuble et/ou l'ensemble immobilier. A défaut, elles comprennent, outre le gros œuvre, les réseaux, les canalisations, les parkings, voies d'accès, espaces verts, circulations verticales et horizontales, ascenseurs, locaux administratifs etc., et plus généralement la totalité des éléments de structure, les équipements communs, les surfaces et les locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative.

9-2. Liste des charges communes

Les charges susvisées comprennent sans que cette énumération soit limitative et dans la mesure où les prestations correspondantes sont fournies:

- les frais de consommation d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation du Centre Commercial, et généralement toute consommation de fluides quels qu'ils soient,
- les frais de maintenance, de nettoyage et d'entretien de toutes les parties communes ou à usage collectif du Centre Commercial, en ce inclus leurs appareils ou équipements et portant, notamment, sur les carrelages, les revêtements de sols, de murs ou de parois, les parois extérieures de façade, les voiries et les cours intérieures si elles existent,
- la décoration d'ambiance et éventuellement les fleurs et les plantes ainsi que les frais de jardinage des espaces verts,

- le coût d'acquisition du matériel, de l'outillage, de l'agencement, du mobilier, de la signalisation horizontale ou verticale quels que soient les systèmes installés, du matériel d'information de la Clientèle installés dans le Centre Commercial ou à l'extérieur, de tous les systèmes de contrôle, de surveillance et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général du Centre Commercial, etc, le coût de leur entretien, de leur réparation, de leur modification ou de leur remplacement, et d'une manière générale le renouvellement de tous les équipements et installations techniques nécessaires à la gestion et l'exploitation du Centre Commercial.

- tous travaux concernant les parties communes ou à usage collectif du Centre Commercial et tous travaux portant sur les équipements concourant au fonctionnement et à la sécurité du Centre Commercial tels que les appareils de levage, les équipements permettant les liaisons verticales, les installations de chauffage et de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les installations électriques courant fort et courant faible, les groupes électrogènes, les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation etc, et résultant:

- 1° soit de travaux de second œuvre,
- 2° soit d'entretien, de ravalement, de réparations grosses ou menues sans aucune distinction,
- 3° soit de remplacement, de refecton, de création, d'amélioration ou de rénovation,

et ce, même si les travaux visés aux 1°, 2° et 3° ci-dessus relèvent de l'article 605 du Code civil, sont occasionnés par la vétusté par dérogation à l'article 1755 du Code Civil, consécutifs à un cas de force majeure, justifiés par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, nécessités

par l'évolution des techniques, l'obsolescence des matériaux et équipements, l'intérêt général du Centre Commercial étant entendu que le Preneur est avisé du fait que l'intérêt général du Centre Commercial son évolution, l'obsolescence et/ou la vétusté des ouvrages et équipements le constituant peuvent générer des travaux de rénovation ou décoratifs nécessaires au maintien du Centre Commercial à un niveau concurrentiel attractif pour leurs occupants, locataires ou leur clientèle, l'ensemble des coûts en résultant étant refacturé au PRENEUR,

- les frais et honoraires générés par les études et la réalisation des travaux ci-dessus y compris y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux,
- les frais d'élimination et de tri des déchets communs,
- Les honoraires de gestion locative, fixés forfaitairement à un pour cent (1 %) H.T. du montant du loyer HT,
- Les honoraires de Gestion Immobilière des syndics, Président des Associations Syndicales et /ou Associations Foncières Libres,
- les honoraires de courtage d'assurance et toutes les primes d'assurances, visées à l'article 11.1 ci-après
- Le Preneur acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes, créés ou à créer et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque lié à l'exploitation du bail directement ou indirectement, de sorte que ce dernier ne puisse être inquiété ou recherché, notamment les taxes de police et de voirie, ainsi que la taxe professionnelle ou autres taxes nationales, régionales, départementales ou européennes, de quelque nature que soient les charges, en particulier les contributions personnelles, taxes locatives et autres de toutes natures le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les frais de rôle, la taxe de balayage, la taxe additionnelle, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autre augmentation d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de toutes natures et sous quelque dénomination que ce puisse être, et de rembourser au Bailleur sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet. L'impôt Foncier et la taxe sur les bureaux et locaux commerciaux et de stockage de l'île de France restent à la charge du Preneur ; ils seront appelés séparément et soumis à la TVA.

A acquitter toute cotisation, frais et charges pouvant résulter de la situation de l'immeuble en tenant compte de l'utilisation des parties communes.

Les impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur mais qui, aux termes des paragraphes ci-dessus, sont à la charge du Preneur, étant considérés par l'administration fiscale comme un supplément de loyer, au même titre que le loyer principal, feront l'objet d'une facturation complémentaire dont le montant sera exigible, au plus tôt, à la date à laquelle ces impôts devront être acquittés.

- Les charges de copropriété, de quelque nature qu'elles soient incombant au preneur



Le Bailleur pourra compenser ce fonds de roulement par toute somme due par le Preneur au titre des présentes.

9.6. Charges privées

Le Preneur devra aussi acquitter directement toutes consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de refroidissement (frais de production d'eau tempérée), de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que toutes les primes d'assurances.

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande. Ainsi, il supportera ou remboursera au Bailleur les frais résultant des travaux d'entretien et de réparation du local loué.

Ce pourra être notamment le cas pour les dépenses d'eau, si le local loué n'est pas pourvu de compteurs particuliers et que, de ce fait, les consommations ne peuvent être décomptées séparément.

Selon les cas et si le Preneur ne bénéficiait pas d'une climatisation autonome de ses parties privées, il est précisé que la climatisation ne sera pas décomptée séparément et qu'elle sera, en conséquence, réglée par le Preneur en même temps que la climatisation des parties communes et à usage collectif.

Le Preneur s'acquittera, également, à bonne date de ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, ORGANIC, etc...), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du Bailleur, et au moins une fois par an ainsi qu'à la fin du bail.

ARTICLE 10 – EXPLOITATION-LOCATION GERANCE-SOUS-LOCATION-CESSION

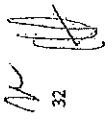
10.1. Exploitation

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

Le Preneur se conformera aux dispositions de tout document contractuel ou réglementaire applicable à l'immeuble et notamment au règlement de copropriété s'il en existe un.

10-2 Location gérance

Le Preneur ne pourra pas mettre son fonds en gérance libre en tout ou partie. Il s'engage à l'exploiter personnellement, sauf accord avec le bailleur.



9.3. Répartition des charges

Il est précisé que la répartition des charges afférentes aux Locaux Loués sera effectuée soit en fonction des surfaces, soit au prorata des tantièmes attribués aux Locaux Loués en ce qui concerne les charges générales, et au prorata du nombre d'emplacements de stationnement en ce qui concerne les charges spécifiques au parc de stationnement.

9.4. Facturation des charges

Les charges susvisées sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée et sont payables de la manière suivante :

Le Preneur versera en début de chaque trimestre, au moyen des prélèvements bancaires prévus ci-dessus, en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées et correspondant au quart du montant annuel prévu, étant précisé que les charges sont dues :

- dès la date de prise d'effet du bail ; la provision due étant, alors, calculée au prorata temporis sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours,
- jusqu'au départ du Preneur ; les charges étant calculées prorata temporis jusqu'à la remise des clés.

Le Bailleur pourra à tout moment, ajuster la provision susvisée en fonction de l'évolution des budgets de charges définis année après année.

Si possible dans le courant du premier semestre de chaque année civile, le Bailleur, ou son mandataire, arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Dans le premier cas, le Preneur s'engage à acquitter le complément dû dans les 10 jours de la réception de la facture du Bailleur.

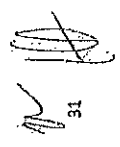
9.5. Fonds de roulement

Un fonds de roulement sera versé par le Preneur le jour de la signature du bail, égal au quart du budget prévisionnel de charges, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

Ce fonds sera le cas échéant ajusté en cours de bail, en fonction de l'évolution des budgets de charges définis année après année.

Il sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail et sera restitué au Preneur dans le mois suivant celui de l'apurement des comptes, après imputation de toute somme due par le Preneur au titre du bail.

En aucun cas le Preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer ou des charges avec ce fonds de roulement.



10-3 Sous-location

Le Preneur ne pourra concéder la jouissance ou sous louer le local à qui que ce soit, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre gratuit sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Dans l'hypothèse où cette autorisation serait accordée, le sous-locataire ne saurait prétendre à aucun droit direct à l'égard du Bailleur notamment en ce qui concerne un éventuel maintien dans les lieux ou le renouvellement direct à son profit du Bail.

10-4 Cession du fonds de commerce

Le Preneur ne pourra, en aucun cas, céder son droit au présent bail seul. Il ne pourra le faire que dans le cadre de la cession de son fonds de commerce et ce, néanmoins en ayant sollicité au préalable l'agrément écrit du Bailleur.

Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses du présent bail, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux. Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant, pendant toute la durée résiduelle du présent bail et de son éventuelle tacite reconduction et ce sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal. La garantie restera due en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation effective des locaux jusqu'à leur libération effective et totale et remise des clés.

En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le Bailleur à celui-ci dans les conditions prévues à l'article 6 du présent bail.

Enfin, il est précisé que le Preneur devra, préalablement à la cession, être à jour dans le règlement des loyers, charges et accessoires et faire son affaire personnelle du paiement de ses charges salariales, fiscales et sociales.

La cession devra être régularisée par acte notarié.

10.5 Droit de préemption du Bailleur

En cas de cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption, à conditions égales, à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il voudrait se substituer. En conséquence, deux mois au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte de cession, le Bailleur sera appelé à concourir par lettre recommandée avec accusé de réception, à laquelle sera annexée une copie de l'acte signé des parties et comportant toutes les indications relatives à la cession envisagée, cette

33

notification valant de convention expresse entre les parties, offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

A compter de la réception de cette notification, le Bailleur disposera alors d'un délai de deux mois pour faire connaître au Preneur sa décision d'user ou non du droit de préemption qui lui est reconnu, à égalité de conditions, soit pour lui-même, soit pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait.

Dans le cas où le Bailleur déciderait d'user pour lui-même de la faculté qui lui est ainsi reconnue, le prix serait payé à titre d'indemnité de résiliation de bail, selon les modalités de paiement retenues pour la cession du fonds de commerce initialement prévue, et, dans tous les cas, après libération des lieux et remise des clés, expiration des délais de purge, les créanciers inscrits ayant été dûment informés de ladite résiliation.

A l'expiration du délai de deux mois ci-dessus prévu, et faite par le Bailleur d'avoir manifesté sa décision, il sera censé avoir renoncé à son droit de préemption.

Néanmoins, en pareille hypothèse, le Preneur devra par lettre recommandée avec accusé de réception :

- Convoquer à nouveau le Bailleur au rendez-vous de signature de la cession projetée, avec un préavis minimum de huit jours.

- Dans tous les cas remettre au Bailleur, 15 jours au plus tard après la date de signature, une copie exécutoire de l'acte de cession ; s'il se révèle que cette dernière a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles précitées dans la notification initiale, cette seconde notification ouvrira un nouveau délai de deux mois au cours duquel le Bailleur pourra, également par lettre recommandée avec accusé de réception, déclarer vouloir se substituer pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale de son choix, dans les conditions ci-dessus prévues, au tiers cessionnaire du fonds de commerce.

Le droit de préemption ci-dessus organisé s'imposera à toute cession intervenant pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements successifs et/ou prorogations et s'appliquera à toutes les cessions qu'elle qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail et du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

Dans cette dernière hypothèse, le Preneur devra, pour permettre au Bailleur d'exercer son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la conditions suspensive du non exercice du droit de préférence, et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

10.6. Nantissement

Tous nantissements ou inscription de privilège qui seront pris par le Preneur devront pour être opposables au Bailleur lui être intégralement dénoncés au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui sera prise au greffe du tribunal de commerce dans les conditions prévues par la loi du 17 mars 1909.

34

ARTICLE 11-ASSURANCES

11-1. Assurances souscrites par le BAILLEUR

Le BAILLEUR a souscrit un contrat d'assurance garantissant tant les biens immobiliers, que les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de sa responsabilité civile de propriétaire d'immeuble.

11-1-1 Assurance des biens

Le contrat d'assurance souscrit par le BAILLEUR garantit notamment l'ensemble des bâtiments, les installations générales et techniques réputées immeubles par nature ou par destination, les biens meubles communs, contre les risques principaux suivants :

- . Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- . Dégâts des eaux, -
- Fuite intempestive du système d'extension automatique à eau,
- . Tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- . Grèves, émeutes, attentats, y compris actes de terrorisme et de vandalisme,
- . Catastrophes naturelles ;
- . Bris de glace, vol
- . L'intégralité de ses aménagements

Les biens sont assurés en valeur de reconstruction à neuf sans dépréciation de vétusté, étant précisée que la valeur de reconstruction évoluera en fonction de l'indice prévu dans la ou les polices d'assurance.

L'assurance comprend la garantie des Pertes de Loyers consécutives à des dommages matériels garantis.

En outre, le contrat d'assurance comporte la garantie " Recours des Voisins et des Tiers " suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu dans les biens assurés.

11-1-2 Assurance de responsabilité

Le contrat d'assurance souscrit par le BAILLEUR garantit les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incombent du fait des ouvrages dont il est propriétaire, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers.

11-1-3 Remboursement des primes d'assurances

Le BAILLEUR a souscrit, souscrit ou fera souscrire en cas de travaux ou de construction nouvelle :

- . une police " Responsabilité Civile ", pour couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait des travaux ;
- . une police " Dommages Ouvrage ", permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce, conformément aux dispositions

35

de la loi 78-12 du 4 janvier 1978; dans le cadre de travaux portant sur la structure de l'immeuble. A défaut, cette police ne sera pas indispensable.

- . s'il l'estime ou l'a estimé nécessaire, une police " Tous Risques Chantier ", pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci.

11-1-4 Remboursement des primes d'assurances

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR en sus des loyers et des charges, et à première demande de ce dernier, sa quote-part des primes résultant des polices prévues ci-dessus en Chapitre 11-1-1 à 11-1-3 Ce remboursement sera assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

11.2. Assurances souscrites par le PRENEUR

Le Preneur a l'obligation de faire assurer, auprès de compagnies d'assurance notablement solvables :

11-2-1 Assurance des biens

Le ou les contrats devront accorder une garantie en matière de recours des voisins et/ou des tiers, ainsi que de trouble de jouissance.

11-2-2 Assurance des frais supplémentaires ou des pertes d'exploitation

Le Preneur souscritra si nécessaire une police garantissant ses frais supplémentaires d'exploitation ou ses pertes d'exploitation qui seraient consécutifs à des dommages atteignant ses biens et/ou ceux du Bailleur.

11-2-3 Assurance de responsabilité

Le Preneur souscritra un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incombent, du fait de ses activités et de l'exploitation des locaux, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers et comportant les capitaux minima suivants par sinistre :

- . dommages corporelscf. conditions particulières
- dommages matériels et immatériels consécutifscf. conditions particulières

Les minima indiqués ci-dessus pourront être révisés sur demande du Bailleur.

11-3 Obligations du Preneur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, chaque année en début d'exercice civil, une attestation d'assurance émanant de ses assureurs.

L'attestation d'assurance devra mentionner au minimum les garanties demandées ci-dessus aux articles 11-2-1, 11-2-2 et 11-2-3 et les montants correspondants.

36

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes et en justifier au Bailleur à toute demande.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Le Preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux à l'assureur du Bailleur afin de lui permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le Preneur s'engage également à respecter les obligations habituelles en matière de prévention et de protection du site et à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations.

Le Preneur déclarera à son assureur d'une part, et simultanément au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les quinze jours de sa survenance.

Il devra procéder à l'installation d'extincteurs portatifs conformément au règlement de l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurance contre l'incendie.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou autres occupants, des surcharges d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surcharges.

En outre, au cas où les Locaux Loués seraient détruits, en totalité ou en partie, par un incendie dont le Bailleur serait ou non tenu pour responsable, le Preneur, ne pourra, de convention expresse, réclamer une indemnité supérieure au plafond alloué dans l'assurance « garantie civile » par la Compagnie du Bailleur, pour les dommages causés au Preneur.

De prévenir immédiatement le Bailleur par lettre recommandée de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la Compagnie qui assure l'immeuble.

Le Bailleur déclare, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toute natures pouvant survenir,

Faute par le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder. Dans ce cas, le Preneur s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par lui à ce titre, majorées de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux mentionné ci-après en l'article 17, à compter du jour où ces sommes auraient été payées par le Preneur.

Les assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire d'effet que 15 jours après notification par lettre recommandée avec accusé réception par les assureurs de la dite résiliation au Bailleur.

ARTICLE 12-RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, tous mandataires du Bailleur, tous syndicats de copropriété, leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous les assureurs pour les cas suivants :

-En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués, ou dans les parties communes, le Bailleur n'assurant lui-même aucune obligation de surveillance.

-En cas d'irrégularité ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, des ascenseurs, de tous systèmes informatiques, de la fourniture de frigories ou de calories en cas d'arrêt du fonctionnement des équipements communs, comme d'une façon générale des services communs et des nouvelles technologies s'il en existe, le Bailleur s'engage de son côté à faire toute diligence pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides, pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture desdits fluides.

Par ailleurs, toute suppression d'un service ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer pour le Preneur.

-En cas de modification ou de suppression des prestations communes et notamment du gardiennage

-En cas de dégâts causés au local et/ou aux objets, ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations d'humidité ou d'autres circonstances.

-En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeubles, de leur personnel, fournisseur ou clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 alinéa 3 du code Civil.

-En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

En cas d'accidents survenant dans le local ou du fait du local pendant le cours du bail quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière, toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

En cas de vice ou défaut de la chose louée, le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

Toutefois, dans le cas où de tels vices ou défauts relèveraient de la responsabilité des constructeurs par application des articles 1792 et suivants du Code Civil, le Bailleur s'engage à mettre en œuvre les procédures nécessaires y compris dans le cadre de l'assurance « Dommage Ouvrage » pour parvenir à la suppression de ces vices ou défauts.

Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur, à toute société de son groupe, à ses Mandataires et à leurs assureurs respectifs, des indemnités pour privation

de jouissance ou pertes d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 13-DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

En cas de destruction de tout ou partie de l'immeuble par suite d'incendie ou tout événement de force majeure, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

13-1 Destruction totale

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité, le Preneur n'étant plus redevable des loyers à compter de la survenance du sinistre.

13-2 Destruction partielle

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, et si toutefois les Locaux Loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement et pendant une période n'excédant pas six mois, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Au cas où le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devaient avoir une durée supérieure à 180 jours selon l'architecte du Bailleur accompagné de l'avis d'un bureau de contrôle, le Bailleur pourra résilier le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité aucune pour le Preneur, et, ce, dans les 30 jours de la notification de l'avis de l'Architecte du Bailleur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du Preneur et que la durée de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devait être inférieure aux dixes de l'Architecte du Bailleur, à 180 jours, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations ou remplacements, tant auprès de sa Compagnie d'Assurance que, le cas échéant, auprès de la Compagnie d'Assurance du Preneur.

ARTICLE 14- VISITE DES LOCAUX LOUES

Le Bailleur se réserve, pour lui et toute personne le représentant ou dûment autorisée, un droit de visite des Locaux Loués :

- 24 heures sur 24 en cas d'urgence, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires aux Locaux Loués,
- et, sous réserve d'un préavis de 72 heures pour tout autre motif, étant entendu que le Bailleur ne pourra faire un usage abusif de ce droit et veillera à ne pas perturber l'activité du Preneur et sera accompagné, si ce dernier le souhaite, par un de ses représentants.

Par ailleurs, dès qu'un congé aura été signifié ou pendant les douze derniers mois de jouissance ou en cas de mise en vente de l'IMMEUBLE ou des Locaux Loués, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par les candidats locataires ou acquéreurs accompagnés du Bailleur ou de son mandataire, tous les jours ouvrables, de 9 heures à 18 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 24 heures.

Dans les douze mois précédant l'expiration du bail, ou dans le cas de mise en vente de l'IMMEUBLE ou des Locaux Loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

Un Jeu de clés et/ou de badges des portes palières et/ou portes d'entrée se trouvera en permanence chez le gardien de l'IMMEUBLE ou l'organisme chargé de sa gestion technique.

ARTICLE 15-RESTITUTION DU LOCAL

Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer et notamment conformément aux dispositions de l'article 5 susvisé.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état de réparation ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour la remise en parfait état.

Au plus tard un mois avant son déménagement, il sera procédé, en présence du Preneur dûment convoqué, un état des lieux.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur compte tenu d'une usure normale des lieux loués.

Le Preneur devra dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par le Bailleur, donner son accord dur lesdits devis.

Si le Preneur ne prend pas les dispositions nécessaires en vue de les exécuter lui-même dans un délai de huit jours, il s'engage à s'acquitter auprès du Bailleur du montant nécessaire à la

réalisation desdits travaux tel qu'il ressortira des devis établis à cet effet, dans un délai de quinze jours maximum.

Le Bailleur aura la faculté dans tous les cas de demander au Preneur une indemnité journalière égale à un jour du dernier loyer en cours, charges comprises, pendant la durée nécessaire à cette remise en état à compter de la date du déménagement.

A défaut pour le preneur de payer ledit montant majoré de l'indemnité d'occupation, et de tous intérêts, le cas échéant, le Bailleur se réserve la faculté d'obtenir le recouvrement au moyen de toutes procédures judiciaires d'exécution notamment par provision.

Dans tous les cas où le montant ressortant du devis s'avérerait insuffisant pour la réalisation des travaux, le complément serait exigible dans les mêmes conditions.

Dans le cas de résiliation du bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur eu titre des premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres dommages intérêts.

ARTICLE 16-CLAUDE RESOLUTOIRE-SANCTIONS-COMPETENCE

16-1. Il est expressément stipulé que, à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, fraction de terme ou rappel de loyer après fixation du loyer de renouvellement, indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les lieux dans les termes de l'article L. 145-28 du Code de Commerce, charges, accessoires ou pénalités à leur échéance, reconstitution du dépôt de garantie et/ou son complément, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail et de ses annexes, et un mois après un commandement ou une mise en demeure par exploit d'huissier demeuré infructueux, le bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et ce, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

16-2. Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des Référé du Tribunal de Grande Instance de Paris, pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

16-3. A défaut de paiement de toute somme due en vertu du présent bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance due en tout ou partie impayé sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de cette échéance, majoré de 10% à titre de pénalité forfaitaire, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus, sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.

Il est prévu que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de la présente clause pénale :

-seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer, leur non-paiement entraînant la résiliation des présentes dans les mêmes conditions ci-dessus exposées

-porteront intérêt conformément à la clause d'intérêts stipulée ci-après.

Indépendamment de toute procédure de recouvrement, les sommes dues à quelque titre que ce soit en exécution du bail, ainsi qu'au titre du présent article porteront intérêts, prorata

temporis et jour par jour à compter de leur date d'exigibilité et sans mise en demeure préalable au taux de base bancaire majoré de cinq points.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

16-4. L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des Locaux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire ou fin de bail par suite d'un congé sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50%, outre tous accessoires du loyer.

16-5. Par dérogation expresse aux articles 1253, 1254 et 1256 du Code Civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts, pénalités,
- intérêts,
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers ou indemnités d'occupation : il est précisé qu'en ce qui concerne ce dernier poste, l'imputation sera faite en priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux,
- ajustement du fonds de roulement,
- provisions sur charges.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal et aux dettes les plus récentes par rapport aux plus anciens.

16-6. Les frais et honoraires de toute nature engagés par le Bailleur pour faire respecter ses droits au titre des présentes et, notamment sans que cette liste soit limitative, ceux afférents aux sommations, poursuites, mesures conservatoires ou d'exécution signifiées par Huissiers ainsi que tous frais et honoraires d'expertise et de levée d'états d'inscriptions et de notifications qui pourraient être nécessaires par application des articles L.145-5 à L.145-23 du Code de Commerce, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige et facturés sur le terme suivant ; cette disposition s'entendant, par ailleurs, des frais et honoraires d'avocat et ce, dès lors que ceux-ci n'excèdent pas les usages du Marché.

En cas de résiliation, de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance et du dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation au seul préjudice résultant de la fin anticipée du Bail, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant ou non provoqué cette résiliation.

ARTICLE 17-DECLARATION

Les personnes physiques ou morales, identifiées ci-dessus déclarent, chacune en ce qui la concerne, soit par elle-même, soit par son mandataire ou représentant d'après désigné :

-avoir la pleine capacité d'aliéner ou de s'obliger

-Ne pas être en cessation de paiement et n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi N°85-98 du 25 janvier 1985 et par les textes d'application sur le redressement et la liquidation judiciaire des entreprises

-s'obliger solidairement entre elles, aux conséquences des conventions énoncées dans la 4 du règlement applicable aux établissements accueillant du public qui les concernent dans la mesure où il y a pluralité de contractants agissant aux mêmes fins et où un cocontractant y trouve intérêt

-n'avoir, si elles sont personnes physiques, changé ni de nom patronymique ni de prénoms

-n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures de protection des majeurs prévues par la loi N°68-5 du 3 janvier 1968, affirmant qu'aucune instance ou mesure de procédure dans ce domaine n'est actuellement en cours et qu'aucune mention ne figure à leur sujet au répertoire civil, ajoutant, si elles sont mariées, n'avoir pas modifié leur régime matrimonial et n'avoir fait l'objet d'aucune intervention de justice quant aux droits des époux

-n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi N° 8961010 du 31 décembre 1989, sur la prévention et le règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles ;

-n'avoir fait, si elles sont des personnes morales, subir aucune modification dans leur forme juridique, dénomination, siège social

-n'avoir, en cas de représentation d'une personne morale, fait l'objet d'aucune mesure d'interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une telle entreprise

-ajoutant, quant aux biens devant faire l'objet des conventions classe 4 du règlement précité, qu'il n'existe aucun obstacle ou restriction quant à leur libre disposition, notamment par suite d'expropriation, de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution ou toutes autres raisons.

17-1 Sur les obligations administratives, fiscales et sociales du Preneur

Le Preneur déclare qu'il fera son affaire personnelle de l'accomplissement de toutes les formalités juridiques, fiscales et administratives relatives à son exploitation dans les lieux loués et qu'il effectuera, en conséquence, toutes les déclarations et s'acquittera de tous les impôts et taxes selon la législation en vigueur de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

17-2 Sur la reprise des engagements pris par le Preneur lors de la signature du bail

Le Preneur, s'il agit pour le compte d'une société en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, s'engage, dans un délai de neuf mois à compter du jour de la signature du bail, à justifier auprès du Bailleur de l'immatriculation au Registre du Commerce de ladite société et de la reprise, dans les termes de la loi, par cette société, des engagements résultant du présent bail. A défaut, le bail sera réputé avoir été conclu par le Preneur agissant en son nom personnel, et il en demeura le seul titulaire si mieux n'aime le Bailleur faire jouer la clause résolutoire passée le délai d'un mois d'une mise en demeure visant ladite clause restée infructueuse, d'avoir à justifier de la création de sa société et de la reprise par celle-ci des engagements du bail.

17-3 Sur l'état de solvabilité du Preneur et les modifications de ses statuts

Le Preneur déclare que, au jour de la signature du présent bail, il est solvable et en mesure d'acquitter le montant du loyer contractuel défini ci-dessus.

Par ailleurs, le Preneur personne morale s'oblige à informer le Bailleur de toutes modifications significatives de la composition de son capital et de la personnalité de ses dirigeants.

17-4 Sur les actes et faits antérieurs à la signature du présent bail

Le présent contrat de bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les Parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte qui avait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail des Locaux Loués.

Le Preneur s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur de tous documents, plaquettes ou autres relatifs aux Locaux Loués et au Centre, que ce dernier ou toute autre personne lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance.

17-5 Sur les documents annexés ou remis en vertu du présent bail

Le contenu et l'exactitude de tous documents techniques, y compris ceux repris dans les annexes jointes au présent bail, émis par tout organisme, sachant, expert, tiers aux présentes, qui ont été ou seront remis au Preneur par le Bailleur ou ses Mandataires ne sont pas garantis par ces derniers, lesdits documents n'engageant que leurs auteurs, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

17-6 Sur la recherche de matériaux dont la réglementation prescrit l'usage dans les constructions du Bailleur

Pour tous les travaux qu'il réalisera, le Bailleur déclare qu'il fera procéder à un repérage des matériaux et produits susceptibles de contenir des substances dont la réglementation proscribit l'usage tels que l'amiante et ce, selon les dispositions légales en vigueur.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de bail, le Preneur devra se conformer à la législation en vigueur relative aux interventions sur les matériaux contenant de telles substances dont l'amiante et s'engage, de manière générale, à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants des lieux loués.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accessions au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre le Bailleur.

