

**ACTE DE CESSION D'UNE BRANCHE D'ACTIVITE
DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE**

Les soussignées :

La société G.A,

Société à responsabilité limitée au capital de 17.379,19 euros,
Dont le siège social est situé 48, place du Millénaire 34000 MONTPELLIER,
Immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 390.799.450,
Représentée par son Gérant, Monsieur Antonio SANTANASTASIO, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Assisté par Maître Olivier FABRE,

Administrateur judiciaire de la procédure de redressement judiciaire de la société G.A, fonction à laquelle il a été nommé par le Tribunal de commerce de MONTPELLIER suivant jugement en date du 24 juin 2013,
Habilité à l'effet des présentes en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de commerce de MONTPELLIER en date du 27 juin 2014 ayant prononcé la vente du fonds de commerce d'esthétique de la société G.A,

Ci-après dénommée « **le vendeur** »,
D'une part,

Et :

La société EPIL'OVE,

Société à responsabilité limitée au capital de 5.000 euros,
Dont le siège social est situé 48, place du Millénaire 34000 MONTPELLIER,
Immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 803.369.669,
Représentée par son gérant et associé unique, Monsieur Olivier GOULESQUE, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Ci-après dénommée « **l'acquéreur** »,
D'autre part,

Etant précisé que la société EPIL'OVE substitue Monsieur Olivier GOULESQUE dans l'acquisition de la branche d'activité objet des présentes.

SK

4

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La société G.A est propriétaire d'un fonds de commerce de coiffure et d'esthétique qu'elle exploite au 48, place du Millénaire à MONTPELLIER (34000).

Suivant jugement en date du 24 juin 2013, le Tribunal de commerce de MONTPELLIER a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la société G.A.

Dans le cadre de l'élaboration des solutions de redressement, la société G.A a décidé de :

- céder son activité d'esthétique ;
- poursuivre l'exploitation de son activité de coiffure par la mise en place d'un plan de continuation.

Monsieur Olivier GOULESQUE s'est déclaré intéressé par l'acquisition de l'activité d'esthétique exploitée par la société G.A et a adressé une proposition de reprise en date du 19 mai 2014 (Annexe 1) à Maître Olivier FABRE, ès qualité d'Administrateur judiciaire.

Suivant jugement en date du 27 juin 2014 (Annexe 2), le Tribunal de commerce de MONTPELLIER a :

ARRETE conformément aux dispositions de l'article L631-22 du code de commerce, le plan de cession partielle des actifs de l'activité d'esthétique de la société G.A au profit de Monsieur Olivier GOULESQUE ou toute personne morale qu'il se substituera, dans les conditions de l'offre de reprise ;

DIT que la cession interviendra dans les conditions suivantes :

- *prix de cession net et hors taxes de 6.000 euros, à savoir :*

Eléments corporels2.000 euros
Eléments incorporels4.000 euros
TOTAL6.000 euros

- *reprise du contrat conclu avec le CIC SUD OUEST conformément aux dispositions de l'article L642-12 alinéa 4 du code de commerce, pour la somme forfaitaire de 14.000 euros selon accord du CIC SUD OUEST.*

DIT que le prix de cession de 6.000 euros sera réglé entre les mains de l'Administrateur et que la somme de 14.000 euros en règlement de la reprise du prêt sera versée au CIC SUD OUEST ;

DIT que la prise de possession interviendra au lendemain de la présente décision ;

ORDONNE conformément aux dispositions de l'article L642-7 du code de commerce, le transfert des contrats suivants :

- *les contrats de fluide EDF GDF, nécessaire à l'activité d'esthétique, attachés aux locaux 48, place du Millénaire 34000 MONTPELLIER ;*
- *la partie de droit au bail attachée à l'activité d'esthétique des locaux situés 48, place du Millénaire 34000 MONTPELLIER, conclu avec la société ICF-NOVEDIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 572.010.320, jusqu'à la conclusion d'un nouveau bail indépendant dont le principe est d'ores et déjà arrêté entre le Bailleur et le cessionnaire ;*

SP

K

MAINTENU Maître Olivier FABRE, Administrateur judiciaire, avec mission, outre sa mission générale dans le cadre du maintien du redressement judiciaire, de passer les actes nécessaires à la réalisation de la cession qui devront intervenir dans un délai de 3 mois ç compter de la présente décision,

DIT que Maître Olivier FABRE, Administrateur judiciaire, pourra se faire assister du professionnel de son choix pour la rédaction des actes de cession,

DIT que le cessionnaire, en sa qualité de successeur dans le fonds du cédant, favorisera les conditions de recouvrement du compte clients au bénéfice de la procédure, dont la reprise est exclue des termes de l'offre, mettra à la disposition du cédant les moyens nécessaires à l'arrêté des comptes, le tout à titre gracieux ;

DIT que la publicité du présent jugement sera effectuée sans délai nonobstant toute voie de recours ;

ORDONNE l'exécution provisoire conformément à la loi.