En outre, le Preneur et ses entreprises, Maîtres d'œuvre etc... conservent leur obligation de recherche sur les matériaux sur lesquels ils peuvent être amenés à intervenir.

17-7 Sur les risques naturels et technologiques

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels et technologiques auxquels les lieux loués au titre du présent bail sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, et selon état qui demeure annexé aux présentes.

En conséquence, le Preneur renonce à tout recours à l'encontre du Bailleur et de son mandataire relatif au contenu de cet état.

Le Bailleur déclare n'avoir jamais reçu d'indemnisation en application des articles L 125-2 et L 128-2 du Code des Assurances.

17-8 Divers

17-8-1. Le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir d'un manquement par l'autre Partie à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause.

En conséquence, la Partie qui ne s'est pas prévalu de ce manquement pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

17-8-2. Les délais stipulés aux présentes seront décomptés conformément aux dispositions des articles 640 à 642 du Nouveau Code de Procédure Civile.

17-8-3. Sauf s'il en est autrement stipulé aux présentes ou par des dispositions légales ou réglementaires, toutes notifications prévues aux présentes seront valablement faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront réputées faites à la date de première présentation.

ARTICLE 18- MODIFICATIONS-TOLERANCE-INDIVISIBILITE

18-1 Faculté de substitution du Bailleur

Si, pendant la durée du bail, de sa tacite reconduction ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie de l'immeuble, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent bail.

45

19-2 Modifications - Tolérances

Toute autre modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.

Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Ainsi, le fait pour le Bailleur de ne pas se prévaloir d'un manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

18-3 Indivisibilité

Par ailleurs, le bail est conventionnellement déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. Il en va de même des locaux. Cette indivisibilité est stipulée valable, comme les autres clauses du bail en dehors du loyer, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations.

En cas de Co-Preneurs par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des Co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

ARTICLE 19 : RENOUELEMENT DU BAIL OU REFUS DE RENOUELEMENT

19-1 Renouvellement du bail

19-1-1 Durée du bail renouvelé

Les éventuels renouvellements du présent bail interviendront chacun pour une durée de 9 (NEUF) années.

19-1-2 Loyer du bail renouvelé

A titre de condition essentielle et déterminante du présent bail il est stipulé que, en cas de renouvellement, le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative de marché telle que définie à l'article 21-1-3 ci-après, à la condition toutefois que celle-ci soit supérieure au loyer mentionné ci-dessus à l'article 5, annuellement indexé dans les conditions prévues à l'article 5-1 susvisé.

En conséquence et ce, de convention expresse entre les Parties, si cette valeur se trouvait être inférieure au loyer alors en vigueur, ce loyer sera maintenu dans le cadre du bail renouvelé et indexé annuellement dans les conditions visées à l'article 5.

46



ANNEXE 1

Toutes autres clauses et conditions du bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

19-1-3 Valeur locative de marché

La valeur locative sera dans tous les cas calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est à dire :

- des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres de toute occupation, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement,
- et ce, au cours des 24 mois précédant le renouvellement, la période étant élargie aux 36 mois précédant le renouvellement en cas d'insuffisance avérée de références,
- pour des biens immobiliers comparables aux Locaux Loués, c'est à dire des immeubles de même nature que les Locaux Loués, situés dans son environnement, et présentant les mêmes caractéristiques que celles des Locaux Loués, le même prestige, standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipement technologique, de fonctionnalité, d'utilisation des espaces, de modernité et les mêmes services collectifs, sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence à la condition toutefois qu'ils soient comparables.

Si les loyers du marché apparaissent pour certains sous-évalués, devront être recherchés et pris en compte, le cas échéant, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés, les indemnités d'entrée, le montant des cessions de droit au bail ainsi que l'éventuel effet d'une progressivité du loyer sur la durée des baux.

Cet article est déterminant de la volonté des Parties, sans lequel elles n'auraient pas conclu le présent bail, et s'imposera à tout expert devant donner son avis sur le montant du loyer.

ARTICLE 20-ENREGISTREMENT

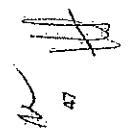
Conformément aux dispositions de la loi du 26 décembre 1969, le présent bail, à durée limitée, s'appliquant à des immeubles non ruraux, sera enregistré, aux droits fixes en vigueur qui seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 21-ELECTION DE DOMICILE -COMPETENCE

Le Bailleur fait élection de domicile en son siège social.

Quant au PRENEUR, il fait élection à son siège social ou son domicile jusqu'à la date de prise d'effet du bail puis ensuite dans les lieux loués, pour toute notification, procédure, mesure conservatoire ou d'exécution.

Pour tout litige relatif aux présentes et qui ne pourrait être réglé à l'amiable, les parties donnent compétence aux tribunaux de la ville dont dépend le siège du Bailleur.



SEM 92



LA GARENNE-COLOMBES

ZAC DES CHAMPS PHILIPPE

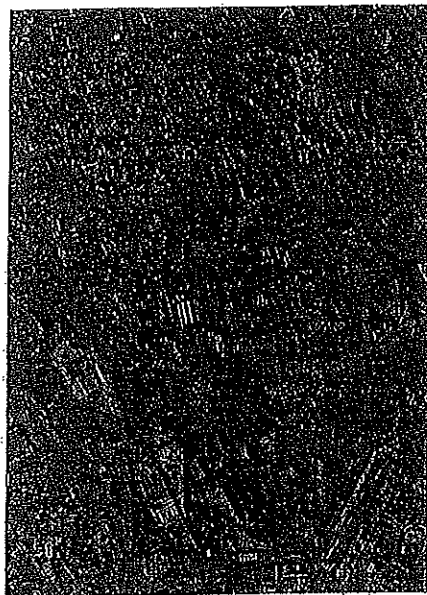
CONSULTATION DE
PROMOTEURS

REGLEMENT DE LA CONSULTATION
ILOTS S6 L2, S10L1 ET S11L1

25 février 2010

Page 1

PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT



La ville de LA GARENNE-COLOMBES a manifesté sa volonté de maîtriser et de réguler le développement urbain d'une zone sur son territoire située à l'ouest de la RD 192 dit quartier « Des Champs Philippe » à proximité immédiate du quartier de la Défense et du faubourg de l'Arche.

La prolongation vers Bezons du tramway ligne T2 en traversant la ville de la GARENNE-COLOMBES a offert à celle-ci l'opportunité d'une recomposition corollaire des espaces publics sur la RD 192 qui prévoit un réaménagement de la place de Belgique incluant une interconnexion entre le tramway et le réseau ferroviaire à la gare SNCF de la GARENNE-COLOMBES.

Dans ce contexte corroboré par la signature courant 2003 d'une première convention ville-état d'équilibre habitat/activités et d'une seconde pour la période 2007-2011, la commune de la GARENNE-COLOMBES a lancé une étude globale visant à établir un Plan Local d'Urbanisme.

Une étude complémentaire et spécifique au quartier des Champs Philippe menée sous l'égide de la SEM 92 a permis de conclure que l'opération d'aménagement et de revalorisation dudit quartier devait donner lieu à la création d'une Z.A.C. de telle sorte que, suivant délibération en date du 20 octobre 2004, le conseil Municipal de la Ville de LA GARENNE-COLOMBES a décidé de confier à la SEM 92 les missions nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une convention publique d'aménagement signée en décembre 2004. Par délibération de son conseil municipal en date du 2 mars 2006, la Ville de LA GARENNE-COLOMBES a approuvé le dossier de création de la ZAC des Champs-Philippe et a donc décidé de créer ladite ZAC et a délégué sur le périmètre de ladite ZAC le droit de préemption urbain à la SEM 92.

25 février 2010

Page 2

Le dossier définitif de PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2006. Le dossier de réalisation de la ZAC des Champs Philippe et le programme définitif des équipements publics ont été approuvés par le Conseil Municipal en date du 21 décembre 2006.

Par ailleurs, suivant délibération de son conseil municipal en date du 27 juin 2006, la Ville de la GARENNE-COLOMBES a :

- approuvé la procédure de déclaration d'utilité publique relative à l'opération d'aménagement du Champs-Philippe,
- autorisé la SEM 92 à être bénéficiaire de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les acquisitions d'immeuble et à mettre en œuvre les procédures d'expropriation,
- approuvé le dossier complet d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC des Champs-Philippe ainsi que le dossier d'enquête parcellaire numéro 1 sur le périmètre restreint de la ZAC.

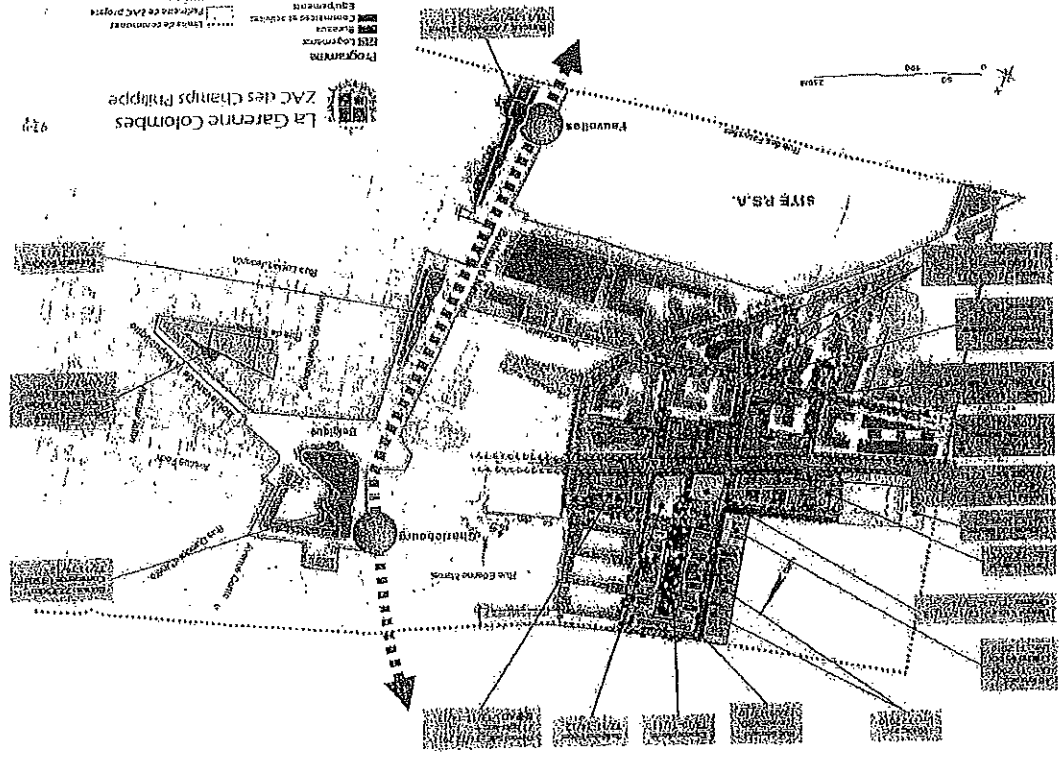
Par arrêté préfectoral du 14 mai 2007, Monsieur le Préfet des Hauts de Seine a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement du quartier des « Champs Philippe » à la GARENNE COLOMBES et a autorisé Monsieur le Président de la SEM 92 à acquérir les parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet.

Une modification du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 avril 2007. Une nouvelle modification du PLU a été approuvée par le Conseil Municipal le 4 juin 2009.

Objectifs du projet urbain

La Ville de La Garenne-Colombes a décidé d'engager un vaste projet de développement du quartier des Champs Philippe pour notamment répondre aux objectifs suivants :

- « Retrouver une continuité urbaine entre le quartier des Champs Philippe et le centre ville de la Garenne Colombes
- Aménager une vitrine économique moderne et attractive dans le prolongement du quartier d'affaires de la Défense
- Redessiner une nouvelle armature urbaine dans la partie ouest de la ville
- Inscrire l'ouest de la ville dans une nouvelle dynamique résidentielle et permettre le retour d'une véritable vie de quartier
- Assurer la mixité sociale
- Créer des équipements publics modernes et adaptés aux besoins des nouveaux habitants
- Créer des espaces verts de qualité. »



Handwritten signature

Programme des constructions

Le programme général de l'opération d'aménagement vise à la construction de :

- 105 000 m² de bureaux
- 103 000 m² de logements dont 25% de logements sociaux
- 9 000 m² de commerces et activités
- 15 000 m² d'équipements publics

L'opération d'aménagement se décompose en 5 secteurs, 15 îlots opérationnels et une quarantaine d'immeubles à construire.

Le Programme des équipements publics est constitué de :

- trois crèches dont une rue P. Sémart d'une capacité de 45 berceaux et deux autres totalisant 90 berceaux
- une école maternelle et primaire de 17 classes
- un collège 700 avec gymnase et internat (cet équipement est dans le périmètre de la ZAC mais n'est pas intégré au programme des équipements publics de la ZAC)
- un parking souterrain de 200 places
- une salle de spectacle

Il comprend aussi le réaménagement des espaces et infrastructures publiques compris dans le périmètre de la ZAC.

Objectifs urbains et architecturaux retenus

Afin de s'assurer d'une cohérence et d'une qualité architecturale de l'ensemble de l'opération des Champs Philippe, la Ville de la Garenne Colombes a retenu le parti architectural suivant :
L'ensemble des opérations immobilières devra se conformer à un langage architectural classique, de type haussmannien.
Les façades devront reprendre les caractéristiques du vocabulaire haussmannien détaillés dans le cahier des prescriptions.
Les façades devront être soignées, en pierres porteuses ou semi porteuses. Une attention particulière sera portée aux matériaux nobles des façades.
Les rez-de-chaussée devront être traités de façon harmonieuse afin de disposer au cœur du quartier de commerces de proximité de qualité en accompagnement d'une superette de 1 500 m² de SHON.

Handwritten signature

Avancement de l'opération

L'opération d'aménagement est à ce jour bien avancée. De nombreux chantiers sont en cours ou sont d'ores et déjà livrés.

- La restructuration provisoire de la place de Belgique est livrée.
- Le collège 700, gymnase et internat seront livrés en septembre 2009.
- La crèche 45 berceaux rue Pierre Semart sera livrée en 2010.
- 45 logements en accession rue Pierre Semart ont été livrés en mars 2009.
- 100 logements sociaux rue Pierre Semart seront livrés en juillet 2010
- 90 logements en accession boulevard de la République seront livrés par phases début 2010 puis début 2011.
- L'ensemble des espaces publics sera requalifié au fur et à mesure de la réalisation de ces programmes.
- La mise en service du prolongement du tramway T2 sur le boulevard National est projetée à début 2012.
- La livraison de l'îlot N1L3 est prévue pour le 1^{er} trimestre pour début 2013, avec 80 logements en accession à la propriété et 70 logements sociaux.
- La livraison de l'îlot S6L1 est prévue pour la fin 2013. Ce sont 88 logements sociaux et 38 logements en accession qui vont être créés.
- La livraison de l'îlot N4L1 est projetée pour fin 2013. Il s'agit d'un programme de 11 640 m² de SHON, dont 5 700 m² de logements en accession et 5 940 m² de SHON dédiée à un Etablissement d'Hébergement pour Personne Agée Dépendante (EHPAD).

Les îlots concernés par la présente consultation sont les suivants :

ILOTS	m² SHON logements en accession	m² SHON logements sociaux	m² SHON commerces	N° SHON Equipement	Hauteur
S6L2	3 300	-	200	-	R+3+C
S10L1	4 500	-	450	-	R+3+C
S11L1	9 600	-	1 500	700 à 750	R+4+C
TOTAL	17 400	-	2 150	700 à 750	-

Handwritten signature

Calendrier prévisionnel de réalisation

Le calendrier prévisionnel ci-exposé est bâti en fonction de l'objectif municipal d'une livraison de l'ensemble des îlots S6L2, S10L1 et S11L1 en 2013.

- Janvier 2010 : désignation d'un investisseur pour les commerces des îlots S6L2, S10L1 et S11L1.
- Février 2010 : lancement de la consultation promoteurs logements pour les 3 îlots.
- Juin 2010 : signature des Promesses Synallagmatiques de Vente.
- Fin 2010 : dépôt des Permis de Construire.
- 2^e semestre 2011 : mise à disposition du foncier des 3 autres îlots.
- Au plus tard été 2013 : livraison des dernières constructions.

PROJET DE ZAC EN CONSULTATION

Dans le cadre de la ZAC des Champs-Philippe, la SEM 92 engage la commercialisation des parties logements en accession des îlots S6L2, S10L1 et S11L1 à travers la présente consultation.

Elle a pour objet de sélectionner pour l'un, plusieurs, ou l'ensemble des îlots, un promoteur en vue de la réalisation des programmes suivants :

Concernant les logements :

- 3 800 m² SHON de logements en accession à la propriété pour l'îlot S6L2
- 4 500 m² SHON de logements en accession à la propriété pour l'îlot S10L1
- 9 600 m² SHON de logements en accession à la propriété pour l'îlot S11L1

Il est envisageable que les logements puissent faire l'objet de vente en bloc à des investisseurs institutionnels, à hauteur de 30% maximum.

Précisions concernant le montage logements / commerces

L'un des objectifs essentiels de la ZAC des Champs-Philippe étant la reconstitution d'un tissu économique urbain attractif, la SEM 92 a lancé courant septembre 2009 une consultation auprès des maître d'ouvrages – investisseurs / gestionnaires des rez-de-chaussée commerciaux en vue :

- De sélectionner un opérateur unique ayant pour mission d'assurer une cohérence commerciale avec toutes les activités d'un cœur de quartier sur les îlots S5L1, S6L2, S10L1 et S11L1 de la ZAC.
- De réaliser un programme de 2 500 m² SHON au total (hors pharmacie) à usage de commerces, en rez-de-chaussée d'immeubles dont une superette (MSA) de 1 500 m² SHON environ.

A l'issue de cette consultation a été retenue la candidature du Groupe Corbière dont la structure d'accueil, la société Corbière Foncière Immobilière (CFI) doit conclure avec la SEM 92 un protocole d'accord tripartite¹ aux termes duquel d'une part, Corbière Foncière Immobilière prend l'engagement d'acquiescer en état futur d'achèvement la totalité des locaux commerciaux en rez-de-chaussée des îlots S5L1, S6L2, S10L1 et d'autre part ITM Développement Région Parisienne (Groupe Intermarché) celui d'acquiescer les locaux commerciaux de l'îlot S11L1 nécessaires à la superette.

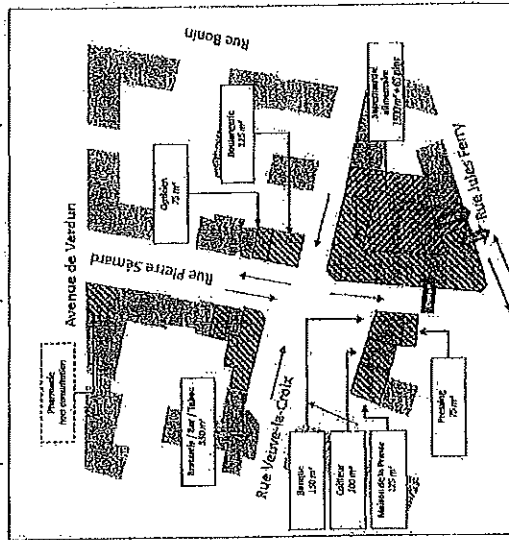
En conséquence, l'opérateur qui sera retenu à l'issue de la présente consultation s'oblige à vendre en état futur d'achèvement à la société CFI pour les îlots S6L2 et S10L1 et à la société ITM Développement Région Parisienne (Groupe Intermarché) pour S11L1, la SHON affectée au commerce du programme-objet des présentes, brut de béton, fluides en attente. Le prix aura lieu d'ajouter celui équivalent au nombre de places de stationnement requis par le PLU.

Concernant les commerces :

Le plan de merchandising prévu par l'investisseur gestionnaire commercial comprend les commerces suivants répartis sur quatre îlots :

- Une pharmacie (150 m² SHON) et un restaurant-bar-tabac (350 m² SHON) sur S5L1 : hors consultation
- Un opticien (75 m² SHON) et une boulangerie (125 m² SHON) sur S6L2.
- Une banque (150 m² SHON), un salon de coiffure (100 m² SHON), une maison de la presse (125 m² SHON) et un pressing (75 m² SHON) sur S10L1.
- Une superette Intermarché de 1 500 m² SHON sur S11L1.

Les commerces sont répartis autour de la place comme sur le plan ci-dessous :



¹ Cf. Protocole d'accord tripartite entre CFI, ITM Développement et la SEM 92 en annexe

Précisions concernant l'implantation d'une crèche municipale sur l'lot S11L1

Sur l'lot S11L1, est prévue l'implantation d'une crèche municipale BBC en rez-de-chaussée de l'immeuble de logements.

La surface de cet équipement sera de 700 à 750 m² SHON.
Il est à noter que le volume de la crèche sera vendu à la SEM 92 conformément aux principes de programme et à la notice descriptive tous deux annexés à la présente consultation.

PROCEDE DE CONSULTATION

Il s'agit d'une consultation restreinte.

Après le choix du ou des promoteurs, il sera demandé une présentation de trois esquisses architecturales par lot, dans un délai d'un mois.

Calendrier prévisionnel du déroulé de l'ensemble de la consultation :

- Envoi du dossier de consultation
→ 28 février 2010
- Réception des dossiers de candidatures
→ 6 avril 2010 avant 16 h 00
- Analyse et choix du promoteur lauréat
→ Avril 2010
- Remise des esquisses des architectes
→ Fin avril 2010
- Signature des promesses de vente (dont les projets sont ci-annexés)
→ Juin 2010

La SEM 92 se réserve le droit de déclarer à tout moment la consultation infructueuse sur un lot ou tous les lots. Dans ce cas, les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnité.

2. CONTENU DES DOSSIERS DE CANDIDATURES

Sur la base du présent dossier de consultation et de ses annexes, les opérateurs ou groupement d'opérateurs seront invités à remettre des éléments relatifs à :

A. L'identité du candidat

1. Les références du candidat

Le candidat proposera, pour chaque lot, une liste de 3 architectes minimum, avant des références correspondants au parti-pris architectural retenu pour les immeubles de logements de la ZAC.

Il fournira une sélection de 3 références où seront présentées des opérations similaires réalisées (ou en cours) par les membres du groupement.

Nb : Il est possible pour un même maître d'œuvre de s'associer à plusieurs équipes.

2. La solidité juridique et financière du candidat

La candidature devra présenter pour chaque membre du groupement :

- Des renseignements sur la structure de la société (Kbis),
- Le rapport d'activité et rapport de gestion de la société
- Le dernier bilan comptable
- La décomposition du capital social de la société entre les principaux actionnaires

B. L'offre

Le candidat devra répondre sur chacun des trois lots et pourra proposer en sus une offre groupée sur les trois lots.

Il devra ainsi remplir le ou les acte(s) d'engagement annexés au présent règlement.

Il donnera sur une note annexée à l'acte d'engagement toute précision complémentaire concernant son offre.

C. La présentation de bilans simplifiés par lot

BILAN SIMPLIFIE LOGEMENTS EN ACCESSION	
Depenses	
Achat des droits à construire	
Frais annexes	
Coût travaux	
Honoraires techniques (Moe, BET, AMO HQE, CT...)	
Assurances, imprévus et divers	
Honoraires de gestion	
Commercialisation	
Recettes	
Prix de vente moyen des logements au m² de surface habitable TTC, hors parking	
Prix de vente d'un emplacement de parking TTC	

D. Une proposition de planning de la commercialisation des logements et des travaux

Le candidat devra s'engager sur une livraison globale des lots au plus tard à l'été 2013.

E. L'engagement en matière de performance Haute Qualité Environnementale et qualité du projet

Le candidat devra fournir une note détaillant son engagement sur ces sujets.

Les candidats consultés par la SEM 92 devront se positionner sur les hypothèses suivantes : acquisition de chacun des trois îlots S6L2, S10L1 et S11L1 et, s'ils le veulent, faire une offre groupée sur tous les îlots.

SUBSTITUTION DES CHARGES

Le choix du lauréat sera notamment fondé sur :

- Le respect du règlement de consultation
- La signature des actes d'engagement
- La qualité des prestations et qualité environnementale des constructions
- La typologie des logements
- La valorisation des charges foncières
- L'engagement à ne pas réaliser plus de 30% de vente en bloc
- Le bilan de promotion complet et structuré de l'opération

RECEVIBILITE DES DOSSIERS

Les dossiers seront envoyés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remis au service contre récépissé à l'adresse suivante :

SEM 92 - 28 boulevard Emile Zola - 92020 NANTERRE CEDEX
A l'attention de Marline BESSE

Offre pour :

CANDIDATURE POUR LA CONSULTATION D'OPERATEUR POUR LA COMMERCIALISATION
DES LOTS S6L2, S10L1 et S11L1
ZAC des Champs-Philippe - La Garenne-Colombes

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au 6 avril 2010 à 16h00

Les dossiers qui seraient remis, ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées, ainsi que ceux remis sous enveloppes non cachetées, ne seront pas retenus : ils seront renvoyés à leur auteur. Il est précisé que le cachet de la poste ne fait pas foi.

ANNEXES

- Règlement du PLU
- Fiches de lot pour S6L1, S10L1, S11L1
- Cahier des recommandations architecturales
- Cahier des recommandations devantures commerciales (en attente de validation de la part de la Ville)
- Cahier des charges de prescriptions environnementales sur le secteur sud (à venir)
- Charte chantier vert (2007)
- Projet de cahier des charges de cession de terrain (juin 2006)
- Cahier de limite de prestation (février 2010)
- Charte graphique des clôtures de chantier (septembre 2007)
- Cahier des charges de la maquette 3D
- Recueil de données et études préliminaire de faisabilité géotechnique N4L1 (à titre indicatif)
- Projets de promesses de vente pour chaque îlot
- Acte d'engagement pour l'îlot S6L2
- Acte d'engagement pour l'îlot S10L1
- Acte d'engagement pour l'îlot S11L1
- Acte d'engagement global pour les trois îlots
- Projet de protocole d'accord entre la SEM 92, CFI et ITM
- Programme indicatif de la crèche pour l'îlot S11L1
- Notice descriptive de la crèche pour l'îlot S11L1
- Prescriptions fonctionnelles et techniques pour les commerces y compris la supérette de S11L1 (février 2010)

Rénovation et embellissement des Champs-Philippe

Tous les pro

ZAC des Champs-Philippe : un projet ambitieux et

ENTS DIVERSIFIÉE

Le projet de rénovation et d'embellissement des Champs-Philippe est un projet ambitieux et diversifié. Il vise à améliorer le cadre de vie des habitants et à créer de nouvelles opportunités économiques et sociales. Le projet est structuré en plusieurs phases et implique la participation active des habitants et des acteurs locaux.

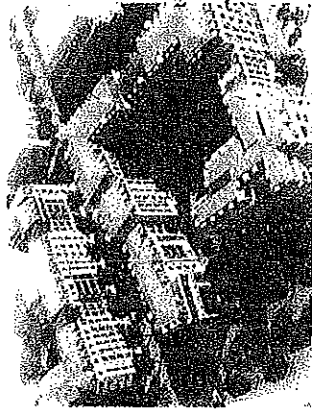
Crèche
Page 6

Résidence Jardin
Page 6

Pavés du collège
Page 6

Place publique
(aménagement provisoire)
Page 7

Plan des Champs-Philippe

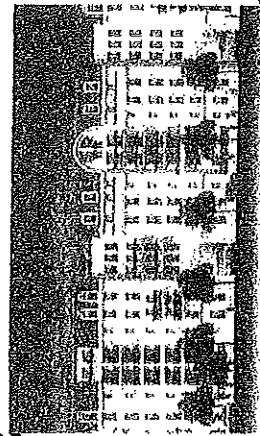


Projet Bouvfonds marionan

11 640 m² SHON au total, réalisés par Bouvfonds m.

+ 5 800 m² de logements en accession
(97 logements)

- 5 000 m² dédiés à un Établissement d'Hébergement Personnes Âgées Dépendantes (A Plus santé) de
- Architectes concepteurs : Equipe Vigneron et Par
- Contrat des Travaux : 3^e Trimestre 2011
- Visitation groupe : 4^e Trimestre 2013



ANNEXE 2

PC N° 49



BOUYGUES IMMOBILIER
Direction Régionale Ouest de Paris
Vélez Espée - Immobiliable Guyennais
13 avenue Morand Saulnier
79047 VELIZY VILLACUCLAY CEDEX
Tél : 01 34 53 02 80 - Fax : 01 34 53 02 81
e-mail : de 123.577123@e - SIRET 552 091 546 017 12



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
84

JP

11

2ème SOUS-SOL

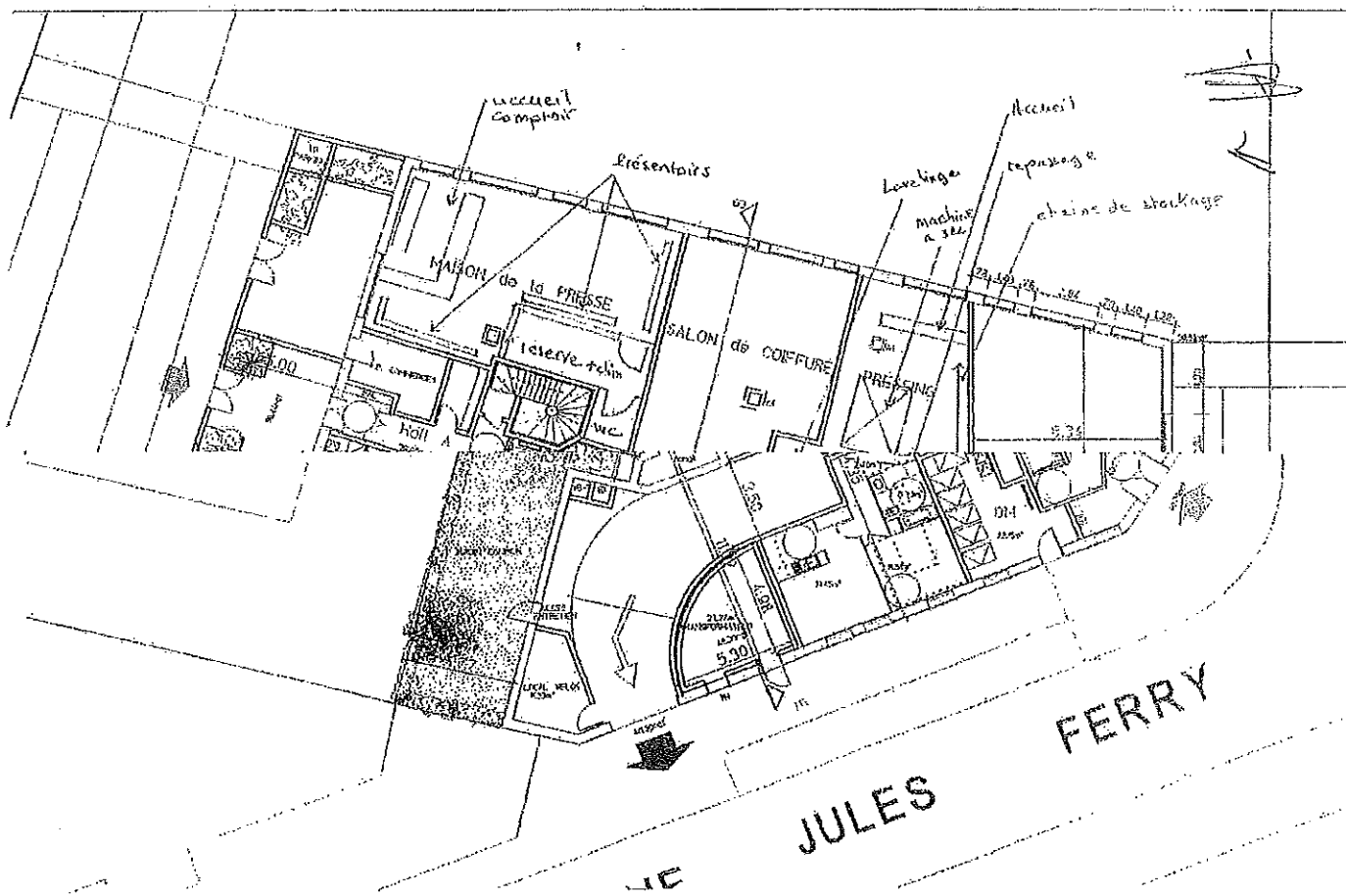
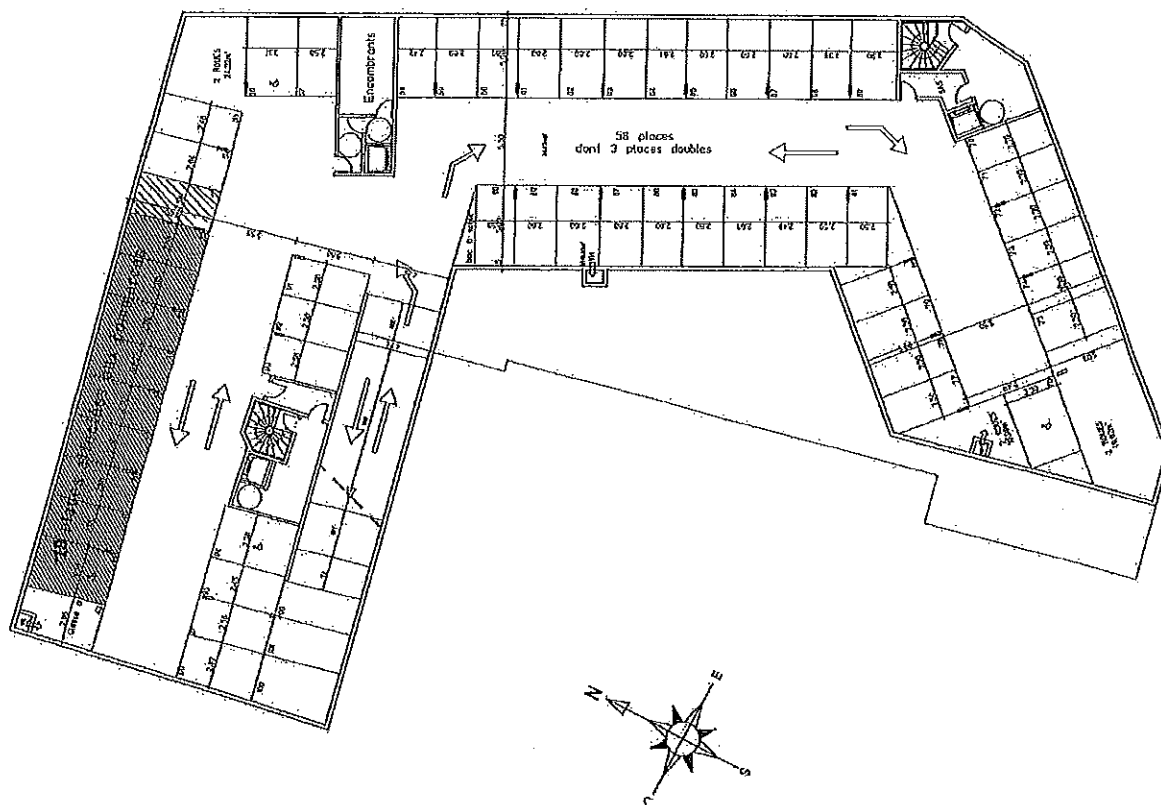
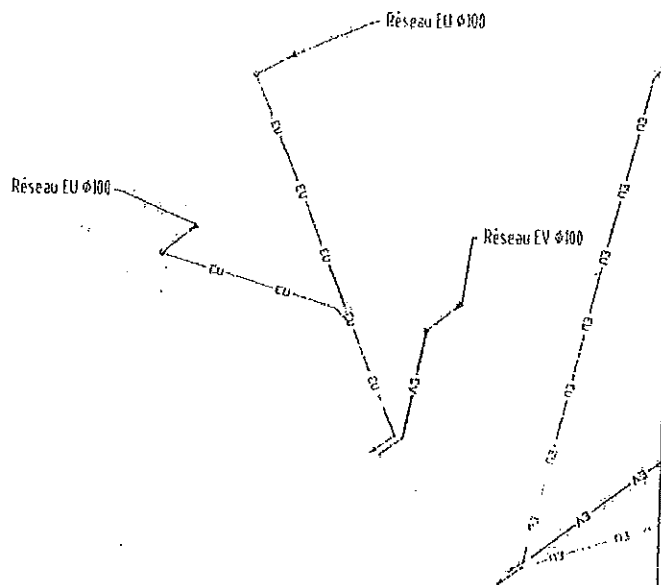


Foto
2/8



2

Repiquage colleret fil
se branchent depuis la rue

Game technique pour passage gaine de ventilation du commerce
dim inférieures 400x500mm

Emplacement compteur EDF
si branchement sur poste transfo

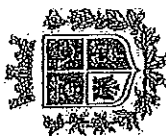
- Attente [y d'ici] en game technique

... Allende EU 94.6 mm en gase technique

• Vague en attente (frustration d'alimentation à préciser par le client)

590

ANNEXE 3



Mairie de La Garenne-Colombes

N/REF : URBA/AP

OBJET : information risques naturels et technologiques majeurs

CERTIFICAT RELATIF AU DECRET N° 2005.134 DU 15 FEVRIER 2005

Conformément au Décret N° 2005.134 du 15 février 2005 et à l'article L 125.5 du Code de l'Environnement, relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, et vu l'arrêté préfectoral DDE-SEU/SE N°2008.010 du 23 juillet 2008.

Le Maire de La Garenne-Colombes soussigné certifie, qu'à ce jour, le territoire de la Commune n'est concerné : ni par un plan de prévention des risques naturels prévisibles « inondation ou mouvements de terrains », ni par un plan de prévention des risques technologiques majeurs.

Fait à la Garenne-Colombes, le 10 janvier 2011.


Le Maire du Maire désigné,
Jean-Pierre Hervé

Mairie de La Garenne-Colombes

88, boulevard de la République - 92250 La Garenne-Colombes

TEL : 01 72 42 41 00 - FAX : 01 72 42 45 20 - www.lagarenne-colombes.fr - Courriel : urba@lagarenne-colombes.fr

L I B E R T É - É C A L I T É - F R A T E R N I T É



Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L. 125-5 et R. 125-2 du Code de l'environnement

1. Coordonnées de l'obligé : **Philippe** **02 20 56 62 56** **la Garons 66100**

2. Adresse : **9 place du Champ Philippe**

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN) :

PPRN	Etat des risques	Etat des risques	Etat des risques
PPRN inondation	Non	Non	Non
PPRN feu	Non	Non	Non
PPRN mouvement de terrain	Non	Non	Non
PPRN séisme	Non	Non	Non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques miniers (PPRM) :

PPRM	Etat des risques	Etat des risques	Etat des risques
PPRM explosion	Non	Non	Non
PPRM incendie	Non	Non	Non
PPRM mouvement de terrain	Non	Non	Non
PPRM séisme	Non	Non	Non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques technologiques (PPRT) :

PPRT	Etat des risques	Etat des risques	Etat des risques
PPRT explosion	Non	Non	Non
PPRT incendie	Non	Non	Non
PPRT mouvement de terrain	Non	Non	Non
PPRT séisme	Non	Non	Non

6. Informations relatives au bien immobilier (état ou non bâti) :

7. Informations relatives aux nuisances (dommages et assurances sur la responsabilité) :

8. Informations relatives aux nuisances (dommages et assurances sur la responsabilité) :

9. Informations relatives aux nuisances (dommages et assurances sur la responsabilité) :

10. Informations relatives aux nuisances (dommages et assurances sur la responsabilité) :

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les avertissements ou prévisions qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concernent le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5, 00 du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

• Au terme des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, l'acquéreur ou le locataire de bien immobilier, de toute nature, doit être informé par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques naturels, miniers et technologiques.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maître de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location.

1. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

2. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

3. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

4. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

5. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

6. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

7. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

8. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

9. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

10. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

11. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

12. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

13. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

14. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

15. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

16. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

17. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

18. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

19. L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou de l'acte de location d'un bien immobilier ou non bâti.

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques... pour en savoir plus,

consultez www.prim.net

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - Archives Nord 92595 La Défense cedex

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>



PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

**LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

Arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/SE/USE n° 2010.074 du 14 juin 2010 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;
- Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;
- Vu le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;
- Vu le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
- Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
- Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEF n° 2006.037 du 2 février 2006, mis à jour par les arrêtés préfectoraux DDE/SE/USE n° 2007.274 du 8 juin 2007, DDE/SE/USE n° 2008.010 du 23 juillet 2008 et DDE/SE/USE n° 2010.074 du 14 juin 2010 ;
- Vu les arrêtés préfectoraux du 7 août 1985 approuvant la délimitation des périmètres des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour les communes d'Antony, Bagneux, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Issy-les-Moulineaux, Malakoff, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves et Ville-d'Avray ;
- Vu les arrêtés préfectoraux du 25 novembre 1985 approuvant la délimitation des périmètres des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour les communes de Courbevoie et de Meudon ;

N 11

27

Vu l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour la commune de Montrouge ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1986 approuvant la délimitation des périmètres des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour la commune de Châtillon ;

Vu l'arrêté préfectoral DROCT/1 n° 2004-01 du 9 janvier 2004 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine sur le territoire des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Clichy-sur-Seine, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Meudon, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sèvres, Suresnes et Ville-neuve-la-Garenne ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE n° 2003/096 du 15 avril 2003 prescrivant l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques Prévisibles de Mouvements de Terrain sur le territoire de la commune de Meudon ;

Vu l'arrêté préfectoral SPB 2005.14 du 29 mars 2005 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrain sur la commune de Chaville ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEF n° 2006/261 du 2 juin 2006 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain sur la commune de Saint-Cloud ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques autour du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé à Nanterre ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2010-129 du 19 août 2010 portant prorogation du délai d'approbation du PPRT du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé au 22, rue Jean Perrin à Nanterre prescrit par arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2011-117 du 8 juillet 2011 portant prorogation du délai d'approbation du PPRT du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé au 22, rue Jean Perrin à Nanterre prescrit par arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques des dépôts pétroliers classés « AS » situés à Gennevilliers et exploités par les sociétés SOGEP et TRAPIL ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2011-60 du 6 mai 2011 portant modification de l'arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques des dépôts pétroliers classés « AS » situés à Gennevilliers et exploités par les sociétés SOGEP et TRAPIL ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2011-85 du 1er juin 2011 portant prorogation du délai d'approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) des dépôts pétroliers classés « AS » exploités par les sociétés SOGEP et TRAPIL situés au 27, route du bassin n°6 et au 19, route du bassin n°6 à Gennevilliers prescrit par arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 ;

Ac N 11

Vu l'arrêté inter-préfectoral DATEDE/2 n° 2010-070 du 29 avril 2010 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques pour le dépôt pétrolier classé « AS » situé à Gennevilliers et exploité par la société TOTAL Raffinage Marketing ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2011-61 du 23 mai 2011 portant modification de l'arrêté inter-préfectoral n° 2010-070 du 29 avril 2010 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques pour le dépôt pétrolier classé « AS » situé à Gennevilliers et exploité par la société TOTAL Raffinage Marketing ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2011-80 du 30 mai 2011 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société CCMPT et situé à Nanterre ;

Vu le décret du 31 mars 2011 portant nomination de M. Pierre-André PEYVEL en qualité de préfet des Hauts-de-Seine ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

L'arrêté préfectoral n° 2010.074 du 14 juin 2010 et ses annexes relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs des Hauts-de-Seine est remplacé par le présent arrêté et son annexe.

ARTICLE 2 :

L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 3 :

Les éléments nécessaires à l'établissement du formulaire d'état des risques naturels et technologiques sont prévus pour informer les acquéreurs et les locataires de biens immobiliers sont consignés dans un dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires librement consultable en préfecture, sous-préfecture et mairies concernées et accessible sur le site Internet de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France.

Le dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires est constitué :

- d'une fiche de synthèse listant les risques naturels prévisibles et technologiques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés,
- de cartes associées.

ARTICLE 4 :

La liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article L.125-5 du code de l'environnement.

ARTICLE 5 :

L'obligation d'« information sur les sinistres » prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique aux communes présentant un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables en Préfecture des Hauts-de-Seine et mairies concernées.

La liste de ces arrêtés est disponible sur le site du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement : www.prim.net, rubrique « ma commune face aux risques ».

ARTICLE 6 :

Ces deux obligations d'information s'appliquent depuis le 1^{er} juin 2006.

ARTICLE 7 :

Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée aux maires des communes concernées du département des Hauts-de-Seine.

Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté avec la liste des communes annexées, est affiché dans les mairies des communes concernées et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département. Il est également accessible sur les sites Internet de la Préfecture et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'un avis de publication dans un journal local du département.

Il en sera de même à chaque mise à jour.

ARTICLE 8 :

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur de Cabinet, M. le Sous-Prefet de l'arrondissement d'Antony en charge de l'arrondissement de Boulogne-Billancourt, M. le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Énergie et de l'Environnement d'Ile-de-France, M. le Directeur l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine et Mmes et MM. les Maires du département des Hauts-de-Seine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Nanterre, le 15 SEP. 2011

Le Préfet,

Didier Montchamp
Le Secrétaire Général de l'arrondissement
de Boulogne-Billancourt

Didier MONTCHAMP



PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Annexe à l'arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/SE/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

N° Insee	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
92002	Antony		Carrières ¹			Zone 1 ²
92004	Asnières-sur-Seine		Inondation ³			Zone 1
92007	Bagneux		Carrières			Zone 1
92009	Bols-Colombes		Inondation			Zone 1
92012	Boulogne-Billancourt		Inondation			Zone 1
92019	Châtenay-Malabry		Carrières			Zone 1
92020	Châtillon		Carrières			Zone 1
92022	Chaville		Mouvements de terrain ⁴			Zone 1
92023	Clamart		Carrières			Zone 1
92024	Clichy-la-Garenne		Inondation			Zone 1
92025	Colombes		Inondation			Zone 1
92026	Courbevoie		Inondation			Zone 1
92032	Fontenay-aux-Roses		Carrières			Zone 1
92036	Gennevilliers		Inondation	PPRT SOGEPP-TRAPIL ⁵ PPRT TOTAL RM ⁶		Zone 1
92040	Issy-les-Moulineaux		Inondation			Zone 1
92044	Levallois-Perret		Inondation			Zone 1
92046	Malakoff		Carrières			Zone 1
92048	Meudon		Mouvements de terrain ⁴			Zone 1
92049	Montrouge		Carrières			Zone 1
92050	Nanterre		Inondation	PPRT SDPN ⁷	PPRT CCNIP ⁸	Zone 1

N° Insee	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
92051	Neuilly-sur-Seine		Inondation			Zone 1
92062	Puteaux		Inondation			Zone 1
92063	Rueil-Malmaison		Inondation			Zone 1
92064	Saint-Cloud		Inondation			Zone 1
92071	Seaux		Mouvements de terrain ⁴			Zone 1
92072	Sèvres		Carrières			Zone 1
92073	Suresnes		Inondation			Zone 1
92075	Vanves		Carrières			Zone 1
92077	Ville-d'Avray		Carrières			Zone 1
92078	Villeneuve-la-Garenne		Inondation			Zone 1

¹ Risques Carrières : Arrêtés préfectoraux pris en application de l'article R111-3 du code de l'urbanisme et valant PPR.

² Zonage sismique : Zone 1 = Zone de sismicité très faible.

³ Risque Inondation : Inondation par débordement de la Seine - PPR approuvé le 8 janvier 2004.

⁴ Risque Mouvements de terrain : PPRMT incluant les risques carrières et glissements de terrain.

⁵ PPRMT approuvé le 28 mars 2005.

⁶ Deux PPRMT prescrits :

• Décrets préfectoraux SOGEPP-TRAPIL, le 30 décembre 2009

• Décret préfectoral TOTAL RM, le 29 avril 2010

⁷ PPRMT prescrit le 15 avril 2003.

⁸ PPRMT du dépôt SDPN prescrit le 25 février 2005.

⁹ PPRMT du dépôt CCNIP approuvé le 30 mai 2011.

¹⁰ PPRMT approuvé le 2 juin 2006.

Ministère du Développement
Durable

Préfecture de : HAUTS-DE-SEINE
en application du IV de l'article L.125-5 du Code l'environnement

Déclaration de sinistres indemnisés

Adresse de l'immeuble
9 place des Champs Philippe
95250

Commune
GARENNE-COLOMBES

Sinistres indemnisés dans le cadre
d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Arrêts de reconnaissance de l'état
de
catastrophes au profit de la
commune

Cochez les cases OUI ou NON
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation
suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain Arrêté en date du 29/12/1999 ☐ Oui ☒ Non
Inondations et coulées de boue Arrêté en date du 12/03/2002 ☐ Oui ☒ Non
Inondations et coulées de boue Arrêté en date du 03/12/2003 ☐ Oui ☒ Non

Établi le :

Non et visa du vendeur ou du bailleur
Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de
prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques
majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la
prévention des risques majeurs : www.prim.net

ANNEXE 4

11/11/14

04/03/2014

Bertrand GUILBERT
Guy BIGOT
François GAILLOT
Thomas WUHRMANN
Anne-Sophie AGUESSY
Notaires



123, avenue Paul Doumer
Boite Postale 233
92503 RUEIL-MALMAISON
Tel : 01 47 32 37 37
Fax : 01 47 51 97 19

Dossier suivi par
Valérie HEMERY-DUFOUR
Tel : 01 47 32 33 83 -secrétariat : 83 34
e-mail : valerie.hemery-dufour.92020@paris.notaires.fr

VEFA BOUYGUES IMMOBILIER/SCI CHARLED (SYNOPSIS)
118445/09/CBA

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Thomas WUHRMANN, Notaire Associé soussigné, membre de la Société dénommée « Bertrand GUILBERT, Guy BIGOT, François GAILLOT, Thomas WUHRMANN et Anne-Sophie AGUESSY », notaires associés, Société Civile Professionnelle titulaire de l'Office Notarial de RUEIL-MALMAISON (Hauts-de-Seine), 123, Avenue Paul Doumer, en date du 18 décembre 2012 a été réalisée la vente en état futur d'achèvement,

Avec la participation de Maître CASTERAN, Notaire à PARIS (75017), 72 avenue de Wagram, assistant l'ACQUEREUR.

Par :

La Société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER, Société Anonyme au capital de 138.577.320 EUR, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 3, boulevard Gallieni, identifiée au SIREN sous le numéro 562091546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Au profit de :

La Société dénommée CHARLED, société civile immobilière au capital de 500 EUR, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 37 rue de Naples, identifiée au SIREN sous le numéro 528390270 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Quotités acquises :

CHARLED acquiert la pleine propriété.

DESIGNATION

1- DU TERRAIN D'ASSIETTE :

L'assiette foncière de l'ensemble immobilier à construire est constituée par un terrain situé à LA GARENNE-COLOMBES (HAUTS-DE-SEINE) 92250 Rue des Murgers, Rue Jules Ferry et Rue Pierre Sémaud constituant l'ilot S10L1 de la ZAC des CHAMPS PHILIPPE:



SCP Bertrand GUILBERT, Guy BIGOT, François GAILLOT, Thomas WUHRMANN, Anne-Sophie AGUESSY, notaires associés,
c.m.f. : gbuynuel-malmalson@paris.notaires.fr
Membre d'une association agréée, le règlement par chèque est autorisé. Société titulaire d'un office notarial
R.E.R. : Rueil-Malmaison - Aurébus 467 / 144 / 258 - Parking à l'étude

Figurant au cadastre savoir :

Parcelles	Section	N°	Débit	Surface
D	312	2	5 rue des Murgers	00 ha 02 a 53 ca
D	301	2	7 rue des Murgers	00 ha 02 a 28 ca
D	307	2	154 Rue Jules Ferry	00 ha 00 a 15 ca
D	308	2	160 Rue Jules Ferry	00 ha 01 a 74 ca
D	316	2	15 rue des Murgers	00 ha 01 a 08 ca
D	310	2	62 Rue Jules Ferry	00 ha 00 a 82 ca
D	296	2	7 bis rue des Murgers	00 ha 02 a 56 ca
D	297	2	58 bis Rue Jules Ferry	00 ha 05 a 34 ca
D	300	2	58 Rue Jules Ferry	00 ha 00 a 56 ca
D	276	2	117 rue des Murgers	00 ha 01 a 07 ca
D	278	2	23 rue des Murgers	00 ha 01 a 14 ca
D	318	2	23 rue des Murgers	00 ha 00 a 29 ca
D	321	2	23 rue des Murgers	00 ha 00 a 10 ca

Total surface : 00 ha 19 a 38 ca

II - DU VOLUME VENDU A L'INTERIEUR DUQUEL SYNSCRIVENT LES OUVRAGES VENDUS

VOLUME N° 3

Ce Volume est constitué par la somme des volumes partiels définis comme suit et localisés sous teinte bleue aux plans susvisés :

- sous-volume 3.a : base de 43m² env. depuis la cote de 39,40m env. N.G.F. (sur élançité de la dalle plafond du 1^{er} sous-sol) à la cote de 43,90m env. N.G.F.
- sous-volume 3.b : base de 12m² env. depuis la cote de 39,23m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du rez-de-chaussée) à la cote de 43,90m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1^{er} étage).
- sous-volume 3.c : base de 234m² env. depuis la cote de 39,62m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du rez-de-chaussée) à la cote de 43,90m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1^{er} étage).
- sous-volume 3.d : base de 214m² env. depuis la cote de 39,62m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du rez-de-chaussée) à la cote de 44,12m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1^{er} étage).
- sous-volume 3.e : base de 11m² env. depuis la cote de 39,79m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du rez-de-chaussée) à la cote de 44,12m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1^{er} étage).
- sous-volume 3.f : base de 0,5m² env. depuis la cote de 43,90m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1^{er} étage) à la cote de 58,00m env. N.G.F.

- sous-volume 3.g : base de 0,5m² env. depuis la cote de 43,90m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1^{er} étage) à la cote de 58,00m env. N.G.F.
- sous-volume 3.h : base de 0,5m² env. depuis la cote de 44,12m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1^{er} étage) à la cote de 58,00m env. N.G.F.
- sous-volume 3.i : base de 0,5m² env. depuis la cote de 44,12m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1^{er} étage) à la cote de 58,00m env. N.G.F.

Dans ce volume s'inscrivent :

- En superstructure :
 - o Au rez-de-chaussée :
 - des locaux commerciaux dominant sur la place publique à aménager et la rue Pierre Sémard ;
 - une aire de livraison extérieure donnant sur la rue des Murgers avec une jardinière attenante ;
 - un local poubelles dominant sur l'aire de livraison ;
 - un local poubelles dominant sous le porche.
 - o Du 1^{er} au 4^{ème} étage (inclus) :
 - quatre gaines techniques.
 - o En toitures :
 - les édicules des gaines techniques.

Observation étant ici faite que les gaines techniques susvisées correspondent à celles identifiées sur les plans annexés à l'état descriptif de division en volume ci-après énoncé.

Servitudes :

Le volume 3 bénéficiera d'une servitude de passage piétons sur le volume 2 (figurée sous flèches bleues aux plans des rez-de-chaussée et 1^{er} sous-sol ci-annexés) pour permettre l'accès :

- à certains locaux commerciaux, desservis également par la porche et l'allée de circulation piétonne qui lui fait suite ;
- au local poubelles, dominant sous le porche ;
- aux locaux techniques, objets de la servitude ci-dessous décrite.

Cette servitude s'exercera, depuis la rue Pierre Sémard, par le porche, l'allée de circulation piétonne, l'escalier d'accès aux sous-sols de la cage A, les voies de circulations au 1^{er} sous-sol.

Le volume 3 bénéficiera d'un droit d'usage des locaux techniques suivants, inscrits dans le volume 2 (figurés sous hachures bleues au plan du 1^{er} sous-sol, ci-annexé) :

- local « Eau » ;
- local « Electricité »
- local « Courant faible ».

III/ DES OUVRAGES VENDUS

Quatre locaux « brut de béton – fluide en attente » d'une SHON de 470,79m², situés en « rez-de-chaussée » tels qu'ils sont identifiés sur les quatre plans de vente annexés aux présentes intitulés, savoir :

- Banque,
- Salon de coiffure,
- Pressing,
- Maison de la presse.

Observation étant ici faite que malgré les affectations à usage de banque, de salon de coiffure, de pressing et de maison de la presse sus-visées, le propriétaire du VOLUME TROIS pourra affecter ces locaux à tout autre usage commercial de son choix sans aucune restriction, sauf celles énumérées au cahier des charges de l'AFUL sus-énoncé, et sous réserve de l'accord de l'aménageur jusqu'à la livraison des BIENS.

IV/ DU VOLUME CONTENANT LES LOTS DE COPROPRIETE VENDUS

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens, objet des présentes, s'inscrit dans les limites du volume DEUX (2) de l'état descriptif de division volumétrique ci-après visé dont la désignation figure intégralement dans l'état descriptif de division et règlement de copropriété ci-après visé.

VI/ DES LOTS DE COPROPRIETE VENDUS

Désignation de l'ensemble immobilier dont dépend une partie des biens vendus :

L'immeuble à édifier dans les limites du volume DEUX (2) va être divisé en deux bâtiments et cent cinquante huit lots (158 lots), numérotés :

- 101 à 180 répartis dans le bâtiment ABC ;
- 201 à 238 répartis dans le bâtiment P (Parking) ;

Il comprendra après son complet achèvement un ensemble de locaux à usage d'habitation et un parc de stationnement.

Les deux bâtiments ABC et P seront desservis par trois cages A, B et C.