En application des dispositions de l'article R 661-3 du Code Commerce, le délai d'appel à l'encontre du Jugement qui arrête le plan de cession de la société G.A est expiré.

Aucun appel dudit Jugement n'a été interjeté, tel qu'il ressort du certificat de non appel annexé aux présentes (Annexe 3).

SA

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIVIT :

ARTICLE 1 - CESSION

Par les présentes, le Cédant cède, sans autre garantie que celle de leur existence, à l'Acquéreur, qui accepte, les éléments d'actifs ci-après désignés, constituant la branche d'activité d'esthétique.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES ACTIFS REPRIS

Conformément à l'offre du 19 mai 2014 (Annexe 1) présentée par Monsieur olivier GOULESQUE et retenue par le jugement du Tribunal de commerce de MONTPELLIER en date du 27 juin 2014 (Annexe 2), la présente cession porte les éléments ci-après définis.

2.1. Actifs corporels et incorporels :

L'intégralité des biens corporels et incorporels attachés à l'activité d'esthétique dont la société G.A est propriétaire et/ou titulaire, recensés ou non dans les tableaux des immobilisations et/ou d'amortissement, relevés ou non dans l'inventaire et quelque soit leur lieu d'entrepose, et plus généralement quelque soit leur situation géographique, et dont l'énumération est ci-après effectuée de façon indicative et non limitative :

- le fonds de commerce d'esthétique de la société G.A, l'enseigne, le sigle, la clientèle et l'achalandage y attachés ;
- le droit, pour le temps qui en reste à courir, au bénéfice du bail commercial pour le local exclusivement attaché à l'activité d'esthétique ;
- les matériels, les agencements, les machines de production et autres, les mobiliers commerciaux et de bureau servant à son exploitation (Annexe 4) ;
- l'ensemble des supports commerciaux et publicitaires (fichiers de clientèle et commerciaux, catalogues commerciaux...) de quelque nature et de quelque sorte qu'ils soient.

2.2. Contrats en cours :

Les contrats souscrits auprès des diverses sociétés concessionnaires des services publics (EDF et GDF).

A l'exception des contrats visés ci-dessus, aucun autre contrat n'est repris.

2.3. Exclusion

Il est ici expressément précisé que ladite cession ne comprend pas la branche d'activité de coiffure, la clientèle y attachée ainsi que le matériel et le mobilier servant à l'exploitation de celle-ci.

ARTICLE 3 - DECLARATIONS DES PARTIES

3.1. Déclarations du Cédant

Le Cédant certifie l'exactitude des déclarations suivantes :

3.1.1. Sur l'origine de propriété

La branche d'activité d'esthétique objet de la présente cession appartient au Cédant pour l'avoir créé le 1^{er} avril 2008.

3.1.2. Sur les inscriptions

Le Cédant déclare que le fonds objet des présentes n'est grevé d'aucune autre inscription de privilège ou de nantissement que celles mentionnées sur l'état des inscriptions joint en annexe (**Annexe 5**).

3.1.3. Sur les chiffres d'affaires et résultats commerciaux

Le Cédant déclare que les chiffres d'affaire hors taxes et les résultats d'exploitation réalisés dans les fonds de commerce de coiffure et d'esthétique pendant les trois dernières années ont été de :

	Chiffre d'affaire HT	Résultats d'exploitation
Exercice clos le 30.06.2014	126.579 €	N.C.
Exercice clos le 30.06.2013	140.898 €	5.736 €
Exercice clos le 30.06.2012	134.257 €	11.521 €

Le Cédant déclare qu'il n'est pas en mesure de définir les montants des chiffres d'affaires réalisés pour la seule activité d'esthétique, les bilans comptables n'ayant pas été ventilés par activité.

L'Acquéreur bien qu'informé de cet élément, a persisté dans sa volonté d'acquérir la branche d'activité et déclare donc se satisfaire des déclarations et renseignements comptables fournis par le Cédant.

De plus, l'Acquéreur déclare avoir formulé son offre d'acquisition de la branche d'activité, objet des présentes, en pleine connaissance de cause sur la seule considération de l'intérêt qu'il portait et de la valeur attribuée par lui à ladite branche d'activité, sans considération des renseignements comptables qui n'ont donc pas été déterminants dans son consentement.