- Par ailleurs, l'ensemble immobilier comprendra au rez-de-chaussée :
- deux allées de circulation piétonne permettant :
 - o l'accès au hall A, depuis la rue des Murgers ;
 - o l'accès à l'escalier de desserte des sous-sols A2, depuis le porche ;
 - des espaces verts et jardinières attenants auxdites allées ;
 - un espace vert situé au droit du pignon Ouest (coté rue Jules Ferry) ;
 - trois jardins et trois terrasses en jouissance exclusive.

Lot numéro deux cent quarante-cinq (245) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 44.

Et les neuf dix millièmes (9/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante-six (246) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 45.

Et les neuf dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante-sept (247) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 46.

Et les neuf dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante-huit (248) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 47.

Et les neuf dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante-neuf (249) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 48.

Et les neuf dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante (250) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 49.

Et les neuf dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante et un (251) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 50.

Et les neuf dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante-deux (252) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 51.

Et les neuf dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

1

1

Lot numéro deux cent cinquante-trois (253) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 52.

Et les neuf dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante-quatre (254) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 53.

Et les neuf dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des lots objet de la vente tels qu'ils existent au regard de l'avancement des travaux, ainsi que des quotes-parts des parties communes s'y rattachant.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'immeuble au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

PRIX

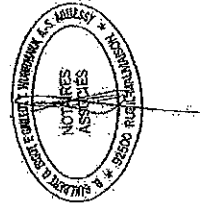
La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, prévu au contrat préliminaire, Taxe à la Valeur Ajoutée incluse, de

sur prix hors taxe de 1.000.000 € s'appliquant à la Taxe à la Valeur Ajoutée au taux de 19,60 %, de

Le prix a été payé comptant à concurrence de 1.000.000 € par l'acquéreur. Le surplus du prix de la vente sera payé à la mise à disposition des BIENS.

En foi de quoi la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A RUEIL-MALMAISON (Hauts-de-Seine),
LE 18 décembre 2012



1

ANNEXE 5

REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de La Garenne-Colombes

dossier n° PC 092 035 11 E0003

Date de dépôt : 31 janvier 2011
Demandeur : BOUYGUES IMMOBILIER SA
Représenté par : Madame Jouanno Marie-Pascale
Pour : construction d'un ensemble de 59
logements + commerces sur 2 niveaux de
stationnement en sous-sol
Adresse terrain : Rue des murgers, rue Jules Ferry
92250 La Garenne-Colombes
Destination : habitation et commerce
SHON créée : 4871 m²

ARRÊTÉ
accordant un permis de construire
au nom de l'État

Le maire de La Garenne-Colombes,

Vu la demande de permis de construire présentée le 31 janvier 2011 par BOUYGUES IMMOBILIER SA représentée par Madame Jouanno Marie-Pascale demeurant au 13 avenue Morane Saulnier à VELIZY (78457 CEDEX) sur un terrain situé rue des murgers, rue Jules Ferry à La Garenne-Colombes (92250) ;

Vu l'objet de la demande portant sur la construction d'un ensemble de 59 logements + commerces sur 2 niveaux de stationnement en sous-sol.

La surface hors-œuvre nette créée est de 4 971 m² ;

Vu les pièces annexées au dossier déposé le 31 janvier 2011, complétés le 14 mars 2011 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu 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 et le décret n° 2006-858 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation ;

Vu les articles R. 123-1 à R. 123-55 du code de la construction et de l'habitation relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;

Vu le décret n° 2010-744 du 2 juillet 2010 relatif aux opérations d'aménagement d'intérêt national du quartier d'affaires de La Défense et de Nanterre et La Garenne-Colombes ;

Vu le plan local d'urbanisme de La Garenne-Colombes approuvé le 28 septembre 2006, modifié les 19 avril 2007, 04 juin 2009, 07 septembre 2009 et 01 juillet 2010 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 02 mars 2006 créant la zone d'aménagement concertée dite « ZAC des Champs Philippe » ;

Vu la délibération du Département des Hauts-de-Seine en date du 19 juin 2009 instituant la participation pour rattachement à l'agglomération ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 2011 autorisant BOUYGUES Immobilier SA à déposer une demande de permis de construire, jointe au présent arrêté,

Vu l'arrêté accordant la déclaration préalable pour division en date du 1^{er} août 2011,

N 52

ik
C V

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509E0070 en date du 7/01/2010,
Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509E0068 en date du 13/01/2010,
Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509E0067 en date du 07/01/2010,
Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509E0071 en date du 07/01/2010,
Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509E0062 en date du 07/01/2010,
Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509E0074 en date du 07/01/2010,
Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509E0073 en date du 07/01/2010,
Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509E0072 en date du 07/01/2010,
Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509E0069 en date du 07/01/2010,
Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509E0066 en date du 07/01/2010,
Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509E0065 en date du 07/01/2010,
Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509E0064 en date du 13/01/2010,
Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509E0082 en date du 06/01/2010,
Vu l'avis favorable de la Commission communale de sécurité et d'accessibilité de La Garene-Colombes en date du 04/03/2011 ;
Vu l'avis favorable de la Brigade des Sapeurs Pompiers de Paris en date du 15/04/2011 ;
Vu l'avis favorable de la SEM 92 en date du 6 avril 2011 ;
Vu l'avis favorable du Maire de La Garene-Colombes au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation en date du 26/07/2011 ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 425-15 du code de l'urbanisme « lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente » ;
Considérant qu'aux termes de l'article R. 111-19-13 du code de la construction et de l'habitation « l'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant le public prévue à l'article L. 111-8 est délivrée au nom de l'Etat par :
a) Le préfet, lorsque celui-ci est compétent pour délivrer le permis de construire ;
b) Le maire, dans les autres cas » ;

Considérant que la décision sur le permis de construire n'entre pas dans le champ d'application de l'article R. 422-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 422-2 du code de l'urbanisme la décision prise sur le permis de construire émane du Maire ;

Considérant la délibération du Conseil Général des Hauts-de-Seine en date du 19 juin 2009 qui fixe le montant de la participation pour raccordement à l'égout à 5,91 € (cinq euros et quatre-vingt onze centimes) par m² de SHON créée ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2

Le présent projet donne lieu au versement de la participation pour raccordement à l'égout d'un montant de 29 378,61 € (vingt-neuf mille trois cent soixante-dix-huit euros et soixante et un centimes) au bénéfice du Conseil Général des Hauts-de-Seine en cas de raccordement au réseau départemental.

Article 3

Les prescriptions émises par la Brigade des Sapeurs Pompiers de Paris dont la copie est jointe devront être respectées.

Article 4

Les dispositions de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 et ses décrets d'application relative à l'accessibilité par des personnes handicapées devront être strictement respectées.

Article 5

Le Directeur Général des services de la mairie, et toutes les autorités administratives compétentes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à La Garene-Colombes, le 3 AOUT 2011

Le Maire au nom de l'Etat
Député européen,



Philippe Juvin

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

Nota bene : Ci-joint à titre d'information l'avis d'ERDF et de la Direction de l'Eau.

Le (ou les) demandeur(s) peut (peuvent) contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 24 mois à compter de sa notification aux (x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) du permis (de la déclaration préalable) peut (peuvent) commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (la modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles R. 424-15 à R. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

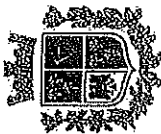
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut tout faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-couvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.



Mairie de La Garenne-Colombes

Direction des Services Techniques
Urbanisme

N/REF : URBA/CV/AP/2012/
Affaire suivie par : A. Pernin
Tel : 01 72 42 45 26

BOUYGUES IMMOBILIER
Madame Coline Georgot
13, Avenue Morane Sauthier
78457 VILLACOUBLAY CEDEX

Objet : ZAC des Champs Philippe lot S1011
3 Rue des Murgers, 56 Rue Pierre Semard, 58 Rue Jules Ferry

ATTESTATION

Le Maire de La Garenne-Colombes, soussigné certifie que :

Le Permis de Construire N° 092 035 11 0003-1

délivré le 12/04/2012 concernant la propriété citée en objet,

n'a pas fait l'objet d'un recours gracieux enregistré en Mairie,

ni à notre connaissance d'un recours contentieux,

auprès du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise

ni de retrait ou de déféré préfectoral.

La Garenne-Colombes, le 10 octobre 2012.

 Par délégation du Maire,
Jean-Pierre Hervo
Adjoint au Maire

Mairie de La Garenne-Colombes

68, Boulevard de la République - 92290 La Garenne-Colombes
Tél : 01 72 42 40 00 - Fax : 01 72 42 45 29 - www.lagarennecolombes.fr - Courriel : urbanisme@lagarennecolombes.fr

L I B E R T É - É G A L I T É - F R A T E R N I T É

ANNEXE 6



Février 2010

ZAC des champs Philippe

La garenne Colombes

Besoins fonctionnels et techniques

A-Généralités fonctionnels pour les commerces à l'exception du Supermarché

Les locaux commerciaux devront avoir une forme fonctionnelle et compacte de type carré, principalement ceux de petites dimensions comme le salon de coiffure, l'opticien, la banque, la Boulangerie, la Maison de la Presse, le Pressing, à l'exception de la Brasserie dont les plans sont déjà définis.

Les petites cellules commerciales, dans toute la mesure du possible, devront être libres de voiles porteurs, reliés ou poteaux (surtout en vitrine). Les cages d'escalier, gaine d'ascenseurs, et tous types de gaine ne doivent pas contraindre l'exploitation des locaux commerciaux.

L'ensemble des commerces devra bénéficier d'une hauteur sous dalle de 4 m soit une hauteur sous-poutre de 3.5 m.

Il faut éviter de concevoir des locaux trop profonds, un rapport maximum de 1/3 est demandé entre la largeur de la vitrine et la profondeur du local.

Le nivellement du sol brut, avec chape des locaux, doit être au niveau -1.5 cm des trottoirs, sauf pour le supermarché. L'ensemble des locaux doit respecter la réglementation en vigueur sur l'accessibilité des établissements recevant du public (décret n° 2006-555 du 17 mai 2006)

B-Généralités techniques pour les commerces à l'exception du Supermarché

1-Compteurs - L'ensemble des locaux commerciaux sera livré avec l'arrivée des fluides raccordés aux divers réseaux du bâtiment de logements, en attente. Il s'agit des réseaux d'eau, de ventilation, d'électricité...

Le comptage pour l'électricité et la consommation d'eau devra être indépendant pour chaque commerce. Les compteurs devront être faciles d'accès depuis les cellules commerciales. Les puissances ne devraient pas dépasser le tarif bleu 36 KW. La boulangerie, en cas d'absence de gaz dans l'immeuble, devra être équipée au brif jaune (environ 70 Kw).

2-Gaines de ventilation - Tous les locaux commerciaux seront climatisés. Les concepteurs doivent concevoir le projet de manière à permettre l'installation des VMC et climatiseurs dont ont besoin les commerces. Ces installations seront réalisées par les commerçants en même temps que l'aménagement intérieur de leur local. Il est souhaitable de prévoir une trémie commune aux commerces pour le passage de leurs gaines de ventilation. Le passage de gaines en faux plafond est réalisable, mais la sortie des bouches de ventilation en façade sous les fenêtres des usagers du bâtiment de logements est à éviter.

Il sera nécessaire de prévoir une ventilation en toiture pour le Pressing, la Boulangerie et une tourelle pour la Brasserie ainsi qu'un bac à dégraisser.

3-Surcharge d'exploitation - Pour faciliter l'aménagement des commerces en fonction de leurs besoins, les concepteurs prendront en compte les surcharges les plus contraignantes qui sont de 1,5 T pour toutes surfaces.

4-Local déchets - Un local d'entreposage des déchets sera mis à disposition des commerces suivants :

Bâtiment S6L2 : 20 m²

Boulangerie
Opticien

Bâtiment S10L1 : 20 m²

Pressing
Banque
Coiffeur
Maison de la Presse

Bâtiment SSL1

La Brasserie mettra en place un système de stockage individuel

C-Besoins fonctionnel et technique du salon de coiffure

Le salon de coiffure a besoin d'un local compact de forme se rapprochant le plus possible du carré correspondant à une surface de 100 m².

La vitrine doit être libre sans poteau.

Les compteurs et surtout les vannes d'arrêt d'EFS doivent être faciles d'accès depuis le salon.

Pour assurer un fonctionnement performant, le salon de coiffure a besoin :

- o d'une arrivée d'eau et d'une évacuation d'un diamètre 40 mm pour aménager la zone de stampoimage ;
- o d'une évacuation eaux vannes pour les sanitaires, ainsi qu'une VMC ;

CORBIERE FONCIERE IMMOBILIERE CFI - Société Civile Immobilière au capital de 300 €
RCS Paris 498 493 097 - 36, rue de Ponthieu, 75008 Paris

- o d'arrivée de gaine permettant l'installation d'une climatisation réversible pour orner la zone des toitures. Cette espace demande une ventilation soutenue en raison des COV des produits utilisés.

D-Besoins fonctionnel et technique du magasin d'optique

Il doit être compact d'une forme se rapprochant le plus possible du carré. Il doit bénéficier d'une surface de 75 m².

La vitrine doit avoir un minimum de 7m de long et doit être libre et sans poteau.

Une arrivée d'eau et les évacuations des eaux vannes et usées doivent se trouver dans le fond du magasin pour créer les sanitaires et point d'eau.

Le local doit présenter les prédispositions nécessaires à l'installation d'une climatisation réversible.

E-Besoins fonctionnel et technique de la banque

Le local doit bénéficier d'une surface de 150 m² et doit être implantée en angle de rue pour bénéficier d'une vitrine commerciale sur deux voies. Le local doit être le plus compact possible et sans poteau gênant l'aménagement intérieur.

Un distributeur automatique sera implanté sur l'une des façades ainsi qu'un accès clients.

Un emplacement de stationnement réservé aux convoyeurs de fonds sera prévu au plus près de la porte du local technique du distributeur. La distance entre le stationnement du convoyeur et du local technique doit être inférieure à 10m.

Aucune canalisation, qu'elles soient d'évacuation ou d'un autre type, ne doit traverser les locaux de la banque à l'horizontale.

Descriptif technique remis par la Banque

GROS OEUVRE

- Structure poteau/poutre sans mur de refend avec au moins 4 m entre poteaux.
- Hauteur sous dalle 4,00 m.
- Hauteur sous poutre 3,50 m.
- Surcharge 350 kg/m² sauf local automatés 800 kg/m².
- Murs périphériques agglomérés de béton plein épaisseur 15 cm.
- Local coffres et automate distributeur en façade avec mur plein maçonné agglomérés de béton plein épaisseur 15 cm.

ISOLATION COUPE-FEU vis à vis des tiers.

- Dalle haute CF 1H
- Murs périphériques CF 2H

CHAUFFAGE - CLIMATISATION

- Si possibilité, mise en place du groupe en terrasse avec gaine technique verticale entre local et terrasse.
- Sinon, grilles (2 fois 2 m² env.) à prévoir en façade pour échange d'air.
- Pas de réseau tiers traversant le local.

CORBIERE FONCIERE IMMOBILIERE CFI - Société Civile Immobilière au capital de 300 €
RCS Paris 498 493 097 - 36, rue de Ponthieu, 75008 Paris

VENTILATION

- Si réseau commun avec l'immeuble : attente dans le local diam. 250 mm (500 m³/h) avec clapet CF en périphérie local.
- Si réseau indépendant, grilles en façade (voir clim.)

PLOMBERIE - SANITAIRES

- Alimentation eau froide + évacuation diam. 100 mm en attente à l'emplacement des futurs sanitaires.
- Pas de réseau tiers traversant le local.

COURANTS FORTS ET FAIBLES

- Alimentations ne transitent pas par un local tiers.
- Puissance électrique : tarif bleu 36 kW
- Téléphone : alimentation câble 15 paires.

E-Besoins fonctionnel et technique du supermarché : Bâtiment S111

Fonctionnalité - Le supermarché est le commerce qui impose le plus de contraintes dans sa fonctionnalité et dans ses besoins techniques. La conception des locaux du supermarché doit pouvoir lui permettre d'évoluer suivant les besoins et les attentes de la clientèle. L'entrée principale doit donner sur la Place, de manière à ce que le consommateur puisse être clairement identifié y compris depuis l'avenue de Verdun.

Gestion des flux - Le commerce doit pouvoir disposer d'une longueur de façade de 25 à 30 m qui ouvre sur deux façades. Les livraisons et l'entrée du parking doivent être traitées de manière à ne pas générer de gêne auprès de la clientèle et des usagers de l'ensemble de l'ilot S111.

C'est le commerce qui génère les flux les plus importants et ceci implique :

- De faciliter son accès aux clients aussi bien piétons que motorisés. Le parking du supermarché sera implanté au 1^{er} sous-sol directement sous la surface commerciale. Les clients pourront accéder directement depuis le parking aux surfaces de vente du magasin via un ou deux ascenseurs dimensionnés pour accueillir les caddies des clients.
- L'entrée du Parking (Public et Privé) se situera rue Pierre Sénard et la sortie Rue Jules Ferry (cf plan)
- De lui donner un accès direct au quai de déchargement : Ce quai se situera rue Jules Ferry et sera intégré au bâtiment afin que les manutentions de déchargement soient effectuées à l'intérieur.
- Les réserves, qui disposeront d'une surcharge d'exploitation, seront positionnées à proximité du lieu de livraison en fond de magasin.

Besoins en terme de gaines - Le fonctionnement des différents laboratoires qui composera le supermarché est conditionné par la présence de sorties de ventilation, de conduit de fumé et de différentes gaines telles que l'ascenseur.

Les concepteurs trouveront au chapitre « sorties ventilation et désenfumage » du programme technique réalisé par le S.A.R.L. Architectes Associés, intégré ci-dessous dans le document, la liste des différents conduits ou gaines à prévoir pour le bon fonctionnement du supermarché.

Locaux techniques et réserve - Un local technique de 200 m² est à prévoir en Rez-de-chaussée du supermarché pour l'installation d'un groupe froid et une réserve.
La réserve froide qui sera implantée au rez-de-chaussée au fond du magasin, induit la contrainte suivante : prévoir un décaissement de 20 cm de la dalle pour l'isolation acoustique et 20 cm de plus pour l'isolation thermique, ce qui totalise un décaissé de 40 cm sur une zone de 100 m².

CORBIERE FONCIERE IMMOBILIERE CFI - Société Civile Immobilière au capital de 300 €
RCS Paris 493 493 097 - 38, rue de Ponthieu, 75008 Paris

Description technique remis par le supermarché

PROGRAMME

- S.V. : 999 m² environ ;
- Froid alimentation avec production chaleur pour chauffage DNTER
- Surface local technique froid : 100 m² environ
- Surface réserves et laboratoires : 200 m² environ
- Surface locaux sociaux et bureaux : 150 m² environ (niveau surface de vente)
- Transformateur EDF, tarif jaune.
- Installation d'une climatisation réversible

PRINCIPALES DISPOSITIONS TECHNIQUES :

Structure

- Trame des poteaux 10 x 15 environ et en tout point, distance entre 1 poteau et un mur supérieure à 4 m.
- Hauteur sous poutre et soffite de la coque supérieure à 4 m.
- Planchers bas :
 - sol brut à - 19 cm pour réalisation d'une dalle acoustique ;
 - o charge sur sol brut : charge permanente 350 kg environ (complexe acoustique)
 - o charge d'exploitation : 1,5 T/m² pour l'ensemble à l'exception des réserves 2 T/m²
 - o Plancher haut : surcharge 50 kg/m² ;
 - o Isolement : entre surface commerciale et logements : CF 3 b, entre parking et surface commerciale : CF 1b30.

Aménagements particuliers

- Gaines monte caddies 3 x 3 m environ ou le double si besoin de deux monte caddies
- Un local machinerie monte caddies en S/S ;
- Un sas entre le monte caddies et le parking ;
- Si possible un éclairage zénithal au centre du magasin sur l'arrière

Ouvertures en façade

- Local centrale froid alimentaire : prévoir une sortie de ventilation de 12 m² environ en façade ;
- Réserves et laboratoires :
 - o accès marchandise par une porte de 2 m x 2 m,
- Locaux sociaux et bureaux :
 - o une fenêtre salle de repos ;
 - o quatre fenêtres bureaux.
- Sortie trappon pour transfert de fonds ;
- Accès magasin par au moins deux portes distantes de plus de 5 m ;
- Une sortie de secours en fond de magasin 2 UP minimum.

Sorties ventilation et désenfumage

- Local centrale froid alimentaire : prévoir une sortie de ventilation de 12 m² en façade (surface inférieure si sortie en terrasse)
- VMC sanitaires et bureaux ;
- VMC boulangerie
- Conduit de fumée pour four boulangerie ;
- Sortie pour ventilation gaine monte caddies et monte charge ;
- Sortie pour renouvellement air sauterie surface de vente ;
- Sortie pour désenfumage mécanique de la surface de vente à plus de 8 m des façades des Tiers, extracteur sur couverture

CORBIERE FONCIERE IMMOBILIERE CFI - Société Civile Immobilière au capital de 300 €
RCS Paris 493 493 097 - 38, rue de Ponthieu, 75008 Paris

- Réserves en S/S des emplacements pour les bacs à graisse et fécules sous les laboratoires ;
- Atentes EU/VEY sous zones de vente (condensats), laboratoires, local centrale froid, locaux sanitaires, boulangerie.

Isolation thermique

- Isolation thermique : plancher haut et plancher bas conforme à la RT 2005.

Réseaux techniques

- Local AEP et eau incendie pour RLA ;
- Arrivée F.T.
- Local EDF, tarif jaune (240 KW).

Brief architectural selon concept urbain de l'enseigne

La mission

« contribue à une vie meilleure pour ses clients en leur permettant d'acheter tous les produits dont ils ont besoin et envie au quotidien »

Le concept

« Les petits bonheurs » du quotidien
« Inter vous facilite la vie au quotidien »

Les bénéfices objectifs (consommateur)

La proximité : humaine et urbaine : achat facile et pratique.

Le plaisir au quotidien.

Le prix et la qualité.

La simplicité et l'accessibilité.

La praticité.

Facades

Invitante, communicante, transparente, exprime les 3 temps du magasin :

- Store noir avec message script ;
- Logo de l'enseigne ;
- Bandeau orange ou rouge, le long de la surface et sur lequel sont repris les 3 zones du magasin (le tout prêt = snacking, le tout frais et le tout quotidien), les services, les horaires d'ouverture ;
- Surface de vitrine la plus vitrée et transparente possible ;
- Revêtement mural : bardage Exermit.

A titre informatif, le concept de l'enseigne Intermarché est présenté en annexe.

Stationnement

Le parking commercial sera destiné à l'usage des clients du supermarché et des commerces. Pour rendre le service souhaité auprès des usagers du commerce alimentaire, il est impératif que ce parking soit implanté directement sous la zone commerciale de l'îlot.

Il est à noter que l'emplacement du parking représentera une surface d'environ 2000 m² et qu'à ce titre les parkings devront déborder au delà de la surface commerciale elle-même.

G-Brasserie Bâtiment SSLI

-La hauteur prévue du local doit être de 4m pour le plafond et 3,50m sous les poutres.

-puissance en kW nécessaire

125 KW / tarif jaune, si c'est tout électrique, besoin de moins s'il y a le gaz

-placement des évacuations des toilettes « client et personnel » et douches

Les toilettes clients devraient logiquement se situer au fond du local, dans la partie la plus éloignée de l'espionnade.

La partie vestiaire doit être collée à la cuisine.

-local poubelle :

Un local pouvant contenir une poubelle à verres et un broyeur, soit environ 1m50 x 3m, ce local devant être climatisé et carrelé.

-Diamètre des conduits d'évacuations cuisine et climatisation (salle, cuisine et local poubelle)

Evacuation / siphons de sol : Diam 80 mm - Extraction hotte : Diam 200 mm - Arrivée d'air pour clim : Diam 200 mm

-type de dégraisseur

Séparateur de graisses (Marque Néhoréca par exemple)

Indemnité d'occupation/QUITTANCE DE LOYER

SCI SARAVEST
42 AVENUE DES TILLEULS
75016 PARIS

- PÉRIODE : DU 01/07/2019 AU 30/09/2019
- IMMEUBLE : 9 PLACE DES CHAMPS-PHILIPPE
92250 LA GARENNE COLOMBES

DESIGNATION DES LOCAUX OU OPERATIONS	MONTANT
LOYER	6 907.27 €
LOYER PARKING	580.52 €
PROVISIONS SUR CHARGES	319.32 €
RAPPEL S/LOYER BOUTIQUE	77.26 €
RAPPEL S/LOYER PARKINGS	6.49 €
COMPLEMENT DEPOT DE GARANTIE	272.20 €
T.V.A. 20.00 %	1 514.31 €
TOTAL	9 677.37 €

Société S.S.T.
9 PLACE DES CHAMPS-PHILIPPE
92250 LA GARENNE COLOMBES

- RÉFÉRENCE : 003-00005-001-00

*Donnée quittance, sous réserve de tous les droits et actions du propriétaire, de toutes poursuites qui auraient pu être engagées.
En cas de congé précédemment donné, cette quittance représenterait une indemnité d'occupation des lieux et ne saurait être considérée comme un titre de location.*

Cette quittance annule tous les reçus qui auraient pu être donnés pour acomptes versés, même si ces reçus portent une date postérieure à la date ci-contre. Le paiement de la présente quittance n'emporte pas présomption de paiement des termes antérieurs.

AVIS D'ÉCHÉANCE

SCI SARAVEST
42 AVENUE DES TILLEULS
75016 PARIS

- PÉRIODE : DU 01/10/2019 AU 31/12/2019
- IMMEUBLE : 9 PLACE DES CHAMPS-PHILIPPE
92250 LA GARENNE COLOMBES

DESIGNATION DES LOCAUX OU OPERATIONS	MONTANT
LOYER	6 907.27 €
LOYER PARKING	580.52 €
PROVISIONS SUR CHARGES	319.32 €
TAXES FONCIERES 2019	1 619.00 €
T.V.A. 20.00 %	1 821.36 €
A PAYER	11 247.47 €

Société S.S.T.
9 PLACE DES CHAMPS-PHILIPPE
92250 LA GARENNE COLOMBES

- RÉFÉRENCE : 003-00005-001-00

La somme détaillée ci-contre représente le montant de votre quittance à régler dès réception. Nous vous en remercions par avance.

TALON DÉTACHABLE A JOINDRE A VOTRE RÈGLEMENT

Société S.S.T.
RÉFÉRENCE 003-00005-001-00
PÉRIODE DU 01/10/2019 AU 31/12/2019
MONTANT 11 247.47 €

SCI SARAVEST
42 AVENUE DES TILLEULS
75016 PARIS

A RENVoyer A L'ADRESSE CI-DESSUS
L'EMPLOI D'UNE ENVELOPPE A FENÊTRE
VOUS ÉVITERA DE RÉCOPIER L'ADRESSE

SARAVEST

SOCIETE S.S.T.

9 PLACE DES CHAMPS-PHILIPPE
92250 LA GARENNE COLOMBES

PARIS, le 17 JUIN 2019

Révision annuelle

Madame,

Conformément aux termes de votre bail, nous vous informons que votre loyer annuel est porté à compter rétroactivement du **3 JUIN 2019** à la somme de 27.629,08 Euros (Vingt-sept mille six cent vingt neuf euros 08 cts) Hors charges/Hors taxes pour la boutique résultant de la variation entre l'indice du 3^{ème} trimestre 2017 et du 3^{ème} Trimestre 2018, à savoir :

$$\frac{26.624,68 \text{ €} \times 1733}{1670} = 27.629,08 \text{ €}$$

soit la somme de 6.907,27 € H.T/HC par trimestre.

Et porté à la somme de 2.322,08 Euros (Deux mille trois cent vingt-deux euros 08 Cts) Hors charges/Hors taxes pour les parkings, résultant de la variation entre l'indice du 3^{ème} trimestre 2017 et du 3^{ème} Trimestre 2018, à savoir :

$$\frac{2.237,68 \text{ €} \times 1733}{1670} = 2.322,08 \text{ €}$$

soit la somme de 580,52 € H.T/HC par trimestre.

Ces nouveaux loyers figurent sur votre avis d'échéance de JUILLET 2019 (ci-joint), ainsi qu'un rappel de loyer de 77.26 € (Boutique) et de 6.49 € (Parkings), pour la période du 03/06/2019 au 30/06/2019), et le complément du dépôt de garantie de 272,20 € portant ainsi le dépôt de garantie à 7.487,79 €.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Service Gérance,
Hélène SANTORO,

SARAVEST - SCI au capital de 300 € - RCS Paris D 793 764 937

42, avenue des Tilleuls - 75016 Paris



AGREMENT SUR CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Je soussignée :

- la Société SARAVEST (ci-après « le Bailleur »), SCI au capital de 300 Euros immatriculée au RCS de Paris sous le n° 793 764 937 dont le siège social est à Paris (75016) – 42, avenue des Tilleuls, représentée par Madame Brigitte CORBIERE, gérante

Bailleresse de :

- La société « SST », Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000,00 Euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 537 594 897, ayant son siège social à La Garenne Colombes (92250) – 9, Place des Champs Philippe, représentée par Madame Sylvie HATTAIS en sa qualité de Gérante;

pour :

des locaux commerciaux sis à La Garenne Colombes (92250) – 9, Place des Champs Philippe

en vertu :

d'un bail suivant acte sous seing privé du 11 mars 2014, conclu pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 3 juin 2014 et s'achevant le 2 juin 2023,

déclare par la présente :

- avoir été dûment informée de la cession dudit fonds de commerce de la société SST au bénéfice de Monsieur Guillaume, Loïc VARIN, né le 23 juin 1981 à Argenteuil (92), de nationalité française, et Madame Julie BARON, née le 12 juillet 1982 à Saint Germain en Laye (78), de nationalité française, demeurant ensemble 17 rue Danès de Montardat à Saint Germain en Laye (78100) ou de toute société commerciale qu'ils se substitueront, aux conditions fixées par la promesse de vente signée le 10 juin 2019 et dont une copie m'a été remise ;
- que la société SST est à jour du règlement de ses loyers et charges, y compris le terme en cours ;
- que le dépôt de garantie versé par la société SST est à ce jour de 7.487,79 Euros ;
- reconnaître avoir été régulièrement appelée à l'acte de vente du fonds de commerce ;
- renoncer à l'exercice de mon droit de préemption contractuel ;
- autoriser que la cession soit constatée par acte sous seing privé dès lors que l'acte soit établi par un avocat et dispenser les parties de recourir à l'acte authentique.

Fait à Paris, le 31/07 2019.

(Signature)

PROCES VERBAL DE CONSTAT

Société Civile Professionnelle

ENEZIA & ASSOCIÉS

Huissiers de Justice Associés

130 avenue Charles de Gaulle

92200 - NEUILLY SUR SEINE

Tel : 01.46.24.15.21

Fax : 01.46.24.41.49

venezia@venezia-huissiers.com

www.venezia-huissiers.com

ENEZIA & ASSOCIÉS
Huissiers de Justice Associés

La Société Civile Professionnelle
ENEZIA & Associés - Huissiers de Justice Associés
J. VENEZIA - F. LAVAL - F. LODIEU -
S. OUILLET - M.P. BLANCHON - S. DOROL
130 Avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE

COPIE NUMERIQUE

ENEZIA & ASSOCIÉS
Huissiers de Justice Associés

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF ET LE QUINZE OCTOBRE A ONZE HEURES.

A LA REQUÊTE DE :

La société SARAVEST, société civile immobilière au capital de 300,00 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 793 764 937 et dont le siège social est situé à PARIS 16^{ème} arrondissement (75016), 42 avenue des Tilleuls, agissant pour suites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

IL M'EST EXPOSÉ :

Que la requérante est propriétaire d'un local à usage commercial situé à LA GARENNE COLOMBES (92250), 9 place des Champs Philippe.

Que l'exploitant, la société SST, cède son fonds de commerce à la société GJ O'CLOCK.

Que pour la défense et la sauvegarde de ses droits, elle me requiert aux fins de me transporter sur place à l'effet de procéder à toute constatation utile.

Et du tout dresser procès-verbal de constat auquel seront intégrées les photographies prises par mes soins à l'appui de mes constatations.

DÉFÉRANT A CETTE RÉQUISITION :

Je, Sophie VENEZIA, Huissier de justice au sein de la Société Civile et Professionnelle VENEZIA & Associés, Huissiers de Justice Associés - Jean VENEZIA, Fabienne LAVAL, Frédérique LODIEU, Stéphane OUILLET, Marie-Pierre BLANCHON & Sylvain DOROL - Titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, 130 avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), soussignée,

Handwritten signature and initials

Me suis rendue ce jour à LA GARENNE-COLOMBES (92250), 9 place des Champs Philippe, où là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, en présence de :

- Madame Julie BARON, représentante de la société GJ O'CLOCK, acquéreur ;
- Monsieur Guillaume VARIN, gérant de la société GJ O'CLOCK, acquéreur ;
- Monsieur Serge AZORIN, associé de la société SST, cédant

FACADE :

L'accès au local s'effectue au moyen d'une double porte vitrée coulissante automatique, dont les battants s'ouvrent et se ferment normalement, avec détecteur de mouvements. Je constate en partie extérieure qu'un joint en caoutchouc de l'ouvrant est décollé.

La façade de l'immeuble est en bon état.

Les vitrines de façade sont en bon état, sans dégradations apparentes. Le châssis extérieur de couleur verte est en état d'entretien avec un à-coup visible sur le montant gauche.

Le marchepied en marbre est en bon état.

Il existe :

- Une applique murale laquelle est mal fixée ;
- Des vitrauphanies sur les vitrines, le tout en bon état ;
- Des enseignes en bon état ;
- Quatre spots en partie haute en bon état ;
- Deux jarrés de couleur orangée contenant des oliviers encadrant l'entrée du local ; lesquelles sont en état d'usage.

uv

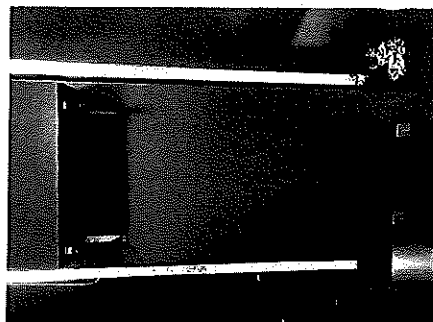


Photographie n° 1

PIECE PRINCIPALE :

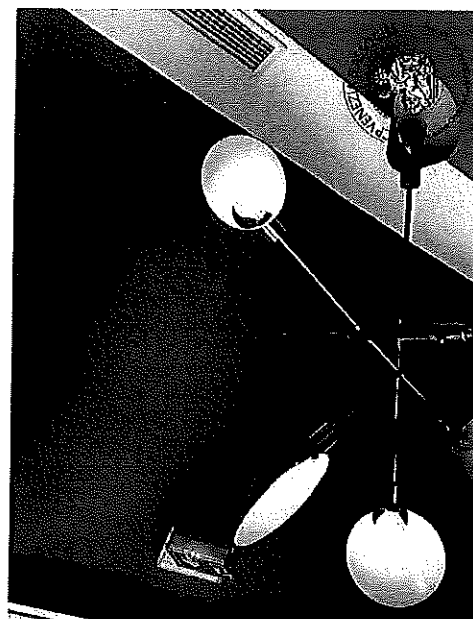
Au sol, le parquet est en état d'entretien. Je note la présence de résidus de colle et quelques traces blanchâtres.

La peinture murale grise est en état d'usage ; des trous de pointe sont visibles, ainsi que des traces grisâtres, éclats de peinture et un crochet est fixé. La peinture murale rouge présente des éclats, écaillures et traces blanchâtres. Le papier peint mural est en état d'entretien. Je note la présence de trois crochets.



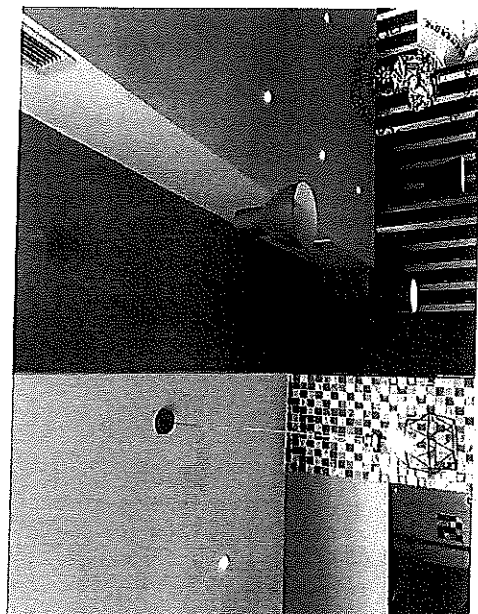
Photographie n° 2

Le faux plafond est peint en gris ; la peinture est en état d'entretien avec présence d'une amorce de fissure visible en partie gauche. Je relève une fissuration et des cloquages au droit de la fixation du lustre dans l'entrée. En faux plafond, des spots sont encastrés dont plusieurs ampoules ne fonctionnent pas. Je relève la présence de deux crochets fixés en faux plafond en partie droite.



Photographie n° 3

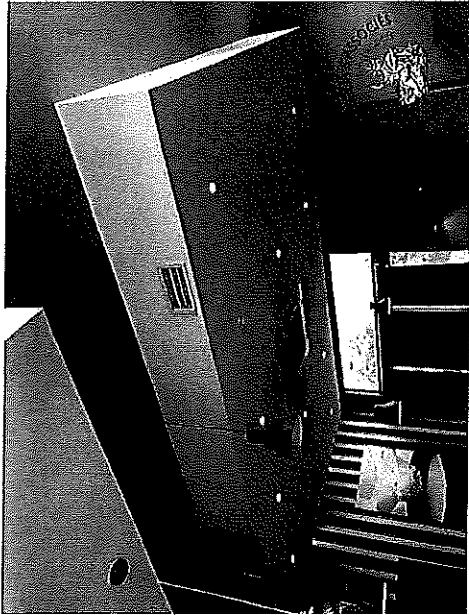
Handwritten signature



Photographie n° 4

Il existe :

- trois suspensions lumineuses dont une ne fonctionne pas ;
- une grille d'aération légèrement déformée ;
- une cassette de climatisation noire ;
- huit suspensions lumineuses dont une ne fonctionne pas ;
- des baies vitrées habillées de stores en tissu lesquels sont effilochés et déchirés ;
- un tableau électrique, un disjoncteur et un compteur électrique qui affiche 175 654 kWh.



Photographie n° 5

h v

CUISINE OUVERTE :

Au sol, le carrelage est en état d'entretien mais sale.

La peinture grise est en état d'usage, sale et présente des traces de coulure, éclats et écaillures sur l'arête du mur de gauche notamment. Le carrelage blanc mural est en état d'usage avec traces grisâtres. La peinture du mur de gauche en entrant présente des éclats sur les tranches et un écaillage de peinture laissant apparaître le plâtre en partie basse. La crédence carrelée grise est en état d'usage avec tâches de graisse et les joints sont noircis.



Photographie n° 7



Photographie n° 8

La plinthe est en mauvais état et une partie est arrachée.

La peinture en faux plafond est en bon état d'entretien avec présence de spots intégrés dont un ne fonctionne pas.

Il existe des traces orangées et un cloaque de la peinture laissant apparaître le plâtre.

ARRIÈRE-CUISINE :

Le sol en carrelage présente des taches. Une grille d'évacuation est encastrée au centre, laquelle ne présente pas de dégradations apparentes.

Le carrelage mural est en état d'entretien et les joints sont noircis. Des trous chevillés sont visibles sur les murs de droite et de gauche.

La peinture blanche du plafond est en état d'entretien avec des spots encastrés dont un ne fonctionne pas.

Il existe :

- un bloc de climatisation de marque MITSUBISHI, lequel n'est pas droit, en allège des écaillements de peinture sont visibles et les finitions sont mal réalisées ;
- mobilier de cuisine.



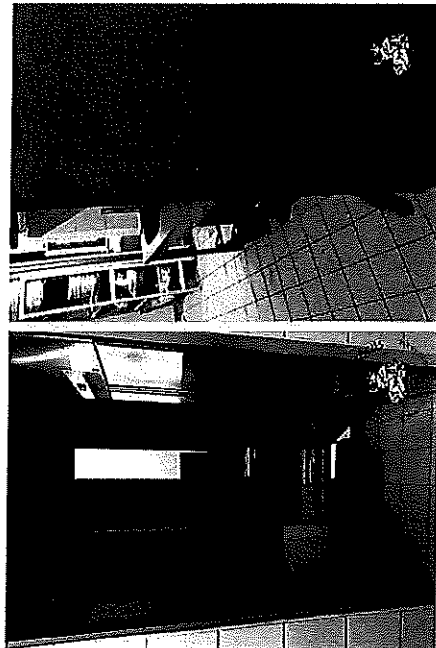
Photographie n° 9

CAGIBI :

La peinture murale gris clair est en état d'usage. Sur le mur de face, la peinture est écaillée, noircie et des trous chevillés sont visibles. Le mur contigu à la porte d'accès présente des traces grisâtres en partie centrale et en partie basse.

Les plinthes carrelées sont en état d'entretien.

Il existe une sortie électrique



Photographie n° 10

Photographie n° 11

DEGAGEMENT :

Au sol, le parquet flottant est en état d'entretien avec présence de deux petites trappes carrées saillantes.



Photographie n° 12

25

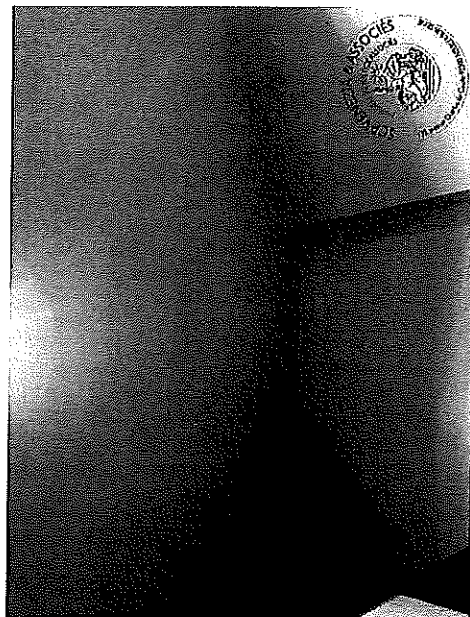
La peinture murale grise est en état d'entretien présentant deux trous de pointe rebouchés en partie droite.

Le revêtement style bois de la plinthe est déchiré en partie gauche.

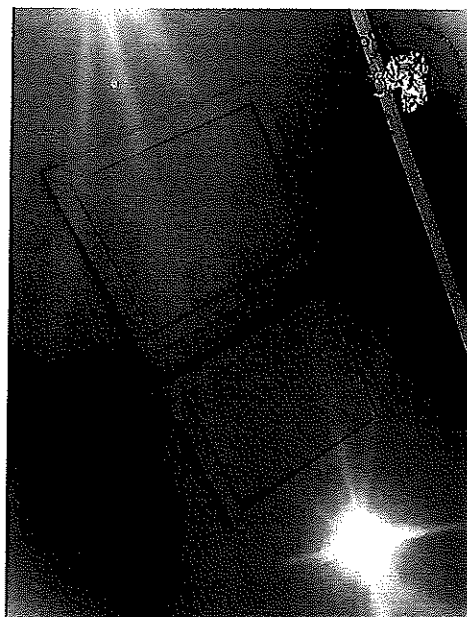


Photographie n° 13

Le faux plafond est peint en gris ; la peinture est en état d'entretien avec présence d'un cloquage et d'une fissure visible entre les deux trappes. Le faux plafond est équipé de spots dont un est défectueux.



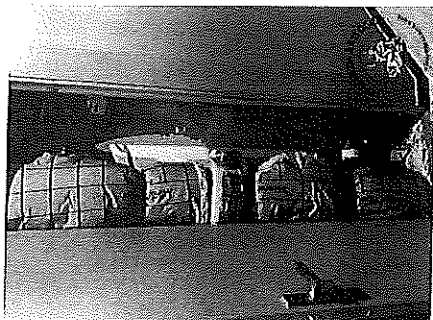
Photographie n° 14



Photographie n° 15

Handwritten signature and initials.

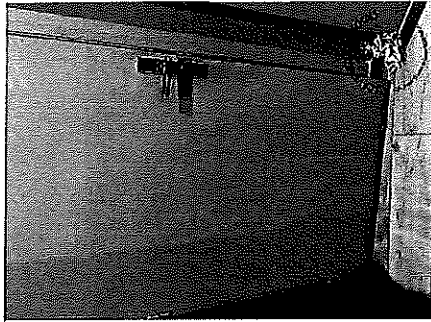
Il existe un placard dont l'accès s'effectue au moyen d'une porte simple plane ; l'intérieur est en état d'usage. Je relève le compteur d'eau se situant dans ce placard, lequel affiche 119 m³.



Photographie n° 16

W-C. :

L'accès aux W-C. s'effectue au moyen d'une porte d'accès plane simple peinte en gris ; la peinture est en état d'entretien avec présence de traces grisâtres et éclats en partie basse du panneau extérieur.



Photographie n° 17

Le sol en pierre est en bon état.
 Le revêtement mural en pierre est en bon état.
 La peinture blanche du plafond est en bon état.

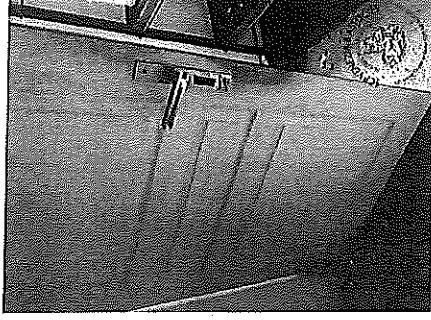
Il existe :

- une cuvette W.-C. équipée d'un double abattant et d'une chasse d'eau basse, le tout en bon état d'entretien ;
- une douche avec pommeau de douche, flexible, douchette, robinet mitigeur présentant des traces de rature, un receveur et une poignée de soutien ;
- un porte-papier de toilette déposé ;
- un radiateur sèche-serviettes noir, en état d'entretien ;
- un lavabo en émail blanc avec robinet mitigeur ; le tout en état d'entretien à l'exception de quelques traces de tarte sont visibles ;
- un miroir fixé au mur avec deux appliques murales, dont une ne fonctionne pas ;
- une étagère style échelle avec deux paniers posés dessus ; le tout en bon état.

RESERVE :

On y accède par une porte plane dont la peinture blanche du panneau intérieur est en état d'usage avec de nombreuses traces brunâtres à proximité de l'ouvrant.

14



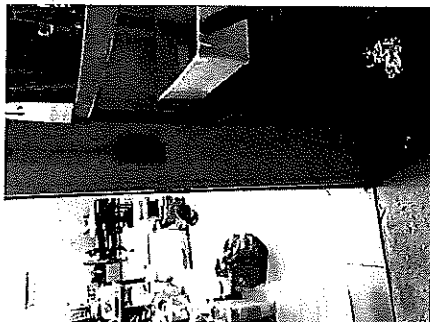
Photographie n° 18

Le sol est en mauvais état d'usage, brut, sale et présentant des traces noires de passage et un trou.



Photographie n° 19

La peinture murale est en état d'usage. Des traces grisâtres et un écaillage sont visibles en partie gauche. Une fissure verticale court sur toute la hauteur du montant gauche de la porte d'accès. Deux clous sont plantés dans le mur de droite.



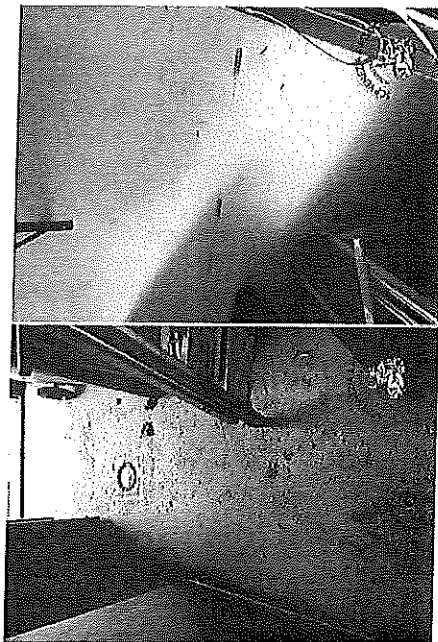
Photographie n° 20

Les dalles de faux plafond sont en état d'entretien.

Il existe :

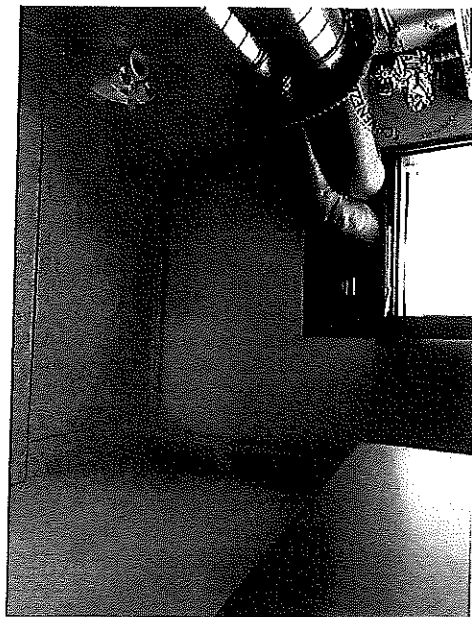
- des casiers ;
- un accès vers le local poubelles lequel dispose d'une sortie vers la rue dont une mauvaise odeur se dégage. Le sol est à l'état brut, sale en état d'usage, tout comme la peinture murale laquelle est noircie et présente une fissure noire sur le mur de droite. Les coffrages muraux ne sont pas peints.

CV



Photographie n° 21

Photographie n° 22



Photographie n° 23

La Société Civile Professionnelle
VENEZIA & ASSOCIÉS — Huissiers de Justice Associés
J. VENEZIA — F. LAVAL — F. LODIEU —
S. QUINLET — M.-P. BLANCHON — S. DOROL
130 Avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE

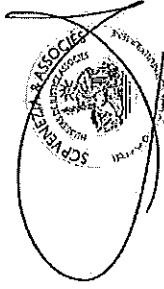
Telles sont mes constatations.

Ma mission étant terminée, je me suis retirée.

J'intègre au présent procès-verbal vingt-trois photographies prises ce jour, par mes soins, à l'appui de mes constatations.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat afin de servir et valoir ce que de droit.

Sophie VENEZIA
Huissier de Justice



HP
cu

SARL SST
RESTAURANT IL NOVE
9 PLACE DES CHAMPS PHILIPPE
92250 - LA GARENNE COLOMBES
Tél. 0980520789

ATTESTATION DE CHIFFRES D'AFFAIRES

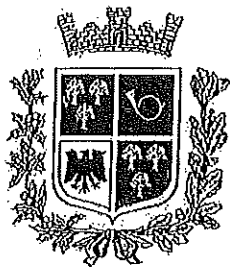
Je soussignée, Sylvie HATTAIS, Gérante de la Société SST, dont le siège social est situé au 9, Place des Champs Philippe 92250 - La Garenne Colombes, atteste que le chiffre d'affaires réalisé par le Restaurant IL NOVE situé à la même adresse, sur la période du 1^{er} Janvier 2019 au 15 Octobre 2019, est de :

- 173 430 euros

Fait à La Garenne Colombes, le 18 Novembre 2019
Pour Valoir ce que de droit,

Madame Sylvie HATTAIS
Gérante,





Ville de La Garenne-Colombes

Urbanisme
Prospective Territoriale

N/REF : URBA/EBO/ET/2019

V/REF : 2019-8578

OBJET : 3 à 9 place des ChampsPhilippe

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE SALUBRITE ET ALIGNEMENT

Le Maire de La Garenne-Colombes soussigné certifie que la propriété cadastrée section D parcelle 312 est située 3 à 9 place des ChampsPhilippe.

La propriété citée en objet :

- N'est pas frappée d'une interdiction d'habiter, ni d'un arrêté de péril ou déclarée insalubre.
- Est située à l'alignement actuel conservé.

Fait à La Garenne-Colombes, le 25 juin 2019

Par Délégation du Maire,
Le Responsable du service Urbanisme et Aménagement urbain,


Emmanuel BOULARD

République Française – Hauts-de-Seine

68, boulevard de la République – 92250 La Garenne-Colombes

Tél. : 01 72 42 45 20 – Fax : 01 72 42 45 29 – www.lagarennecolombes.fr – Courriel : dst@lagarennecolombes.fr

L I B E R T É - É G A L I T É - F R A T E R N I T É

Handwritten signature



Ville de La Garenne-Colombes

Urbanisme
Prospective Territoriale

N/REF : URBA/EBO/ET/2019

V/REF : 2019-8578

OBJET : 3 à 9 place des ChampsPhilippe

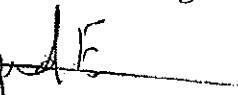
CERTIFICAT RELATIF AU DECRET N° 99-484 DU 9 JUIN 1999

Le Maire de La Garenne-Colombes soussigné certifie que le territoire communal est classé zone à risque d'exposition au plomb conformément à l'Arrêté Préfectoral N° SE/2000/20 en date du 16 mai 2000.

Cet arrêté qui classe l'ensemble du département des Hauts de Seine "zones à risque d'exposition au plomb" en application des articles L 32-5, R. 32-8 à R. 32-12 du Code de la Santé Publique, est applicable aux actes signés à partir du 1^{er} octobre 2000.

Fait à La Garenne-Colombes, le 25 juin 2019

Par Délégation du Maire,
Le Responsable du service Urbanisme et Aménagement urbain,

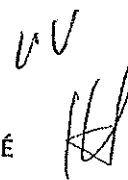
 
BOULARD

République Française – Hauts-de-Seine

68, boulevard de la République – 92250 La Garenne-Colombes

Tél : 01 72 42 45 25 – Fax : 01 72 42 45 29 – www.lagarennecolombes.fr – Courriel : emma.fernsten@lagarennecolombes.fr

L I B E R T É – É G A L I T É – F R A T E R N I T É





Ville de La Garenne-Colombes

Urbanisme
Prospective Territoriale

N/REF : URBA/EBO/ET/2019

V/REF : 2019-8578

OBJET : 3 à 9 place des ChampsPhilippe

CERTIFICAT RELATIF A LA LOI N° 99-471 DU 8 JUIN 1999

Le Maire de La Garenne-Colombes soussigné certifie que l'Arrêté Préfectoral DDE SFH/SIHD N° 2004/355 du 22 décembre 2004 classe l'ensemble du territoire du Département des Hauts de Seine en zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites.

La propriété citée en référence n'a fait l'objet à notre connaissance, d'aucune déclaration en Mairie relative à la présence de termites et autres insectes xylophages.

CERTIFICAT RELATIF AU DECRET N° 2005.134 DU 15 FEVRIER 2005

Conformément au Décret N° 2005.134 du 15 février 2005 et à l'article L 125.5 et R 125.6 du Code de l'Environnement, relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs,

Le Maire de La Garenne-Colombes soussigné certifie, qu'à ce jour :

- La commune n'est pas concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine dans le département des Hauts-de-Seine conformément à l'arrêté préfectoral DRCT/1 N°2004-01 du 9 janvier 2004.
- La commune n'est concernée ni par un plan de prévention des risques naturels prévisibles « inondation ou mouvement de terrains », ni par un plan de prévention des risques technologiques majeurs, conformément à l'arrêté préfectoral DRIEA IDF 2001-2-079 du 15 septembre 2011,

CERTIFICAT RELATIF AU DECRET N° 2005.134 DU 15 FEVRIER 2005

Conformément au Décret N° 2005.134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs,

Le Maire de La Garenne-Colombes soussigné certifie, qu'en l'état des connaissances actuelles, le territoire de la Commune n'est concerné : ni par un plan de prévention des risques naturels prévisibles « inondation ou mouvements de terrains », ni par un plan de prévention des risques technologiques majeurs.

Fait à La Garenne-Colombes, le 25 juin 2019

Par Délégué du Maire,
Le Responsable du service Urbanisme et Aménagement urbain,

Emmanuel BOULARD

République Française – Hauts-de-Seine

68, boulevard de la République – 92250 La Garenne-Colombes

Tél. : 01 72 42 45 25 – Fax : 01 72 42 45 29 – www.lagarennecolombes.fr – Courriel : emma.ternisien@lagarennecolombes.fr

L I B E R T É - É G A L I T É - F R A T E R N I T É



Ville de La Garenne-Colombes

N/REF : URBA/EBO/ET/2019

V/REF : 2019-8578

OBJET : 3 à 9 place des ChampsPhilippe

CERTIFICAT Art. R 211-6 et L 211-4 du Code de L'Urbanisme.

DPU renforcé – Délibérations du Conseil Municipal du 29 septembre 2005 en ce qui concerne le Droit de Préemption simple, du 2 mars 2006 et 22 mars 2007 et 28 juin 2013, en ce qui concerne le Droit de Préemption renforcé et du 28 juin 2013 en ce qui concerne le Droit de Préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux.

Le Maire de La Garenne-Colombes soussigné certifie que le P.L.U. a été :

- Approuvé par délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2006, modifié par délibérations du Conseil municipal des 19 avril 2007, 04 juin 2009, 07 septembre 2009, 1er juillet 2010, 29 septembre 2011, 18 décembre 2013 et 08 septembre 2015,
- Mis à jour par arrêtés du Maire de La Garenne-Colombes des 06 décembre 2011, 1er juillet 2013, 07 mars 2014 et 06 mai 2014,
- Modifié par délibération du Conseil de Territoire Paris Ouest La Défense (POLD), en date du 23 février 2017,
- Mis à jour par arrêté du Vice-Président en charge de l'Aménagement de l'Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense (POLD), en date du 10 mai 2017,
- Modifié par délibération du Conseil de Territoire Paris Ouest La Défense (POLD), en date du 18 décembre 2018.