L'Acquéreur déclare se satisfaire de ces déclarations, et dégage le rédacteur des présentes de toute responsabilité à ce sujet.

3.1.4. Sur le droit au bail des locaux

3.1.4.1. *Titre de jouissance :*

Le Cédant déclare que les locaux d'exploitation résulte d'un acte authentique reçu par Maître Jean-Pierre FERRET en date du 06 juin 2001 aux termes duquel l'Association dénommée FONDATION LA NAVARRE a loué à titre de bail commercial à la société dénommée L'EAU CLAIRE un local commercial de 72,30 m² et un parking portant le n° 15 situé au sous-sol d'un immeuble sis 48, place du Millénaire à MONTPELLIER (34000).

Aux termes d'un acte authentique en date du 14 Mai 2002, enregistré à MONTPELLIER Est le 17 Mai 2002, bordereau 165, numéro 4, la Société L'EAU CLAIRE a cédé à Mademoiselle Claire ELLUL son fonds de commerce, ladite cession de fonds de commerce emportant cession de droit au bail sus visé.

Suivant acte authentique en date du 19 Juin 2006, Mademoiselle Claire ELLUL a cédé son droit au bail à la SARL G.A, en accord avec le bailleur.

La CAISSE REGIONALE DE REASSURANCE MUTUELLE AGRICOLE DU SUD (C.R.R.M.A. DU SUD) – (GROUPAMA SUD) est venue aux droits de l'association « LA FONDATION LA NAVARRE » et, par acte de vente, en date du 21 Juin 2005, la société ICF NOVEDIS est devenu propriétaire de l'immeuble « DON BOSCO » situé 48, Place du Millénaire à MONTPELLIER (34000).

Suivant avenant en date du 31 mars 2008, la Société ICF NOVEDIS et la société GA ont signé un avenant modifiant le bail commercial initial sus visé en :

S A

- Ajoutant aux locaux initialement loués, un local d'une superficie de 30 m² (codification UG 850402) et une cave de 5,28 m² ;
- Précisant que cet avenant prendrait effet au 1^{er} avril 2008 ;
- En portant le montant du loyer à la somme de 16.335,32 euros Hors taxes et charges, exigible à compter du 1^{er} Avril 2008 auquel viennent s'ajouter les impôts et charges qui seront appelés par provisions tous les mois (les provisions pour charges générales, révisables annuellement, étant fixées à 1.200 euros par an) ;
- Une franchise de loyer de deux mois étant accordée pour tenir compte des travaux d'aménagement à réaliser aux frais du preneur ;
- Précisant que le preneur versait un complément de dépôt de garantie de 1.101,32 euros.

Suivant acte de renouvellement en date du 16 février 2012, le Bailleur renouvelait pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} janvier 2012 le bail des locaux ci-après désignés, sous les conditions et clauses nouvelles suivantes :

- Un loyer annuel en principal de 19.300 euros Hors Taxes ;
- Une révision annuelle au premier janvier avec pour indice pris pour base celui du coût de la construction publié par l'INSEE pour le 2^{ème} trimestre 2011, soit 1593.

3.1.4.2. Désignation des biens loués :

Ledit bail porte, dans un immeuble dénommé « Don Bosco » situé 48, place du Millénaire à MONTPELLIER (34000), sur :

- Un local commercial d'une superficie de 72,30 m² dans lequel est exploitée l'activité de coiffure ;
- Un local commercial d'une superficie de 30 m² dans lequel est exploitée l'activité d'esthétique ;
- une cave de 5,28 m² ;
- un parking en sous-sol portant le numéro 15.

Il est ici précisé que seul le local commercial d'une superficie de 30 m² est repris par le cessionnaire comme il est dit à l'article 4 ci-après.

3.2. Déclarations du Cessionnaire

Le Cessionnaire déclare ce qui suit :

- que sa désignation est celle indiquée en tête des présentes,
- qu'il dispose de sa pleine capacité civile et commerciale pour s'engager aux présentes,
- qu'il n'existe de son chef aucun empêchement à l'exploitation de l'entreprise présentement vendu.

ARTICLE 4 - SIGNATURE D'UN NOUVEAU BAIL

Préalablement à l'offre émise par Monsieur Olivier GOULESQUE, ce dernier s'est rapproché du bailleur en vue d'obtenir son accord pour :

- réduire le périmètre de la location consentie à la société G.A au seul salon de coiffure ;
- consentir un bail commercial à Monsieur Olivier GOULESQUE, ou toute personne morale qu'il se substituera, portant sur le seul local d'esthétique.