En conséquence, la propriété cadastrée D 0312 - Située 3 à 9 place des ChampsPhilippe

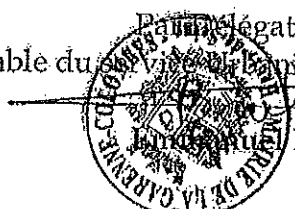
Un arrêté DRIEA IDF 2019-2-053 du 14 mars 2019 portant création d'un périmètre de projets urbains partenariaux situé sur la commune de La Garenne-Colombes sur le secteur « PSA-RATP-Charlebourg » dans l'Opération d'Intérêt National Seine Arche (Nanterre et La Garenne-Colombes).

EST COMPRISE NON COMPRISE

Dans le périmètre du droit de préemption Urbain renforcé	XX	
Dans un périmètre de rénovation urbaine		XX
Dans un périmètre de rénovation immobilière		XX
Dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre		XX
Dans un secteur sauvegardé		XX
Dans une zone d'aménagement différé		XX
Dans un périmètre de ZAC arrêté par délibération du 2/03/ 2006	XX	
Dans le périmètre d'une opération d'intérêt National (OIN)	XX	

Fait à La Garenne-Colombes, le 25 juin 2019

Le Responsable du Service Urbanisme et Aménagement urbain,

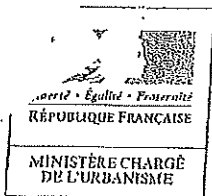

Emmanuel BOULARD

République Française – Hauts-de-Seine

68, boulevard de la République – 92250 La Garenne-Colombes

Tél. : 01 72 42 45 25 – Fax : 01 72 42 45 29 – www.lagarennecolombes.fr – Courriel : emma.fernisien@lagarennecolombes.fr

L I B E R T É – É G A L I T É – F R A T E R N I T É



Déclaration de cession d'un

Fonds de commerce ☒ Fonds artisanal ☐

Bail commercial ☐ Terrain ☐
soumis au droit de préemption

Articles L.214-1 et A.214-1 du code de l'urbanisme

À adresser en 4 exemplaires par pli recommandé avec demande d'avis de réception, au maire de la commune où est situé le fonds ou l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ou déposer en mairie contre récépissé.

Mairie de LA GARENNE-COLOMBES

19 JUIN 2019

N° Déclaration : 000 000 00 00000

Date de réception à la mairie : 00 00 0000

1. Identité du propriétaire du fonds, du bail ou du terrain

(propriétaire du fonds artisanal, du fonds de commerce, du bail commercial ou du terrain)

Vous êtes une personne physique

Madame ☐

Monsieur ☐

Nom :

Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SST

Raison sociale :

N° SIRET : 537 534 897 000 28

Catégorie juridique : SARL

Représentant de la personne morale :

Madame ☒

Monsieur ☐

Nom : HATAIS

Prénom :

Sylvie

Si le bien est en indivision, indiquez le(s) nom(s) du (des) coindivisaire(s) :

Adresse : Numéro : 3

Voie : PLACE DES CHANES PHILIPPE

Lieu-dit :

Localité : LA GARENNE COLOMBES

Code postal : 92250

BP :

Cedex :

Téléphone :

Adresse électronique :

2. Coordonnées du bailleur

Le bailleur est une personne physique

Madame ☐

Monsieur ☐

Nom :

Prénom :

Le bailleur est une personne morale

Dénomination : SCI SARAVEST

Raison sociale :

N° SIRET : 733 764 937 000 25

Catégorie juridique : SCE

Représentant de la personne morale :

Madame ☒

Monsieur ☐

Nom : CORBIERE

Prénom :

BRIGITTE

Si le bien est en indivision, indiquez le(s) nom(s) du (des) coindivisaire(s) :

Adresse : Numéro : 42

Voie : AVENUE DES TILLEULS

Lieu-dit :

Localité : PARIS

Code postal : 75016

BP :

Cedex :

Téléphone :

Adresse électronique :

66
70

Description du bien

1 - Localisation du fonds artisanal, du fonds de commerce, du bail commercial ou du terrain

Numéro : 9 Voie : PLACE DES CHAMPS PHILIPPE

Lieu-dit : Localité : LA GARENNE COLOMBES

Code postal : 92250 BP : Cedex : Surface (s'il s'agit d'un terrain) :

3.2 - Description du fonds artisanal, du fonds de commerce ou du bail commercial

Activité exercée : TRAITEUR - EPICERIE FINE - RESTAURANT

Chiffre d'affaires : 215.513 € (2018) - 216.526 € (2019) - 189.941 € (2020)

Autres précisions :

3.3 - Désignation du fonds artisanal, du fonds de commerce, ou du bail commercial ou du terrain

Bien à usage uniquement commercial ou artisanal ☒

Bien comportant un local accessoire d'habitation ☐

Bien comportant d'autres locaux annexes (entrepôts, ateliers, etc.) ☐

Préciser la composition de ces autres locaux :

3.4 - S'il s'agit d'un bail commercial (le joindre)

Date de signature du bail : Montant du loyer :

3.5 - Activité de l'acquéreur pressenti

RESTAURANT - TRAITEUR

3.6 - Nombre de salariés et nature de leur contrat de travail

3

À durée indéterminée : 3

À durée déterminée :

À temps complet : 3

À temps partiel :

4 - Modalité de la cession

Vente amiable ☒ Adjudication ☐ Prix de vente ou évaluation (en lettres et chiffres) : 212.000,00 € FAI

Deux Cont Douze Mille Euros FAI

En cas d'adjudication, précisez la date et les modalités de la vente :

Modalités de paiement : Comptant à la signature de l'acte authentique ☒ À terme ☐ , précisez

Paiement en nature ☐

○ Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

○ Évaluation de la contrepartie :

Autre : échange, apport en société... ☐ , précisez

5 - Le(s) soussigné(s) déclare(nt) que le déclarant nomme à la rubrique 2

Demande au titulaire du droit de préemption d'acquérir le bien désigné à la rubrique 3

A recherché et trouvé un acquéreur disposé à acheter le bien désigné à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués ☒

6 - Mandataire (à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire ou le titulaire du bail)

Madame ☐

Monsieur ☒

Nom : GEDIN

Prénom : OLIVIER

Qualité : AVOCAT

Adresse : Numéro : 7 Voie : AVENUE FRANKLIN D. ROOSEVELT

Lieu-dit : Localité : PARIS

Code postal : 75008 BP : Cedex : Téléphone : 01 45 61 42 32

Adresse électronique :

7 - Notification des décisions du titulaire du droit de préemption

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

À l'adresse du propriétaire ou du titulaire du bail désigné à la rubrique 1 ☐

À l'adresse du mandataire désigné à la rubrique 6 ☒

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption seront notifiées au bailleur en cas de déclaration de cession d'un bail commercial.

8 - Observations éventuelles**9 - Date**

12 06 2019

Signature

Maître Olivier GEDIN

Avocat à la Cour

7 avenue Franklin Roosevelt - 75008 PARIS

Tél : 01 45 61 42 30 - Fax : 01 45 61 42 64

Toque P 0418

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative aux fichiers nominatifs garantit un droit d'accès et de rectification des données auprès des organismes destinataires du formulaire.

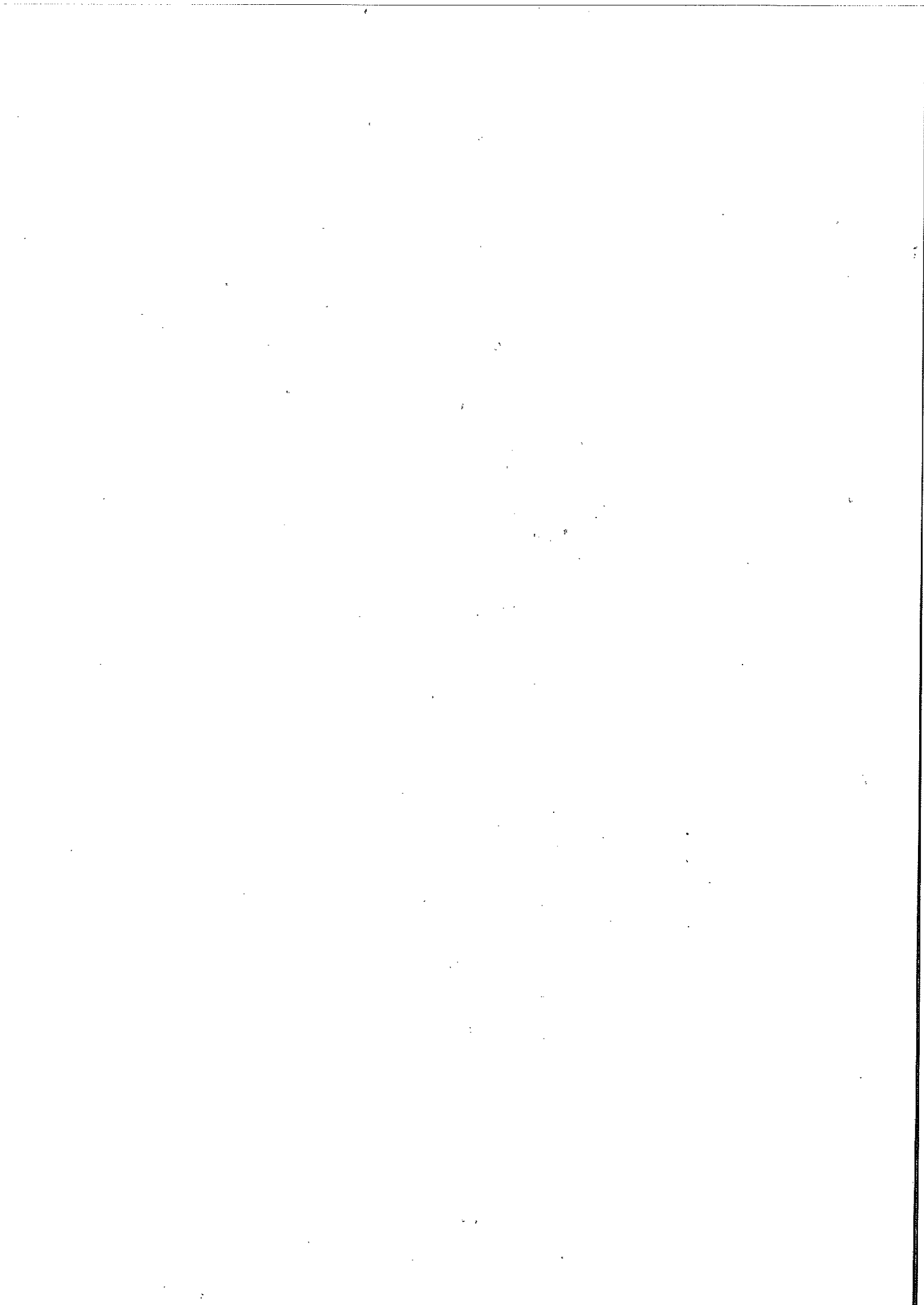
La Garenne-Colombes,
le

19 JUL. 2019

renonce à son droit de
préemption pour ce qui
concerne la présente
aliénation.

Le Maire,
Philippe Jussana
Philippe Jussana

HA 60





Ministère des affaires sociales et de la santé



N°11543*05

RECEPISSÉ DE DECLARATION

☐ D'OUVERTURE ☒ DE MUTATION ☐ DE TRANSLATION (1)

Département 92 Arrondissement LA GARENNE Colombes
Commune LA GARENNE Colombes

D'UN DÉBIT DE BOISSONS À CONSOMMER SUR PLACE
D'UN RESTAURANT
D'UN DÉBIT DE BOISSONS À EMPORTER
(Art. L. 3332-3, L. 3332-4, L. 3332-4-1 du code de la santé publique)

Le présent récépissé justifie de la possession de la licence. Toutefois, il ne comporte garantie ni du droit d'exploiter un débit ni de la validité du titre de propriétaire ou de gérant invoqué par le déclarant ni de l'exactitude des déclarations susmentionnées

Concernant (1) :

Le débit de boissons à consommer sur place de ☐ 3^{ème} ☐ 4^{ème} catégorie (2)

Le restaurant titulaire de la ☐ petite licence restaurant ☒ licence restaurant

Le débit de boissons à emporter titulaire de la ☐ petite licence à emporter ☐ licence à emporter

Sis à : 3 Place de Champ Philippe
92 230 LA GARENNE Colombes
Enseigne : MAISON D'ÉCOLES
Propriétaire du fonds de commerce : Guillaume VARIN

■ Pour une (ou des) personne(s) physique(s) (3) :

Nom de naissance :	Nom de naissance :	Nom de naissance :
Nom d'usage :	Nom d'usage :	Nom d'usage :
Prénom :	Prénom :	Prénom :
Profession :	Profession :	Profession :
Adresse du domicile :	Adresse du domicile :	Adresse du domicile :
Tél. :	Tél. :	Tél. :
Email :	Email :	Email :

■ Pour une personne morale (s'il y a lieu) :

Dénomination sociale de la société : BIT D'ÉCOLES SARL

Adresse du siège : 3 place de Champ Philippe

Date de la précédente déclaration (si mutation ou translation) : 12/11/2014

Déclarant(s) (3) :

Nom de naissance : <u>VARIN</u>	Nom de naissance :	Nom de naissance :
Nom d'usage : <u>VARIN</u>	Nom d'usage :	Nom d'usage :
Prénom : <u>Guillaume</u>	Prénom :	Prénom :
Né(e) le : <u>23/06/1981</u>	Né(e) le :	Né(e) le :
A : <u>ARRENTENI</u>	A :	A :
Département : <u>92</u>	Département :	Département :

10 6V

Nationalité : <u>FRA NCAISE</u>	Nationalité :	Nationalité :
Domicile : <u>17 rue d'Alsace de Montreuil</u>	Domicile :	Domicile :
Tél. : <u>06 48 99 77 03</u>		
Email : <u>gjeoloc@orange.fr</u>		

(1)(4) Date d'obtention du

☒ permis d'exploitation : 29.05.2013

☐ permis de vente de boissons alcooliques la nuit :
.....

Agissant en qualité de (1) :

☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☒ Représentant légal de la société (5)	☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5)	☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5)
---	--	--

Déclare(nt) vouloir effectuer (1) :

☐ L'OUVERTURE	Ouvrir le débit de boissons susvisé à partir du :/...../.....
☒ LA MUTATION	Exploiter à partir du (<u>01</u> / <u>12</u> / <u>2013</u>) le débit de boissons susmentionné. Ce débit était précédemment tenu par (1)(3) ☒ Mme ☐ M. : <u>MATIAS SYLVIE</u> en qualité de : ☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☒ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☒ Représentant légal de la société (5) (6) : <u>SARL SARL</u>
☐ LA TRANSLATION	Transférer à partir du (-----/-----/-----) le débit de boissons précédemment installé à : _____ _____

Le ou les déclarants certifient :

1° ne pas être justiciable(s) des articles L. 3336- 1, L.3336-2, L. 3336-3 du code de la santé publique ;
 2° que le débit de boissons susmentionné répond aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones protégées.

De laquelle déclaration, le présent récépissé est délivré conformément à la loi.

Fait à : LAGARINNE Colombes le 07/01/2013

Timbre de la commune :



(1) cocher la case utile.

(2) Cette case ne peut pas être cochée en cas d'ouverture d'un nouvel établissement. En effet, l'article L. 3332-2 du code de la santé publique interdit l'ouverture d'un nouvel établissement de 4^e catégorie.

(3) Nom de naissance, nom d'usage le cas échéant et prénom en capitales.

(4) Pour les débits de boissons à consommer sur place, les restaurants et les débits de boissons à emporter qui vendent des boissons alcooliques entre 22h et 8h.

(5) Notamment (non limitatif) : Gérant(s) de la SARL, de l'EURL, de la SNC ; Président ou directeur général ou directeur général délégué de la SAS ; Directeur général ou directeur général délégué de la SA

(6) Préciser le cas échéant la dénomination de la société exploitant le débit de boissons antérieurement à la présente déclaration.

Handwritten initials and signature.



PERMIS D'EXPLOITATION

Personnes déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de 3ème ou 4ème catégorie ou personnes déclarant un établissement pourvu de la « petite licence restaurant » ou de la « licence restaurant » (1) ayant suivi la formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons à consommer sur place ou d'un restaurant.



N° 14407*03

Permis N° 2019/0063799 délivré en application de l'article L. 3332-1-1 du code de la santé publique.

Le présent permis d'exploitation est délivré à :

NOM de naissance : VARIN

NOM d'usage : N/A

Prénom(s) : Guillaume

Né(e) le : 2 | 3 | 0 | 6 | 1 | 9 | 8 | 1 à : ARGENTEUIL 0 | 9 | 5 France
Jour Mois Année Commune de naissance Département Pays

Adresse :

17 rue Danes de Montardat

Numéro de la voie Extension (bis, ter...) Type de voie (avenue, etc.) Nom de la voie
7 | 8 | 1 | 0 | 0 Saint-Germain-en-Laye
Code postal Localité / Commune

Adresse professionnelle :

17 rue Danes de Montardat

Numéro de la voie Extension (bis, ter...) Type de voie (avenue, etc.) Nom de la voie
7 | 8 | 1 | 0 | 0 Saint-Germain-en-Laye
Code postal Localité / Commune

Il est délivré après le suivi de la formation qui s'est déroulée Du 27 au 29 Mai 2019 à Paris 11 portant sur la connaissance de la législation et de la réglementation applicables aux débits de boissons à consommer sur place et aux restaurants ainsi que sur les obligations en matière de santé publique et d'ordre public, visée au I de l'article R. 3332-7 du Code de la Santé Publique et organisée par l'organisme de formation ci-dessous, agréé par le Ministère de l'Intérieur pour dispenser cette formation.

Cocher le cas échéant (2) :

☐ Loueur de chambres d'hôtes.

Le présent Permis d'Exploitation, délivré à l'issue d'une formation adaptée de 7 heures sur 1 journée (articles R. 3332-4-1 et R. 3332-7 al. 3 du Code de la Santé Publique), ne vaut que pour la délivrance de boissons alcooliques dans le cadre de la location de chambres d'hôtes effectuée à l'adresse mentionnée ci-dessus.

Organisme de formation :

Dénomination sociale : LE MOINS CHER EN FORMATION SAS

N° SIRET : 7 | 9 | 0 | 9 | 2 | 2 | 8 | 9 | 2 | 0 | 0 | 0 | 3 | 5

Adresse :

730 Boulevard de Léry

Numéro de la voie Extension (bis, ter...) Type de voie (avenue, etc.) Nom de la voie
8 | 3 | 5 | 0 | 0 La Seyne-sur-Mer
Code postal Localité / Commune

Agréé le : 15 décembre 2017 par arrêté référencé : NOR INTD 1735561A

Le présent Permis d'Exploitation, valable dix ans à compter de sa date d'émission, expire le : 28/05/2029

Fait à : La Seyne-sur-Mer, le : 2 | 9 | 0 | 5 | 2 | 0 | 1 | 9
Jour Mois Année

Signature du représentant légal et cachet de l'organisme de formation :

SAS Le Moins Cher en Formation
730 Boulevard de Léry
83500 La Seyne-sur-Mer - France
Tél : 04 94 05 05 06
RC Toulon 790 928 802 00035 - NAF : 8559A
Agréé par le Ministère de l'Intérieur N° NOR INTD 1705730A

(1) A compter du 1er juin 2011 les restaurants doivent effectuer une déclaration non seulement en cas d'ouverture, mais également en cas de mutation ou de translation (article L. 3332-4-1 du Code de la Santé Publique).

(2) Cas des personnes mentionnées à l'article L. 324-4 du Code du Tourisme, conformément aux dispositions du 4ème alinéa de l'article L. 3332-1-1 du Code de la Santé Publique.



Attestation de formation spécifique en hygiène alimentaire adaptée à l'activité des établissements de restauration commerciale

(Décret n°2011-731 du 24 juin 2011 relatif à l'obligation de formation en matière d'hygiène alimentaire de certains établissements de restauration commerciale et arrêté du 5 octobre 2011 relatif au cahier des charges de la formation spécifique en matière d'hygiène alimentaire adaptée à l'activité des établissements de restauration commerciale)

Numéro d'enregistrement au répertoire ROFHYA : 11 0302 41 2013

Je soussigné, Pascal SEGARRA

En qualité de Président,

Atteste que :

M. Guillaume VARIN

Né le : 23/06/1981 à ARGENTEUIL

A suivi la formation spécifique en hygiène alimentaire adaptée à l'activité des établissements de restauration commerciale pour le secteur d'activité :

Restauration traditionnelle | Cafétérias et autres libres services | Restauration de type rapide*

D'une durée de 14 heures qui s'est déroulée Du 29 au 30 Mai 2019,

Lieu de la formation : PARIS-POPINCOURT-11EME
18 RUE POPINCOURT
75011 Paris 11

Horaires de la formation : Matin : . - Après-midi : 14H00-19H00
Matin : 8H30-12H30 - Après-midi : 13H30-18H30

Les objectifs de formation visés sont :

- Identifier les grands principes de la réglementation en relation avec la restauration commerciale.
- Analyser les risques liés à une insuffisance d'hygiène en restauration commerciale.
- Mettre en oeuvre les principes de l'hygiène en restauration commerciale.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

Fait à La Seyne-sur-Mer, le 30/05/2019

SAS La Moins Chère en Formation
730 Boulevard de Lérý
83500 La Seyne sur Mer - France
Tél : 04 94 05 05 06
RC Toulon 790 922 892 00035 - NAF : 8559A
Agencement du Ministère de l'Intérieur le 10/07/2014


Pascal SEGARRA, Président

La Moins Chère en Formation SAS - Capital de 100 000 €
Société à responsabilité limitée - Siège social : 730 Boulevard de Lérý - 83500 La Seyne sur Mer

www.lamoinscherformation.com contact@lamoinscherformation.com

Immatriculée au RCS de Toulon sous le numéro 790 922 892 00035

Représentée par son Président, M. Pascal SEGARRA, titulaire d'un mandat d'administration en vertu de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 relative au droit de vote en matière de sociétés commerciales et de l'exercice des droits de vote en matière de sociétés commerciales

ATTESTATION DE FIN DE FORMATION

Hygiène Alimentaire (MJ)

Article L 6353-1 du Code du Travail

Le moins cher en Formation certifie par la présente attestation que la personne ci-dessous dénommée a bien suivi la formation décrite conformément aux dispositions de l'article L 6353-1 du Code du Travail.

Nom et prénom du stagiaire : **M. Guillaume VARIN**

Date de la formation : **Du 29 au 30 Mai 2019**

Lieu de la formation : **PARIS-POPINCOURT-11EME**

18 RUE POPINCOURT

75011 Paris 11

Durée de la formation : **14 heures**

Nature : L'action de formation animée par le Moins Cher en Formation entre dans l'une des catégories prévues par les articles L 6313-1 et L 6341-1 du Code du Travail.

- Acquisition, entretien ou perfectionnement des connaissances.

Évaluation des acquis de la formation : au regard de chaque objectif de la formation, le stagiaire est invité à déterminer les connaissances et les compétences qu'il a acquises, celles qui sont en cours d'acquisition ou celles qui restent à acquérir.

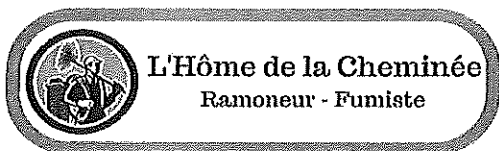
L'évaluation des acquis s'effectuera à l'appui notamment de la correction en groupe et validée par l'animateur suite aux exercices, test d'évaluation auxquels le stagiaire a participé.

Objectif de la formation	Les compétences/connaissances*
1. Les grands principes de la réglementation de la restauration commerciale. (responsabilité des opérateurs, les obligations de résultats, le PMS, l'organisation et la nécessité des autocontrôles).	☒ Ont été acquises ☐ Sont en cours d'acquisition ☐ Sont à acquérir
2. L'analyse des risques liés à l'insuffisance d'hygiène en restauration commerciale. (risques physiques, chimiques et biologiques, les TIAC (Toxi Infection Alimentaire Collective), les risques de verbalisation, saisie et fermeture).	☒ Ont été acquises ☐ Sont en cours d'acquisition ☐ Sont à acquérir
3. La mise en oeuvre des principes d'hygiène en restauration commerciale. (Guide des Bonnes Pratiques d'Hygiène (GBPH), organisation de la production et stockage des aliments dans les bonnes conditions d'hygiène, mise en place de mesures de prévention).	☒ Ont été acquises ☐ Sont en cours d'acquisition ☐ Sont à acquérir

(*) Veuillez cocher la case correspondante.

Nota. Cette attestation peut vous permettre de renseigner votre Passeport Orientation Formation (art. L6315-2 du Code du Travail).





L'Hôte de la Cheminée
Ramoneur - Fumiste

Facture

1 bis rue de la Montée à la Chatte
44760 - La Bernerie en Retz
07 83 87 84 43

SST - ILNOVE
9 Place des Champs Philippe
92250 - La Garenne Colombes

Date : 17/04/2019
Référence : 19111

Intitulé : Entretien annuel hotte de cuisine

Description	Quantité	Unité	Prix	Montant
Entretien				
Nettoyage et dégraissage - Hotte, moteur d'extraction, conduit et buées grasses	1	Forfait	850,00	850,00
Vérification de la courroie de transmission et dépose et repose du complexe du complexe isolant phonique	1	Unité	350,00	350,00
S/Entretien				1200,00

Montant Total EUR 1200,00

Relevé d'identité bancaire / Bank details statement				
IBAN (International Bank Account Number)				
FR76 1380 7008 7807 3219 1184 920				
BIC (Bank Identification Code)				
COBPPFRPPNAN				
Code Banque	Code Guichet	N° du compte	Clé RIB	Domiciliation/Paying Bank
13807	06876	07321911849	20	BPGO AG PRO PAYS RETZ

L'Hôte de la cheminée
RM Saint Nazaire 841 991 706 00018

Handwritten signature and initials

METRO

Cash & Carry France

2 Communauté Européenne
Exemplaire à conserver par le DESTINATAIRE

Document simplifié d'accompagnement commercial. Pour un
contrôle fiscal des produits soumis à accises en régime
de droits acquittés et/ou exonérés.

N° FACTURE
METRO France
5, rue des Grands Prés
Z.A. du Petit Nanterre
F-92024 Nanterre Cedex

0/0 (016) 0025/003674(2) (025-005181)

(10)

METRO NANTERRE
5 RUE DES GRANDS PRES

92000 NANTERRE

TEL : 01 47 86 60 00 FAX: 01 47 86 60 27

N. I. C. FR62399315613

SIRET: 399 315 613 00 428 - APE: 4839B

Numero Agrément Sanitaire: FR 92.050.006.0E

DSAC DE LA COMMUNAUTE EUROPEENNE

N° Accises: FR006341G0203

INT: 341 019

016/100

PAGE: 1/2

(2) Date facture: 10-10-2019 08:37

Date d'impression: 10-10-2019 08:37

S.A.S. capital: 45 750 000 EUR
R.C. Nanterre B 399 315 613
SIRET: 399 315 613 - APE: 4839B
N° T.V.A. Intra comm: FR62399315613
ICS FR17 7777 452 888

N° Client: 016 186223 SC

(4) SST
IL NOVE
9, PLACE DES CHAMPS PHILIPPE
92250 LA GARENNE COLOMBES
FRA

MM EAN	Numéro article	Désignation (8) article de l'article	Régie Vol %	VAP unit. L	Poids ou volume unit. L	Prix unitaire	Cont. unit. L	Qté	Montant	TVA	Promo	Ext
3480820004182	0483935	EXTINGUEUR A POUDRE 6KG Id. Vendeur: 0621				92.800	1	1	92.80	D	P	
*** EQUIPEMENT COMMERCE Total: 92.80												
B711234127884	1346444	PANCARTE PVO 12X18CM EXTIN PDR Id. Vendeur: 0621				1.700	1	1	1.70	D		
*** CONSUMMABLES COMMERCE Total: 1.70												
BIO* SIGNIFIE PRODUIT ALIMENTAIRE ISSU DE L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE. MCCF CERTIFIE PAR FR-BIO-10												
Mention "MSC" dans la désignation article = produit certifié sous le n° MSC-C-57276"												
Mention "ASC" dans la désignation article = produit ASC certifié sous le n° ASC-C-02489"												

Nombre de colis: 2 Poids total: 0.000 KG Consigne: 0 Total H.T.: 94.50

(10) Total Volume effectif: (10) Total Volume d'A.P.:

Montant H.T.	Taux T.V.A.	Montant TVA	Montant TTC
94.50	D = 20.00%	18.90	113.40
94.50		18.90	113.40

(11) Total à payer: 113.40

CMR paiement Comptant

RUM 000073579201CMR EUR 113.40

Chariot / Nb articles: 001/002

TOTAL DE POINT(S): 12270 (soit 122.70 EUR)

(5) Moyen de transport: ☐ véhicule de l'acheteur ☒ véhicule du transporteur ☐ autre
Immatriculation:

Retrouvez le lexique explicatif des abréviations pour les références Fruits & Légumes sur metro.fr
Sans escompte. Tout retard de paiement entraîne l'application d'une pénalité égale à trois fois le taux de l'intérêt légal
et d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant de 40 euros.>>

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ D'INSTALLATION GAZ

pour les locaux recevant du public de la 5^e catégorie

Nom et adresse de l'établissement : Facturation SST - 6 av. Foch - 92250 La Garenne Colombe
 Adresse de vérification : 3 place des champs philippe - 92250 La Garenne Colombe
 Classement ERP (type et catégorie) : Etablissement recevant du public de 5^e catégorie

DECLARATION DE CONFORMITÉ DE L'INSTALLATEUR

Je soussigné M. Bricaut, installateur, déclare avoir réalisé, modifié, complété (*) l'installation suivante :

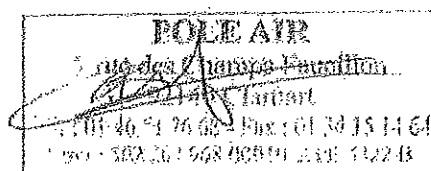
Origine et extrémité	Tuyauterie				Appareils		
	Nature	L	Ø	Mode d'assemblage	Local	Nature	Puissance
	Cuivre	26mm	22	Brasure Forte	Cuisine ouverte au RDC dans salle restaurant	gaz-nat	30 kW prévu et déclaré par M. Bricaut

Nature du gaz : GAZ Naturel Pression d'utilisation : 20 mbar

Je certifie que l'installation décrite ci-dessus, réalisée par mes soins, a été exécutée conformément aux dispositions du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (arrêté du 22 juin 1990) et aux prescriptions particulières du permis de construire.