Aussi, dès avant les présentes, il a été signé :

- un avenant au droit au bail actuel consenti au Cédant aux termes duquel le périmètre de la

- location est réduit au seul local d'une superficie de 72,30 m² dans lequel est exploité l'activité de coiffure, à la cave et au parking (Annexe 6) ;
- un bail commercial en faveur du Cessionnaire (Annexe 7).

ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS DE LA CESSION

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que les parties s'obligent chacune en ce qui la concerne, à exécuter et à accomplir.

5.1. Concernant le Cessionnaire :

- il s'engage à exécuter le plan de cession arrêté par le Tribunal de Commerce de MONTPELLIER dans son jugement en date du 27 juin 2014 et à remplir les obligations mises à sa charge ;
- il prendra les éléments d'actifs vendus, avec tous les éléments en dépendant, dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix, pour quelque cause que ce soit ;
- il fera son affaire personnelle de tous problèmes afférents au non-respect éventuel des conditions d'hygiène et de sécurité ;
- il réglera les frais, droits, taxes et honoraires consécutifs à la présente cession.

5.2. Concernant le Cédant :

- il sera tenu de respecter le plan de cession arrêté par le Tribunal de Commerce de MONTPELLIER dans son jugement du 27 juin 2014 ;
- il garantit dans les termes des articles 1644 et 1645 du code civil, l'exactitude des déclarations faites à l'article 3 des présentes ;
- il conservera la charge de toutes les sommes dues à quelque titre que ce soit pour la période antérieure à la date d'entrée en jouissance du cessionnaire et notamment des loyers, taxes, salaires, contributions et charges directes ou indirectes de toute nature concernant l'exploitation de l'entreprise ;
- il résiliera à ses frais, tous contrats et engagements ayant pu être conclus avec les fournisseurs ou pour tous objets particuliers et spéciaux, et qui ne sont pas repris par le Cessionnaire, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre le Cessionnaire ;
- il réglera le coût de la résiliation de tous contrats ayant pour objet la fourniture de services ou de marchandises non repris par le Cessionnaire ;
- il signera tous avenants de transfert des contrats repris par le cessionnaire ;
- il supportera les frais éventuels de mainlevée, radiation, consignation et répartition du prix de ladite cession.

5.3. Concernant les contrats de travail :

Le Cessionnaire ne reprendra aucun salarié, la seule salariée affectée à l'activité d'esthétique, Mademoiselle Emilie ROUANET ayant fait l'objet d'une procédure de licenciement économique tel qu'il ressort de la notification de licenciement ci-annexée (Annexe 8).

Ladite salariée sera désintéressée, du chef de la procédure de redressement judiciaire, du montant des éventuelles sommes afférentes à la rupture de son contrat de travail, sans que le Cessionnaire puisse être ni recherché ni inquiété à ce sujet.

5.4. Non exercice du droit de préemption

En application des articles L642-5 du code de commerce et R214-3 du code de l'urbanisme, la cession d'un fonds de commerce n'est pas subordonnée au droit de préemption des communes si cette cession est incluse dans un plan de cession arrêté en application de l'article L631-22 et des articles L642-1 à L642-17 du code de commerce.

ARTICLE 6 - PROPRIETE ET JOUISSANCE

Le Cessionnaire aura la propriété du fonds de commerce présentement vendu à compter de ce jour.

Il en a la jouissance depuis le 1^{er} juillet 2014.

ARTICLE 7 - PRIX

7.1. Eléments d'actifs :

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de SIX MILLE (6.000) euros, s'appliquant aux différents éléments composant le fonds vendu, savoir :

- aux éléments incorporels pour QUATRE MILLE (4.000) euros ;
- aux éléments corporels pour DEUX MILLE (2.000) euros.

La ventilation ci-dessus est uniquement faite pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 141-5 du Code de commerce, et les parties conviennent d'un commun accord entre elles que cette ventilation ne peut donner lieu à aucune conséquence ou réclamation quant à l'évaluation des éléments pris isolément.

Le montant du prix fixé par décision de justice représente dans l'esprit des parties la valeur intrinsèque des éléments d'actifs présentement cédés.

7.2. Stock de marchandises :

Aucun stock de marchandises n'est repris.

7.3. Paiement du prix :

La somme de 6.000 euros a été réglée comptant, dès avant ce jour, entre les mains de Maître Olivier FABRE.