Je certifie que les essais prévus par l'article 9 de l'arrêté du 2 août 1977 modifié auquel renvoient les articles PE 10, 15, 20, 21 ont été effectués le 05/12/2014 et que les résultats sont satisfaisants.

Fait le 22/12/2014 à Sannois



Signature et cachet de l'installateur

DECLARATION DU RESPONSABLE DE L'INSTALLATION OU DE L'ETABLISSEMENT(*)

Je soussigné (nom et fonction dans l'établissement), déclare :
 avoir assisté le 05/12/2014 à la fourniture du gaz de l'installation après m'être assuré de la fermeture de tous les robinets qui commandent les appareils d'utilisation.

Fait le 05/12/2014 à La Garenne Colombe

Signature

(*) Rayer les mentions inutiles.

NOTA : Certificat à établir en 3 exemplaires

- 1 pour l'installateur
- 1 pour le distributeur
- 1 pour le registre de sécurité de l'établissement

le diagnostic est responsable

Qualy diag

Etat de l'Installation Intérieure de Gaz

Numéro de dossier : 19/IMO/0154
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 45-500 (Janvier 2013)
Date du repérage : 12/10/2019
Heure d'arrivée : 09 h 42
Durée du repérage : 01 h 00

La présente mission consiste à établir l'état de l'installation intérieure de gaz conformément à l'arrêté du 6 avril 2007 modifié, 18 novembre 2013 et 12 février 2014 afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, de rendre opérante une clause d'exonération de la garantie du vice caché, en application de l'article 17 de la loi n°2003-08 du 3 janvier 2003, modifié par l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005. En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Hauts-de-Seine**
Adresse : **9 PLACE DES CHAMPS PHILIPPE (NC)**
Commune : **92250 LA GARENNE COLOMBES**
Section cadastrale NC, Parcelle numéro NC,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
RDC LOCAL COMMERCIAL Lot numéro NC,
Type de bâtiment : **Commerce**
Nature du gaz distribué : **Gaz naturel**
Distributeur de gaz : **DIRECT ENERGIE**
Installation alimentée en gaz : **OUI**

B. - Désignation du propriétaire

Désignation du propriétaire :

Nom et prénom : **Société SST**
Adresse : **9 PLACE DES CHAMPS PHILIPPE**
92250 LA GARENNE COLOMBES

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Propriétaire
Nom et prénom : **Société SST**
Adresse : **9 PLACE DES CHAMPS PHILIPPE**
92250 LA GARENNE COLOMBES

Titulaire du contrat de fourniture de gaz :

Nom et prénom :
Adresse :
N° de téléphone :
Références : **Numéro de point de livraison gaz : NC, Numéro du point de comptage estimation (PCE) à 14 chiffres : NC, Numéro de compteur : 18B1537561**

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **EL OUNI Amor**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **QUALY DIAG**
Adresse : **3 PLACE CHARRAS**
92400 COURBEVOIE
Numéro SIRET : **849408893**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**
Numéro de police et date de validité : **3639350704 / 20/04/2020**

Certification de compétence **181380** délivrée par : **ABCIDIA CERTIFICATION**, le **14/03/2019**
Norme méthodologique employée :NF P 45-500 (Janvier 2013)

D. - Identification des appareils

Liste des installations intérieures gaz (Genre ⁽¹⁾ , marque, modèle)	Type ⁽²⁾	Puissance en kW	Localisation	Observations : (anomalie, taux de CO mesuré(s), motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné)
Plano NC	Non raccordé	30 kW	Cuisine	Mesure CO : 0 ppm Entretien appareil : ENTRETIEN HOTTE Entretien conduit : Oui

(1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eaux, chaudière, radiateur,

(2) Non raccordé — Raccordé — Étanche.

Note : Nous vous rappelons l'obligation d'entretien des appareils et de contrôle de la vacuité des conduits de fumées.

Note 2 : Notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux installations non contrôlées, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des installations concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

Note 3 : Nous attirons votre attention sur le fait que la responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non.

E. - Anomalies identifiées

Points de contrôle ⁽³⁾ (selon la norme)	Anomalies observées (A1 ⁽⁴⁾ , A2 ⁽⁵⁾ , DGI ⁽⁶⁾ , 32c ⁽⁷⁾)	Libellé des anomalies et recommandations
C.3 - 6a Installation Intérieure - Étanchéité apparente	A1	L'installation présente un défaut d'étanchéité. Remarques : Micro fuite 3 L/H

(3) Point de contrôle selon la norme utilisée.

(4) A1 : L'installation présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation

(5) A2 : L'installation présente une anomalie dont le caractère de gravité ne justifie pas que l'on interrompe aussitôt la fourniture du gaz, mais est suffisamment importante pour que la réparation soit réalisée dans les meilleurs délais.

(6) DGI : (Danger Grave et Immédiat) L'installation présente une anomalie suffisamment grave pour que l'opérateur de diagnostic interrompe aussitôt l'alimentation en gaz jusqu'à suppression du ou des défauts constituant la source du danger.

(7) 32c : la chaudière est de type VMC GAZ et l'installation présente une anomalie relative au dispositif de sécurité collective (DSC) qui justifie une intervention auprès du syndic ou du bailleur social par le distributeur de gaz afin de s'assurer de la présence du dispositif, de sa conformité et de son bon fonctionnement.

Note : Nous vous rappelons que la responsabilité de l'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation

F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être contrôlés et motif :

Néant

Nota : Nous attirons votre attention sur le fait que la responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation présente dans des bâtiments, parties du bâtiment n'ayant pu être contrôlés.

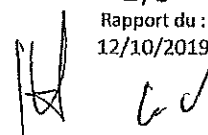
G. - Constatations diverses

Commentaires :

- ☐ Attestation de contrôle de moins d'un an de la vacuité des conduits de fumées non présentée
- ☐ Justificatif d'entretien de moins d'un an de la chaudière non présenté
- ☐ Le conduit de raccordement n'est pas visible

Installation Créé le 05/12/2014 selon le certificat de conformité gaz délivrée par pole air .Le présent diagnostic n'est pas obligatoire et fait à titre consultatif et ne peut en aucun cas être considéré comme une attestation de conformité .

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :



Certificat de conformité daté de 2014.

Observations complémentaires :

Néant

Conclusion :

- ☐ L'installation ne comporte aucune anomalie.
- ☒ L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.
- ☐ L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.
- ☐ L'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service.
- ☐ L'installation comporte une anomalie 32c qui devra faire l'objet d'un traitement particulier par le syndic ou le bailleur social sous le contrôle du distributeur de gaz.

H. - Actions de l'opérateur de diagnostic en cas de DGI

- ☐ Fermeture totale avec pose d'une étiquette signalant la condamnation de l'installation de gaz
ou
- ☐ Fermeture partielle avec pose d'une étiquette signalant la condamnation d'un appareil ou d'une partie de l'installation
- ☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier des informations suivantes :
- référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
 - codes des anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI).
- ☐ Remise au client de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie.

I. - Actions de l'opérateur de diagnostic en cas d'anomalie 32c

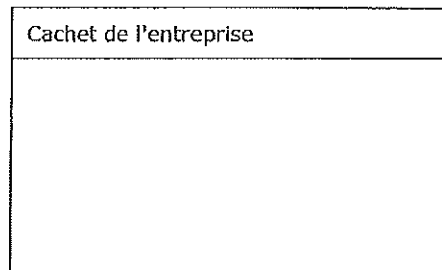
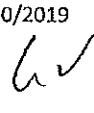
- ☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
- ☐ Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie. ;

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**

Dates de visite et d'établissement de l'état de l'installation gaz :

Visite effectuée le **12/10/2019**.Fait à **LA GARENNE COLOMBES**, le **12/10/2019**Par : **EL OUNI Amor**

Cachet de l'entreprise

**Annexe - Plans** 

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

Annexe - Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

Les accidents dus aux installations gaz, tout en restant peu nombreux, sont responsables d'un nombre important de victimes. La vétusté des installations, l'absence d'entretien des appareils et certains comportements imprudents sont des facteurs de risque : 98 % des accidents, fuites et explosions sont recensés dans les installations intérieures. Les intoxications oxycarbonées et les explosions font un grand nombre de victimes qui décèdent ou gardent des séquelles et handicaps à long terme.

Quels sont les moyens de prévention des accidents liés aux installations intérieures gaz ?

Pour prévenir les accidents liés aux installations intérieures gaz, il est nécessaire d'observer quelques règles de base :

- Renouvelez le tuyau de raccordement de la cuisinière ou de la bouteille de gaz régulièrement et dès qu'il est fissuré,
- Faire ramoner les conduits d'évacuation des appareils de chauffage et de cheminée régulièrement,
- Faire entretenir et contrôler régulièrement les installations intérieures de gaz par un professionnel.

Mais il s'agit également d'être vigilant, des gestes simples doivent devenir des automatismes :

- ne pas utiliser les produits aérosols ou les bouteilles de camping-gaz dans un espace confiné, près d'une source de chaleur,
- fermer le robinet d'alimentation de votre cuisinière après chaque usage et vérifiez la date de péremption du tuyau souple de votre cuisinière ou de votre bouteille de gaz,
- assurer une bonne ventilation de votre logement, n'obstruer pas les bouches d'aération,
- sensibiliser les enfants aux principales règles de sécurité des appareils gaz.

Quelle conduite adopter en cas de fuite de gaz ?

Lors d'une fuite de gaz, il faut éviter tout risque d'étincelle qui entraînerait une explosion :

- ne pas allumer la lumière, ni toucher aux interrupteurs, ni aux disjoncteurs,
- ne pas téléphoner de chez vous, que ce soit avec un téléphone fixe ou un portable,
- ne pas prendre l'ascenseur mais les escaliers,
- une fois à l'extérieur, prévenir les secours

Pour aller plus loin : <http://www.developpement-durable.gouv.fr>

10

SST
SARL au capital de 10.000,00 €
9, Place des Champs Philippe
92250 La Garenne Colombes
RCS Nanterre B 537 594 897

Monsieur PASQUEL HANDI DA SILVA Primal
22, avenue Bugeaud
75116 PARIS

La Garenne Colombes, le 30/07/2019

LETTRE REMISE EN MAIN PROPRE CONTRE SIGNATURE

CESSION DE FONDS DE COMMERCE
Information des salariés prévue par l'article L. 141-23 du Code de Commerce

Monsieur,

Je vous informe par la présente, sans qu'il s'agisse d'une offre de vente, en application des dispositions de l'article L. 141-23 du Code de commerce, que j'envisage de céder mon fonds de commerce exploité sous l'enseigne IL NOVE à la Garenne Colombes (922250) – 9, Place des Champs Philippe.

En tant que salarié de l'entreprise, vous avez la possibilité de présenter une offre d'achat pour ce fonds de commerce.

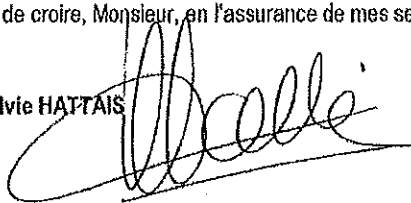
Je vous rappelle que vous êtes tenu, en application de la loi, à une obligation de discrétion, s'agissant de ces informations, dans les conditions prévues à l'article L. 141-25 du code de commerce (Cf. textes au verso), susceptible d'engager votre responsabilité civile et une procédure disciplinaire.

Vous avez la possibilité de vous faire assister par la personne de votre choix. Dans ce cas, vous serez tenu d'en informer le chef d'entreprise dans les meilleurs délais et la personne qui vous apportera une assistance sera elle-même soumise à une obligation de confidentialité.

Afin de vous permettre de me faire parvenir votre réponse, vous trouverez ci-joint un bulletin réponse à me retourner, à votre convenance, par courrier ou par une remise en main propre.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Madame Sylvie HATTAIS
Gérante



Je soussigné : Monsieur Pasquel Handi da Silva, salarié de la société SST reconnaît qu'il m'a été remis en mains propres le 30/07/2019 (date de la remise) le présent courrier.

Signature du salarié



BULLETIN REPONSE

Je soussignée, Monsieur Pasquel Haudin da Silva

Demeurant : 22, Avenue Bugeaud 75016 PARIS

Salariée de la société « SST », Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000,00 Euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 537 594 897, ayant son siège social à La Garenne Colombes (92250) – 9, Place des Champs Philippe,

Connaissance prise du projet de cession de son fonds de commerce,

Déclare³ :

☐ Être intéressé par ce projet et souhaite présenter une offre ;

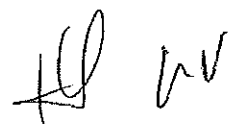
☒ Ne pas être intéressé par ce projet et ne souhaite pas présenter d'offre.

Fait à La Garenne, le 30/07/2019

Signature



³ Cocher la case correspondant à votre choix



SST

SARL au capital de 10.000,00 €
9, Place des Champs Philippe
92250 La Garenne Colombes
RCS Nanterre B 537 594 897

Monsieur ALIES Nils
1, Boulevard de la République
92250 LA GARENNE COLOMBES

La Garenne Colombes, le 30/07/2019

LETTRE REMISE EN MAIN PROPRE CONTRE SIGNATURE

CESSION DE FONDS DE COMMERCE
Information des salariés prévue par l'article L. 141-23 du Code de Commerce

Monsieur,

Je vous informe par la présente, sans qu'il s'agisse d'une offre de vente, en application des dispositions de l'article L. 141-23 du Code de commerce, que j'envisage de céder mon fonds de commerce exploité sous l'enseigne IL NOVE à la Garenne Colombes (92250) – 9, Place des Champs Philippe.

En tant que salarié de l'entreprise, vous avez la possibilité de présenter une offre d'achat pour ce fonds de commerce.

Je vous rappelle que vous êtes tenu, en application de la loi, à une obligation de discrétion, s'agissant de ces informations, dans les conditions prévues à l'article L. 141-25 du code de commerce (Cf. textes au verso), susceptible d'engager votre responsabilité civile et une procédure disciplinaire.

Vous avez la possibilité de vous faire assister par la personne de votre choix. Dans ce cas, vous serez tenu d'en informer le chef d'entreprise dans les meilleurs délais et la personne qui vous apportera une assistance sera elle-même soumise à une obligation de confidentialité.

Afin de vous permettre de me faire parvenir votre réponse, vous trouverez ci-joint un bulletin réponse à me retourner, à votre convenance, par courrier ou par une remise en main propre.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Madame Sylvie HATTAIS
Gérante

Je soussigné : Monsieur ALIES Nils, salarié de la société SST reconnaît qu'il m'a été remis en mains propres le 30/07 2019 (date de la remise) le présent courrier.

Signature du salarié

[Signature] *[Signature]*

SST

SARL au capital de 10.000,00 €
9, Place des Champs Philippe
92250 La Garenne Colombes
RCS Nanterre B 537 594 897

BULLETIN REPONSE

Je soussignée, Monsieur ALIES Hils

Demeurant : 1, Bd de la République 92250 La Garenne Colombes

Salarié de la société « SST », Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000,00 Euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 537 594 897, ayant son siège social à La Garenne Colombes (92250) – 9, Place des Champs Philippe,

Connaissance prise du projet de cession de son fonds de commerce,

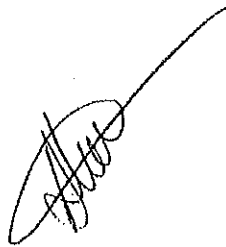
Déclare² :

☐ Être intéressé par ce projet et souhaite présenter une offre ;

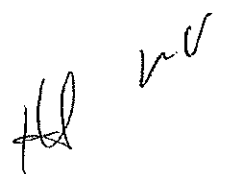
☒ Ne pas être intéressé par ce projet et ne souhaite pas présenter d'offre.

Fait à La Garenne, le 30/07/2019

Signature



² Cocher la case correspondant à votre choix



SST
SARL au capital de 10.000,00 €
9, Place des Champs Philippe
92250 La Garenne Colombes
RCS Nanterre B 537 594 897

Monsieur Ahmed ACHKARDAD
28, Place Georges Lyssandre
93140 BONDY

La Garenne Colombes, le 30/07/2019

LETTRE REMISE EN MAIN PROPRE CONTRE SIGNATURE

CESSION DE FONDS DE COMMERCE
Information des salariés prévue par l'article L. 141-23 du Code de Commerce

Monsieur,

Je vous informe par la présente, sans qu'il s'agisse d'une offre de vente, en application des dispositions de l'article L. 141-23 du Code de commerce, que j'envisage de céder mon fonds de commerce exploité sous l'enseigne IL NOVE à la Garenne Colombes (92250) – 9, Place des Champs Philippe.

En tant que salarié de l'entreprise, vous avez la possibilité de présenter une offre d'achat pour ce fonds de commerce.

Je vous rappelle que vous êtes tenu, en application de la loi, à une obligation de discrétion, s'agissant de ces informations, dans les conditions prévues à l'article L. 141-25 du code de commerce (Cf. textes au verso), susceptible d'engager votre responsabilité civile et une procédure disciplinaire.

Vous avez la possibilité de vous faire assister par la personne de votre choix. Dans ce cas, vous serez tenu d'en informer le chef d'entreprise dans les meilleurs délais et la personne qui vous apportera une assistance sera elle-même soumise à une obligation de confidentialité.

Afin de vous permettre de me faire parvenir votre réponse, vous trouverez ci-joint un bulletin réponse à me retourner, à votre convenance, par courrier ou par une remise en main propre.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Madame Sylvie HATTAIS
Gérante

Je soussignée : Monsieur Ahmed ACHKARDAD salarié de la société SST reconnaît qu'il m'a été remis en mains propres le 30/07/2019 (date de la remise) le présent courrier.

Signature du salarié

[Signature] *[Signature]*

SST

SARL au capital de 10.000,00 €
9, Place des Champs Philippe
92250 La Garenne Colombes
RCS Nanterre B 537 594 897

BULLETIN REPONSE

Je soussignée, Monsieur Ahmed ACHKAR DAD

Demeurant : 28, Place George Lyssandra 93140 - Bondy

Salaré de la société « SST », Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000,00 Euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 537 594 897, ayant son siège social à La Garenne Colombes (92250) – 9, Place des Champs Philippe,

Connaissance prise du projet de cession de son fonds de commerce,

Déclare¹ :

☐ Être intéressé par ce projet et souhaite présenter une offre ;

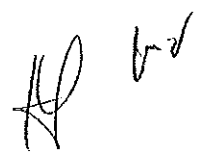
☒ Ne pas être intéressé par ce projet et ne souhaite pas présenter d'offre.

Fait à La Garenne, le 30/07/2019

Signature



¹ Cocher la case correspondant à votre choix



Lettre remise en main propre en deux exemplaires contre décharge.

M. Aliès Nils
1, boulevard de la République
92250 La Garenne-Colombes
Tél : 06 99 64 36 53

SARL S.S.T.
Madame Sylvie HATTAIS
64 avenue Foch
92250 La Garenne-Colombes

La Garenne-Colombes le 4 Septembre 2019

OBJET : DÉMISSION DE MON POSTE

Madame, Monsieur,

Je vous fais part de mon intention de démissionner de mes fonctions d'employé de restauration que j'occupe au sein de votre entreprise depuis le 3 Novembre 2015.

Je quitterai donc mon poste en date du 5 Octobre 2019.

Je vous remercie pour le temps que vous m'avez consacré dans mon intégration. J'ai réellement apprécié travailler avec vous et toute votre équipe, et ces trois années se sont montrées très formatrices et agréables pour moi.

Toutefois, mon emploi ne correspond plus à présent à mes ambitions professionnelles.

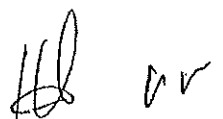
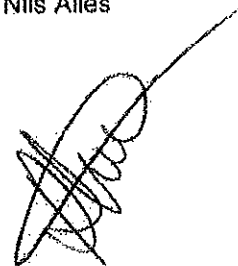
Dans l'attente de votre réponse, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes sentiments distingués.

Restaurant-Traiteur "IL NOVE "

9 Place des Champs Philippe
92250 LA GARENNE COLOMBES
Tél: 01 40 85 05 84
Nanterre 537 594 897

Nils Aliès

*Remise en main
propre
Le 4/9/2019
Nils Aliès*



SST
9 PLACE DES CHAMPS PHILIPPE
92250 LA GARENNE COLOMBES

Siret : 53759489700028
Code Naf : 5621Z

Reçu pour solde de tout compte

Je soussigné, Monsieur ALIES NILS,

demeurant 1 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE
92250 LA GARENNE COLOMBES

reconnais avoir reçu ce jour, par Chèque,
de SST
9 PLACE DES CHAMPS PHILIPPE 92250 LA GARENNE COLOMBES

pour solde de tout compte la somme nette de *****801,80 Euros soit, en toutes lettres
*****Huit cent un euros et quatre-vingts centimes*****
correspondant à mon bulletin de paie du mois de Octobre 2019.

Cette somme m'est versée en paiement des éléments suivants, étant précisé que les montants
sont indiqués avant déduction des éventuelles cotisations et contributions salariales :

Salaire de base	1 650.00
Absence pour entrée/sortie	- 1 291.30
AeN nourriture (repas pris)	18.10
Indemnité compensatrice de congés payés	685.28
AeN nourriture (repas pris)	- 18.10

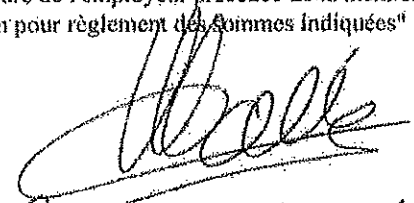
Conformément à l'article L.1234-20 du Code du travail, je reconnais être informé de la possibilité
de dénoncer ce reçu pour solde de tout compte dans les six mois suivant sa signature par lettre
recommandée.

Passé ce délai, je ne pourrai plus contester les sommes qui y sont mentionnées.

Le présent reçu pour solde de tout compte a été établi en deux exemplaires, dont un m'est remis.

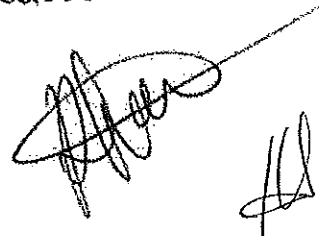
Fait à LA GARENNE COLOMBES le 05/10/2019

Signature de l'employeur précédée de la mention
"Bon pour règlement des sommes indiquées"


"Bon pour règlement
des sommes indiquées"

Signature du salarié précédée de la mention
"Bon pour acquit des sommes sous réserve d'encaissement"

Bon pour acquit des
sommes sous réserve
d'encaissement


A V

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
RÉCEPISSE CONSTATANT LE DÉPÔT
D'UNE DEMANDE D'ASILE

PREFECTURE HARTIS DE SEINE
DOSSIER N° 1850678549
ENTRÉE EN FRANCE 02/03/2015

N° 9203242/57

NOM (M.) PASQUEL HANDI DE SILVA

PRÉNOMS PRIMAL SAMINTHA

NÉ(E) LE 07/08/1978 A BALLE

PÈRE PASQUEL HANDI DE SILVA PIYARATNE

MÈRE DINAYADURA DE SILVA NANNI

NATIONALITÉ SRI LANKAISE

SITUATION DE FAMILLE MARIÉ

ADRESSE (CHEZ) 64 RUE JEAN JAURES

CHEZ C.R.F

92230 GENNEVILLIERS

A DÉPOSÉ UN RECOURS DEVANT LA CNDA LE 10/02/2016



FAIT A NANTERRE
LE 13/09/2019

VALABLE JUSQU'AU 12/09/2020
03590068

SIGNATURE
DU TITULAIRE

PROCES-VERBAL DE L'ENTREVIEW - Version 1.0 - 10/09/2019 - 10/09/2019

Handwritten marks: "66" and "20"

Siret : 53759489700028 Code Naf : 5621Z
Urssa/Msa : 1170000015502787591

Matricule : 00005
N° SS : 163019938071734

Emploi : CUISINIER
Statut professionnel : Employé
Niveau : I
Echelon : 3

Entrée : 18/01/2016
Ancienneté : 3 ans et 8 mois

Convention collective : Hôtels, cafés, restaurants

Monsieur ACHKARDAD AHMED
28 PLACE GEORGES LYSSANDRE
93140 BONDY

Eléments de paie	Base	Taux	A déduire	A payer	Charges patronales
Salaire de base	151.67	10.1000		1 531.87	
Congé sans solde 01/09/19-02/09/19					
Congés payés pris 12/09/19 (1 jour)	- 1.00	70.6908	70.69		
Indemnité congés payés (1 jour)				70.69	
AeN nourriture (repas pris)	19.00	3.6200		68.78	
Salaire brut				1 600.65	
Santé					
Sécurité Sociale - Mal. Mat. Inval. Décès					1 600.65 7.0000 112.05
Complémentaire - Incap. Inval. Décès	1 600.65	0.4000	6.40		1 600.65 0.4000 6.40
Complémentaire - Santé			14.75		
Accidents du travail & mal. professionnelles					1 600.65 3.1000 49.62
Retraite					
Sécurité Sociale plafonnée	1 600.65	6.9000	110.44		1 600.65 8.5500 136.86
Sécurité Sociale déplafonnée	1 600.65	0.4000	6.40		1 600.65 1.9000 30.41
Complémentaire Tranche I	1 600.65	4.0100	64.19		1 600.65 6.0100 96.20
Famille					
Assurance chômage					1 600.65 3.4500 55.22
Autres contributions dues par l'employeur					1 600.65 4.2000 67.23
Autres contributions dues par l'employeur					1 600.65 0.9660 15.46
CSG déduct. de l'impôt sur le revenu	1 593.79	6.8000	108.38		
CSG/CRDS non déduct. de l'impôt sur le revenu	1 593.79	2.9000	46.22		
Exonérations de cotisations employeur					- 390.64 - 390.64
Total des cotisations et contributions			356.78		193.56
AeN nourriture (repas pris)	- 19.00	3.6200	68.78		
Forfait mensuel NAVIGO Toutes Zones	75.20	50.0000		37.60	
Réintégration fiscale	14.75				
Net à payer avant impôt sur le revenu				1 212.69	
dont évolution de la rémunération liée à la suppression des cotisations chômage et maladie	23.33				
Impôt sur le revenu prélevé à la source - PAS	1 304.84	0.0000	0.00		
Taux personnalisé					
Net payé				1 212.69	

	Heures	Heures suppl.	Brut	Plafond S.S.	Net imposable	Ch. patronales	Coût Global	Total versé	Allègements
Mensuel	151.67		1 600.65	3 377.00	1 304.84	193.56	1 763.03	1 794.21	515.49
Annuel	1 330.03		14 028.25	29 848.32	11 435.51	1 678.05	15 438.76	15 706.30	4 539.56
	Congés N-1	Congés N							
Acquis	25.00	8.33							
Pris	25.00	1.00							
Solde		7.33							

Net payé : 1 212.69 euros						
Paiement le 30/09/2019 par Virement						

Siret : 53759489700028 Code Naf : 5621Z
Urssaf/Msa : 1170000015502787591

Matricule : 00005
N° SS : 163019938071734

Emploi : CUISINIER
Statut professionnel : Employé
Niveau : 1
Echelon : 3

Monsieur ACHKARDAD AHMED
28 PLACE GEORGES LYSSANDRE
93140 BONDY

Entrée : 18/01/2016
Ancienneté : 3 ans et 9 mois

Convention collective : Hôtels, cafés, restaurants

Eléments de paie	Base	Taux	A déduire	A payer	Charges patronales
Salaire de base	151.67	10.1000		1 531.87	
AeN nourriture (repas pris)	23.00	3.6200		83.26	
Salaire brut				1 615.13	
Santé					1 615.13 7.0000 113.06
Sécurité Sociale - Mal. Mat. Inval. Décès					1 615.13 0.4000 6.46
Complémentaire - Incap. Inval. Décès	1 615.13	0.4000	6.46		14.75
Complémentaire - Santé			14.75		1 615.13 3.1000 50.07
Accidents du travail & mal. professionnelles					
Retraite					1 615.13 8.5500 138.09
Sécurité Sociale plafonnée	1 615.13	6.9000	111.44		1 615.13 1.9000 30.69
Sécurité Sociale déplafonnée	1 615.13	0.4000	6.46		1 615.13 6.0100 97.07
Complémentaire Tranche 1	1 615.13	4.0100	64.77		1 615.13 3.4500 55.72
Famille					1 615.13 4.2000 67.83
Assurance chômage					
Autres contributions dues par l'employeur					1 615.13 0.9660 15.61
Autres contributions dues par l'employeur					
CSG déduet. de l'impôt sur le revenu	1 608.08	6.8000	109.35		
CSG/CRDS non déduet. de l'impôt sur le revenu	1 608.08	2.9000	46.63		
Exonérations de cotisations employeur					- 439.61
Total des cotisations et contributions			359.86		149.74
AeN nourriture (repas pris)	- 23.00	3.6200	83.26		
Forfait mensuel NAVIGO Toutes Zones	75.20	50.0000		37.60	
Réintégration fiscale	14.75				
Net à payer avant impôt sur le revenu				1 209.61	
dont évolution de la rémunération liée à la suppression des cotisations chômage et maladie	23.53				
Impôt sur le revenu prélevé à la source - PAS	1 316.65	0.0000	0.00		
Taux personnalisé					
Net payé				1 209.61	

	Heures	Heures suppl.	Brut	Plafond S.S.	Net imposable	Ch. patronales	Coût Global	Total versé	Allègements
Mensuel	151.67		1 615.13	3 377.00	1 316.65	149.74	1 719.21	1 764.87	565.59
Annuel	1 481.70		15 643.38	33 225.32	12 752.16	1 827.79	17 157.97	17 471.17	5 105.15
	Congés N-1	Congés N							
Acquis	25.00	10.42							
Pris	25.00	1.00							
Solde		9.42							

Net payé : 1 209.61 euros

Paiement le 31/10/2019 par Virement

Siret : 53759489700028 Code Naf : 5621Z
Urssaf/Msa : 1170000015502787591

Matricule : 00005
N° SS : 163019938071734

Emploi : CUISINIER
Statut professionnel : Employé
Niveau : I
Echelon : 3

Monsieur ACHKARDAD AHMED
28 PLACE GEORGES LYSSANDRE
93140 BONDY

Entrée : 18/01/2016 Sortie : 24/11/2019
Ancienneté : 3 ans et 10 mois

Convention collective : Hôtels, cafés, restaurants

Eléments de paie	Base	Taux	A déduire	A payer	Charges patronales
Salaire de base	151.67	10.1000		1 531.87	
Absence pour entrée/sortie	- 35.00	9.6648	338.27		
AeN nourriture (repas pris)	16.00	3.6200		57.92	
--- Fin de contrat ---					
Indemnité compensatrice de congés payés				817.40	
Salaire brut				2 068.92	
Santé					
Sécurité Sociale - Mal. Mat. Inval. Décès					2 068.92 7.0000 144.82
Complémentaire - Incap. Inval. Décès	2 068.92	0.4000	8.27		2 068.92 0.4000 8.27
Complémentaire - Santé			14.75		
Accidents du travail & mal. professionnelles					2 068.92 3.1000 64.14
Retraite					
Sécurité Sociale plafonnée	2 068.92	6.9000	142.76		2 068.92 8.5500 176.89
Sécurité Sociale déplafonnée	2 068.92	0.4000	8.28		2 068.92 1.9000 39.31
Complémentaire Tranche I	2 068.92	4.0100	82.96		2 068.92 6.0100 124.34
Famille					
Assurance chômage					2 068.92 3.4500 71.38
Autres contributions dues par l'employeur					2 068.92 4.2000 86.89
Autres contributions dues par l'employeur					2 068.92 0.9660 19.99
CSG déduct. de l'impôt sur le revenu	2 055.73	6.8000	139.79		
CSG/CRDS non déduct. de l'impôt sur le revenu	2 055.73	2.9000	59.62		
Exonérations de cotisations employeur					24.66
Total des cotisations et contributions			456.43		775.44
AeN nourriture (repas pris)	- 16.00	3.6200	57.92		
Forfait mensuel NAVIGO Toutes Zones	75.20	50.0000		37.60	
Réintégration fiscale	14.75				
Net à payer avant impôt sur le revenu				1 592.17	
dont évolution de la rémunération liée à la suppression des cotisations chômage et maladie	30.22				
Impôt sur le revenu prélevé à la source - PAS	1 686.86	0.0000	0.00		
Taux personnalisé					
Net payé				1 592.17	

	Heures	Heures suppl.	Brut	Plafond S.S.	Net imposable	Ch. patronales	Coût Global	Total versé	Allègements
Mensuel	116.67		2 068.92	2 701.60	1 686.86	775.44	2 824.04	2 844.36	136.72
Annuel	1 598.37		17 712.30	35 926.92	14 439.02	2 603.23	19 982.01	20 315.53	5 241.87
Acquis							Net payé : 1 592.17 euros		
Pris							Paiement le 30/11/2019 par Chèque		
Solde									

Siret : 53759489700028 Code Naf : 5621Z
Urssaf/Msa : 1170000015502787591

Matricule : 00006
N° SS : 178089923513377

Emploi : **PLONGEUR AIDE DE CUISINE**
Statut professionnel : **Employé**
Niveau : **I**
Echelon : **I**

Entrée : **21/04/2016**
Ancienneté : **3 ans et 6 mois**

Convention collective : **Hôtels, cafés, restaurants**

Monsieur PASQUEL HANDI DE SILVA PRIMAL
22 AVENUE BUGEAUD
CHEZ MR WASANTHA
75116 PARIS

Eléments de paie	Base	Taux	A déduire	A payer	Charges patronales
Salaire de base	151.67	10.0300		1 521.25	
Absence non rémunérée 031019	- 5.00	9.8145	49.07		
AeN nourriture (repas pris)	22.00	3.6200		79.64	
Salaire brut				1 551.82	
Santé					
Sécurité Sociale - Mal. Mat. Inval. Décès				1 551.82	7.0000 108.63
Complémentaire - Incap. Inval. Décès	1 551.82	0.4000	6.21	1 551.82	0.4000 6.21
Complémentaire - Santé			14.75		
Accidents du travail & mal. professionnelles				1 551.82	3.1000 48.11
Retraite					
Sécurité Sociale plafonnée	1 551.82	6.9000	107.08	1 551.82	8.5500 132.68
Sécurité Sociale déplafonnée	1 551.82	0.4000	6.21	1 551.82	1.9000 29.48
Complémentaire Tranche 1	1 551.82	4.0100	62.23	1 551.82	6.0100 93.27
Famille					
Assurance chômage				1 551.82	3.4500 53.54
Autres contributions dues par l'employeur				1 551.82	4.2000 65.18
Autres contributions dues par l'employeur				1 551.82	0.9660 15.00
CSG déduct. de l'impôt sur le revenu	1 545.62	6.8000	105.10		
CSG/CRDS non déduct. de l'impôt sur le revenu	1 545.62	2.9000	44.82		
Exonérations de cotisations employeur					-431.64
Total des cotisations et contributions			346.40		135.21
AeN nourriture (repas pris)	- 22.00	3.6200	79.64		
Forfait mensuel NAVIGO Toutes Zones	75.20	50.0000		37.60	
Réintégration fiscale	14.75				
Net à payer avant impôt sur le revenu				1 163.38	
dont évolution de la rémunération liée à la suppression des cotisations chômage et maladie	22.60				
Impôt sur le revenu prélevé à la source - PAS	1 264.99	0.0000	0.00		
Taux personnalisé					
Net payé				1 163.38	

	Heures	Heures suppl.	Brut	Plafond S.S.	Net imposable	Ch. patronales	Coût Global	Total versé	Allègements
Mensuel	146.67		1 551.82	3 268.06	1 264.99	135.21	1 644.99	1 687.03	552.68
Annuel	1 511.70		15 843.99	33 661.06	12 915.77	1 788.09	17 289.92	17 632.08	5 231.97
	Congés N-1	Congés N							
Acquis	26.00	10.42					Net payé : 1 163.38 euros		
Pris	22.00						Paiement le 31/10/2019 par Virement		
Solde	4.00	10.42							

Handwritten signature and initials

Siret : 53759489700028 Code Naf : 5621Z
Urssaf/Msa : 1170000015502787591

Matricule : 00006
N° SS : 178089923513377

Emploi : PLONGEUR AIDE DE CUISINE
Statut professionnel : Employé
Niveau : I
Echelon : I

Entrée : 21/04/2016
Ancienneté : 3 ans et 5 mois

Convention collective : Hôtels, cafés, restaurants

Monsieur PASQUEL HANDI DE SILVA PRIMAL
4 ALLEE BOTTICELLI
CHEZ MR AKMEEMANA
92400 COURBEVOIE

Eléments de paie	Base	Taux	A déduire	A payer	Charges patronales
Salaire de base	151.67	10.0300		1 521.25	
AeN nourriture (repas pris)	20.00	3.6200		72.40	
Salaire brut				1 593.65	
Santé					
Sécurité Sociale - Mal. Mat. Inval. Décès					1 593.65 7.0000 111.56
Complémentaire - Incap. Inval. Décès	1 593.65	0.4000	6.38		1 593.65 0.4000 6.38
Complémentaire - Santé			14.75		
Accidents du travail & mal. professionnelles					1 593.65 3.1000 49.40
Retraite					
Sécurité Sociale plafonnée	1 593.65	6.9000	109.96		1 593.65 8.5500 136.26
Sécurité Sociale déplafonnée	1 593.65	0.4000	6.37		1 593.65 1.9000 30.28
Complémentaire Tranche I	1 593.65	4.0100	63.91		1 593.65 6.0100 95.78
Famille					
Assurance chômage					1 593.65 3.4500 54.98
Autres contributions dues par l'employeur					1 593.65 4.2000 66.93
Autres contributions dues par l'employeur					1 593.65 0.9660 15.39
CSG déduct. de l'impôt sur le revenu	1 586.89	6.8000	107.91		
CSG/CRDS non déduct. de l'impôt sur le revenu	1 586.89	2.9000	46.02		
Exonérations de cotisations employeur					- 393.65 - 393.65
Total des cotisations et contributions			355.30		188.06
AeN nourriture (repas pris)	- 20.00	3.6200	72.40		
Forfait mensuel NAVIGO Toutes Zones	75.20	50.0000		37.60	
Réintégration fiscale	14.75				
Net à payer avant impôt sur le revenu				1 203.55	
dont évolution de la rémunération liée à la suppression des cotisations chômage et maladie	23.22				
Impôt sur le revenu prélevé à la source - PAS Taux personnalisé	1 299.12	0.0000	0.00		
Net payé				1 203.55	

	Heures	Heures suppl.	Brut	Plafond S.S.	Net imposable	Ch. patronales	Coût Global	Total versé	Allègements
Mensuel	151.67		1 593.65	3 377.00	1 299.12	188.06	1 746.91	1 781.71	517.96
Annuel	1 365.03		14 292.17	30 393.00	11 650.78	1 652.88	15 644.93	15 945.05	4 679.29
	Congés N-1	Congés N							
Acquis	26.00	8.33							
Pris	22.00								
Solde	4.00	8.33							

Net payé : 1 203.55 euros

Paiement le 30/09/2019 par Virement

SST
9 PLACE DES CHAMPS PHILIPPE
92250 LA GARENNE COLOMBES

BULLETIN DE SALAIRE

OFCPSST

Période : Novembre 2019

Siret : 53759489700028 Code Naf : 5621Z
Urssaf/Msa : 1170000015502787591

Matriculaire : 00006
N° SS : 178089923513377

Emploi : PLONGEUR AIDE DE CUISINE
Statut professionnel : Employé
Niveau : I
Echelon : I

Monsieur PASQUEL HANDI DE SILVA PRIMAL
22 AVENUE BUGEAUD
CHEZ MR WASANTHA
75116 PARIS

Entrée : 21/04/2016 Sortie : 24/11/2019
Ancienneté : 3 ans et 7 mois

Convention collective : Hôtels, cafés, restaurants

Eléments de paie	Base	Taux	A déduire	A payer	Charges patronales
Salaire de base	151.67	10.0300		1 521.25	
Absence pour entrée/sortie	- 35.00	9.5078	332.77		
AeN nourriture (repas pris)	16.00	3.6200		57.92	
--- Fin de contrat ---					
Indemnité compensatrice de congés payés				1 191.58	
Salaire brut				2 437.98	
Santé					
Sécurité Sociale - Mal. Mat. Inval. Décès					2 437.98 7.0000 170.66
Complémentaire - Incap. Inval. Décès	2 437.98	0.4000	9.75	2 437.98	0.4000 9.75
Complémentaire - Santé			14.75		
Accidents du travail & mal. professionnelles					2 437.98 3.1000 75.58
Retraite					
Sécurité Sociale plafonnée	2 437.98	6.9000	168.22	2 437.98	8.5500 208.45
Sécurité Sociale déplafonnée	2 437.98	0.4000	9.75	2 437.98	1.9000 46.32
Complémentaire Tranche 1	2 437.98	4.0100	97.77	2 437.98	6.0100 146.52
Famille				2 437.98	3.4500 84.11
Assurance chômage				2 437.98	4.2000 102.40
Autres contributions dues par l'employeur					
Autres contributions dues par l'employeur					
CSG déduct. de l'impôt sur le revenu	2 419.82	6.8000	164.55		2 437.98 0.9660 23.55
CSG/CRDS non déduct. de l'impôt sur le revenu	2 419.82	2.9000	70.17		
Exonérations de cotisations employeur					190.70
Total des cotisations et contributions			534.96		1 072.79
AeN nourriture (repas pris)	- 16.00	3.6200	57.92		
Forfait mensuel NAVIGO Toutes Zones	75.20	50.0000		37.60	
Réintégration fiscale	14.75				
Net à payer avant impôt sur le revenu				1 882.70	
dont évolution de la rémunération liée à la suppression des cotisations chômage et maladie	35.65				
Impôt sur le revenu prélevé à la source - PAS	1 987.94	0.0000	0.00		
Taux personnalisé					
Net payé				1 882.70	

	Heures	Heures suppl.	Brut	Plafond S.S.	Net imposable	Ch. patronales	Coût Global	Total versé	Allègements
Mensuel	116.67		2 437.98	2 701.60	1 987.94	1 072.79	3 490.45	3 510.77	- 0.54
Annuel	1 628.37		18 281.97	36 362.66	14 903.71	2 860.88	20 780.37	21 142.85	5 231.43
Acquis									
Pris									
Solde									

Net payé : 1 882.70 euros

Paiement le 30/11/2019 par Chèque

Dans votre intérêt, et pour vous aider à faire valoir vos droits, conservez ce bulletin de paie sans limitation de durée. Informations complémentaires : www.service-public.fr

[Signature]



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
AVIS D'IMPÔT 2019

(A/ISCFE)

COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES, votée et perçue par la commune, l'EPIC et divers organismes
TAXE ADDITIONNELLE À LA CFE POUR FRAIS DE CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
TAXE POUR FRAIS DE CHAMBRES DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT
IMPOSITION FORÉTAIRE SUR LES ENTREPRISES DE RÉSEAUX perçue par la commune, l'EPIC, le département, la région ou divers organismes

SARL SST

CHEZ MME HATTAS SYLVIE
9 PL DES CHAMPS PHILIPPE
92250 LA GARENNE COLOMBES

Vos références		Votre situation	
Numéro fiscal : Référence de l'avis :	537594987 00028 1982015057678	MONTANT DE VOTRE IMPÔT 1 350 €	
Identification de l'entreprise redevable : (32) N° SIRET SARL SST		MONTANT À PAYER 1 350,00 € Au plus tard le 16/12/2019	
Département : HAUTS-DE-SEINE Commune : LA GARENNE COLOMBES		L'augmentation de votre impôt résultant de la révision des valeurs positives des locaux professionnels est lissée afin d'en atténuer l'effet (voir notice parasagraphe « Révision foncière »).	
Lieu d'imposition : 9 PL DES CHAMPS PHILIPPE		1446	
Numéro de rôle : Numéro d'obligation : Établi à la date du :		052 CFE2 04/10/2019	
Date de mise en recouvrement :		31/10/2019	
Votre paiement ou remboursement		Vos démarches	
Vous n'avez pas accès à un prélèvement automatique et devez acquitter votre impôt par un moyen de paiement dématérialisé. Vous pouvez opter pour le prélèvement à l'échéance jusqu'au 30 novembre 2019 minuit. Vous pouvez également payer directement en ligne sur impots.gouv.fr jusqu'à la date limite de paiement minuit (voir notice pour plus d'informations).			
→ Par Internet : impots.gouv.fr pour consulter votre situation fiscale, réaliser des démarches personnalisées ou payer. → Par courrier : utilisez votre messagerie sécurisée dans votre espace professionnel sur impots.gouv.fr. → Par téléphone : le centre impôts services pour des renseignements généraux : 0810 46 76 87* → Au centre d'accueil des contribuables pour adapter, modifier ou obtenir des renseignements sur les prélèvements mensuels ou à l'échéance : du lundi au vendredi de 9h à 18h au 0 810 01 02 011* → Par courrier : cas particuliers de contribuables généraux : par courrier : centre.mobilite@impots.gouv.fr → Sur place : votre centre des finances publiques SIE COLOMBES EQ 15 RUE DU BOURNAUD 92201 COLOMBES CEDEX Tél. : 01 46 13 66 81 - Courriel : sie.colombes@impots.gouv.fr Accueil du public : horaires d'ouverture sur impots.gouv.fr, rubrique « CONTACT » * Services 0,06 €/min + prix appel. Dépense 15€ par appel. Renseignements : vos appels sont gratuits.			

Situation dans une zone d'activités économiques : NON

COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES (1)

1	Valeur locative des biens passibles de taxe foncière	5 793	7	Total des réductions (7)									
2	Dont la valeur locative des biens concernés par la révision (2) ...	5 793	8	Base après réductions (8)									5 793
3	Présence d'au moins un bien industriel parmi ces biens (3)	NON	9	Imposition sur la base minimum (9)									NON
4	Le cas échéant, nombre de semaines d'activité saisonnière (4)		10	Chiffre d'affaires retenu pour la base minimum (10)									<= 250 000
5	Réduction pour création d'établissement (5)		11	Temps partiel ou moins de 9 mois/an (11)									NON
6	Réduction artisans et autres (6)		12	Base minimum applicable									2 607
Éléments de calcul (12)													
Bases exonérées :		Commune	Syndicat de communes	Intercommunauté	Taxes spéciales d'équipement (14)	Taxe GEMAPI (15)							
13	Bases exonérées :												
14	dont à effet sur la CVAE (16)												
15	Bases nettes			5 793		5 793							
16	Rappel taux d'imposition 2018			21,73	%								
17	Taux d'imposition 2019			21,81	%	1,62300							
18	Collation 2019 avant lissage					1 283							
19	Collation 2019 lissée (17)					1 102							
20	Total des collations exonérées hors frais de gestion												
21	Total des collations exonérées lissées avec frais de gestion (17)												
22	Total des collations 2019 lissées de la ligne 19												
23	Total de collation foncière des entreprises			1 190	24	Frais de gestion (18)							41
25	Total de collation foncière des entreprises						TAXE POUR FRAIS DE CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE						
26	Base d'imposition	5 793	27	Taux 2019	2,13	%	28	Collation avant lissage					123
29	Bases exonérées		30	Rappel taux 2018	2,13	%	31	Collation lissée (17)					109
32	Collation exonérée hors frais de gestion		33	Collation exonérée lissée avec frais de gestion (17)									
34	Frais de gestion (18)												10
35	Collation totale de taxe pour frais de chambres de commerce et d'industrie												119

CFOCCIMA

TAXE POUR FRAIS DE CHAMBRES DE METIERS ET DE L'ARTISANAT (TCMA)				
35	Base d'imposition	37	Base exonérée	
38	Taux 2018	39	Rappel taux 2018	%
40	Cotisation avant lissage	41	Cotisation exonérée hors frais de gestion	
42	Cotisation lissée (17)	43	Cotisation exonérée lissée avec frais de gestion (17)	
44	Total droits fixes (19)	45	Total de taxe pour frais de chambres de métiers et de l'artisanat	
46	Frais de gestion (16)			
47	Cotisation totale de taxe pour frais de chambres de métiers et de l'artisanat			

188	INFORMATION : COTISATION MINIMUM CPE (26)	TOTAL DE L'IMPÔT DUE	(TOTAL IMPÔT DUE)
189	INFORMATION : Aides soumises au règlement de minima (27)		631
190	INFORMATION : Aides soumises au RGEC (28)		
191	INFORMATION : Lissage 2017 de l'augmentation de cotisation (29)		
192	INFORMATION : Lissage 2017 de la baisse de cotisation (30)		
193	Total des cotisations dues (lignes 20+35+47+60+68+82+93+125+159+174+181+187 à séries)		1 350
194	Credit d'impôt (31)		
195	MONTANT DE VOTRE IMPÔT		1 350 €
La part de TSE indiquée ligne 19 attribuée à la Société du Grand Paris s'élève à : 14 €. La part de TSE indiquée ligne 19 attribuée à la Région Ile-de-France s'élève à : 19 €.			

Assurance Multirisque Professionnelle

Votre n° de contrat CP 017211688
Votre identifiant personnel
JC578191

Bureaux et correspondances:
Production non-auto Levallois
7, rue Belgrand
92682 Levallois-Perret Cedex
Fax : 01 46 17 30 12
Tél : 01 46 17 30 93
Mail:
production.non-auto.lev@swissli
fe.fr

SwissLife
Assurances de Biens

Siège social :
7, rue Belgrand
92300 Levallois-Perret
SA au capital de
EUR 80.000.000

Entreprise régie par
le code des assurances
391.277.878 RCS Nanterre



SARL GJ O CLOCK
9 PLACE DES CHAMPS PHILIPPE
92250 LA GARENNE COLOMBES

Votre agent général
SOCIETE ACCUEIL ASSURANCES 0024099
13 RUE DE LA REPUBLIQUE

78100 ST GERMAIN EN LAYE
Fax : 01 39 21 71 79
Tél : 01 30 87 05 11
Email : agence.saintgermainenlaye@swisslife.fr
n° Orias : 07006418

Attestation d'assurance de responsabilité du locataire envers son propriétaire

Swisslife Assurances De Biens atteste que SARL GJ O CLOCK est titulaire d'un contrat d'assurance n° 017211688 garantissant pour un risque à usage professionnel et/ou commercial :

WINE O CLOCK
9 PLACE DES CHAMPS PHILIPPE
92250 LA GARENNE COLOMBES

dans les conditions des Dispositions Générales, Spéciales et Personnelles, les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile envers son propriétaire en cas

- d'incendie
- d'explosion
- de dégât des eaux

La présente attestation est délivrée pour la période du 25/11/2019 au 24/11/2020.

La garantie est acquise sous réserve du paiement effectif de la cotisation.

La présente attestation ne constitue qu'une présomption de garantie et ne peut engager la Compagnie Swisslife Assurances De Biens en dehors des limites précisées par les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à St Germain En Laye, le 22 novembre 2019

Pierre FRANCOIS
Directeur Général

CENTURY 21

Moraga 92
Entrepreneur Immobilier

CONTRE INVENTAIRE DU 25 Novembre 2019 1/5

INVENTAIRE CONTRADICTOIRE

«...IL NOVE... le 17 Juin 2019... SALE...» 1/5

DATE

NOMBRE	DESIGNATION	MARQUE
1	Cone à Vin	-
1	Transhance grand	-
1	Vitruo fendo verticale	-
1	Vitruo fendo horizontale	-
1	Cassero Eto avec trois cassero	-
1	Batterie	-
8 colonnes	Mobilier rangement à l'entrée noir de bois	-
1	Mobilier 1 porte noir de bois	-
1	Descente avec cassero bouteille d'entrée	-
1	Table rectangulaire noir de bois	-
1	Etagère déco	-
1	Télévision écran plat	-
10	Luminaires plafond	-
1	Lustre	-
	COULOIR	
1	Placard mural 4 portes	-
	Faillites	
1	LAVABO	-
1	CUVETTE	-
1	DOUCHE	-
1	SECHOIR chauffant	-
1	ETAGERE Bois	-

VENDEUR	AGENCE	ACQUEREUR
AS		AS G. V. M.

HL LV

CONTRE INVENTAIRE DU 25 NOVEMBRE 2018 2/5

CENTURY 21

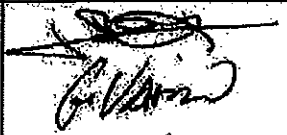
HOUSING
Entreprise d'Immobilier

INVENTAIRE CONTRADICTOIRE

« 12 NOV. de 17 Juin 2018... Salle... » 2/5

DATE

NOMBRE	DESIGNATION	MARQUE
15	Table Carré Salle	-
30 30	chaises Salle	-
14	Table Carré Terrasse	-
18	chaises Terrasse	-
1	Table Rectangle Terrasse	-
3.1-1	chaise Terrasse bois	-
*	Panier	-
2	Banquettes Terrasse	-
*	Falaise	AVA
3	Etagères plastique	-
1	Vasistas 3 ports	-
1	Etagère (local portatif)	-
1	Escabeau garde Toile	-
1	enrouleur jet d'eau	-
1	lot de décoration de Noël	-
4	Estim. Réversible groupe d'extinction	-

VENDEUR	AGENCE	ACQUEREUR
AS		

10 6 ✓

CONTRE INVENTAIRE 25/11/19

3/5

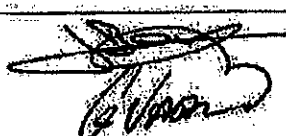
CENTURY 21

Horloge 92
Entreprise de Commerce

INVENTAIRE CONTRADICTOIRE

«...11. NOVE... le 17. Juin 2019... CUISINE...» 3/5

DATE

NOMBRE	DESIGNATION	MARQUE
1	Miroir 2 portes posative	-
1	Miroir 1 porte negative	Cool Head -
1	Tour Tour 2 portes	" -
1	Lave Vase	-
1	Lave Vaisselle	Hosera -
1	Machin à glacer	I. Bonna -
2	Table inox avec essier (doux doux)	-
4	etagere Inox	-
1	Table Inox 1m	-
1	Etagere en pied	-
1	Cellule de refroidissement	SIRMAN -
1	Forn Nido	-
2	Piero Odes	-
Fournisseur	8 Trains froids (table scandinave)	-
	4 brûleurs	-
	1 plaque mixte	-
	1 plaque	-
	1 cuisson patis	-
	1 bain marie	-
	1 Grill salamandre	-
	1 Friteuse	-
	1 Hotte 5 grilles	-
VENDEUR	AGENCE	ACQUEREUR
AS		

LL ✓

CONTRE INVENTAIRE 25/11/19

4/5

CENTURY 21

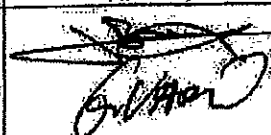
INVENTAIRE CONTRADICTOIRE

«T... NOVE... le 17. Jan. 2019... Petit Nat...»

4/5

DATE

NOMBRE	DESIGNATION	MARQUE
1	Lot bac gastro	-
1	Lot ustensile de cuisine	-
1	Lot de col de poule	-
1	Lot d'assiettes	-
1	Lot de couverts Cuisine	-
1	Lot plat oval porcelaine	-
1	Lot porcelaine rectangulaire	-
1	Lot Verres	-
1	Lot boite plastique	-
1	Lot de Cassiole	-
1	Lot de poils	-
1	Lot assiette Ronde	-
1	Lot assiettes Rectangulaire	-
1	Lot Couverts de Salle	-
1	Lot Verre à Vin	-
1	Lot Verre à Eau	-
1	Lot Plats	-
1	Lot de Cassiole	-
1	perroquet	-
3	Encintes	-
1	paniere	-
1	Lot poivre et Selier	-

VENDEUR	AGENCE	ACQUEREUR
AS		

Handwritten signature and initials at the bottom right.

5/5

Entreprise et Commerce

«12. NOV. d. 17. Jun. 2019.....» 5/5

[illegible]

ACQUEREUR

AS

[Handwritten signature]

G. ✓