Maître Olivier FABRE reconnaît ce paiement et en consent bonne et valable quittance.

Dont quittance.

7.4. Dispense de taxation de TVA

La présente cession relève de l'application des dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts et de l'instruction 3A-6-06 n° 50 du 20 mars 2006 en vertu desquelles les livraisons ou prestations intervenues dans le cadre des transmissions d'universalités totales ou partielles de biens sont dispensées de TVA.

À cet égard, le Cessionnaire prend l'engagement de soumettre à la TVA les cessions ultérieures de ces biens et de procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II du Code général des impôts.

ARTICLE 8 - TRANSMISSION DES SURETES MOBILIERES SPECIALES

Conformément à l'article L642-12 du code de commerce, la charge des sûretés mobilières spéciales garantissant le remboursement d'un crédit consenti à l'entreprise pour lui permettre le financement d'un bien sur lequel portent ces sûretés est transmise au cessionnaire et celui-ci est alors tenu d'acquitter entre les mains du créancier les échéances convenues avec lui et qui restent dues à compter du transfert de la propriété.

Par conséquent, comme indiqué dans l'offre de reprise et dans le jugement en date du 27 juin 2014 ayant ordonné la cession, le Cessionnaire est tenu d'acquitter le crédit suivant :

Prêt n°19029 167534 04 consenti par le CIC SUD OUEST

Date du prêt : 23 mai 2008 ;

Destination : financement travaux pour la création d'un local esthétique en mitoyenneté avec le salon de coiffure sis 48 place du Millénaire 34000 MONTPELLIER ;

Durée : 84 mois ;

Montant : 40.000 euros ;

Taux : 5,50% l'an ;

Remboursement : par versement constant de 590,80 euros par mois du 15 juillet 2013 au 15 juillet 2015 et une échéance de 591,01 euros le 15 août 2015 ;

Garantie : Nantissement sur fonds de commerce ;

Montant restant dû au 05 mai 2014 : 15.361,01 euros.

Par dérogation, le Cessionnaire a toutefois obtenu l'accord dudit créancier pour renoncer à se prévaloir du bénéfice de l'article L642-12 du code de commerce contre le versement entre ses mains de la somme de 14.000 euros (Annexe 9).

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS DIVERSES

9.1. Frais :

Il est expressément convenu que tous les frais, droits, droits d'enregistrement, taxes et autres débours auxquels donneront lieu les présentes, et les actes qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge exclusive du Cessionnaire qui s'y oblige.

Les frais et honoraires du séquestre du prix de vente, ainsi que ceux éventuels de mainlevées, radiation d'inscription, consignation et répartition du prix entre les Créanciers s'il y a lieu, ainsi que tous autres frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale, sont à la charge exclusive du Cédant qui s'oblige à les payer.

9.2. Élection de domicile :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs, tel que mentionnés en tête des présentes.

9.3. Publicité :

Conformément à l'article L141-12 du code de commerce, la présente cession intervenant en application de l'article L642-5 du code de commerce, il n'y aura pas lieu aux formalités de publicité prescrites en matière de vente de fonds de commerce.

9.4. Formalités :

Les formalités modificatives du Cédant et du Cessionnaire au répertoire des métiers et au registre du commerce et des sociétés seront effectuées le rédacteur des présentes.

9.5. Droit d'enregistrement :

L'acte définitif de cession sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa signature, aux frais et à la diligence du Cessionnaire.

J A



Le montant des droits d'enregistrement relatifs à la présente vente, pour un prix de 6.000 euros, s'établit au droit minimum de perception, soit 25 euros.

ARTICLE 10 - DOCUMENTS CONTRACTUELS

Le présent acte, qui comporte 10 pages, a été établi en HUIT exemplaires originaux dont un pour chaque partie.

Les annexes dont la liste figure ci-après font partie intégrante du présent acte.

Liste des annexes :

1. Offre de reprise des actifs de la société G.A ;
2. Jugement du TC en date du 27/06/2014 ;
3. Certificat de non appel ;
4. Liste du matériel et du mobilier ;
5. Etat des inscriptions ;
6. Avenant au bail commercial ;
7. Bail commercial en faveur du Cessionnaire ;
8. Notifications de licenciement de la salariée ;
9. Accord du CIC.

Fait à MONTPELLIER,
Le 10 septembre 2014.

Le Cédant

La société G.A
Représentée par M. Antonio SANTANASTASIO

Le Cessionnaire

La société EPIL'OVE
Représentée par M. Olivier GOULESQUE


L'Administrateur Judiciaire
Me Olivier FABRE

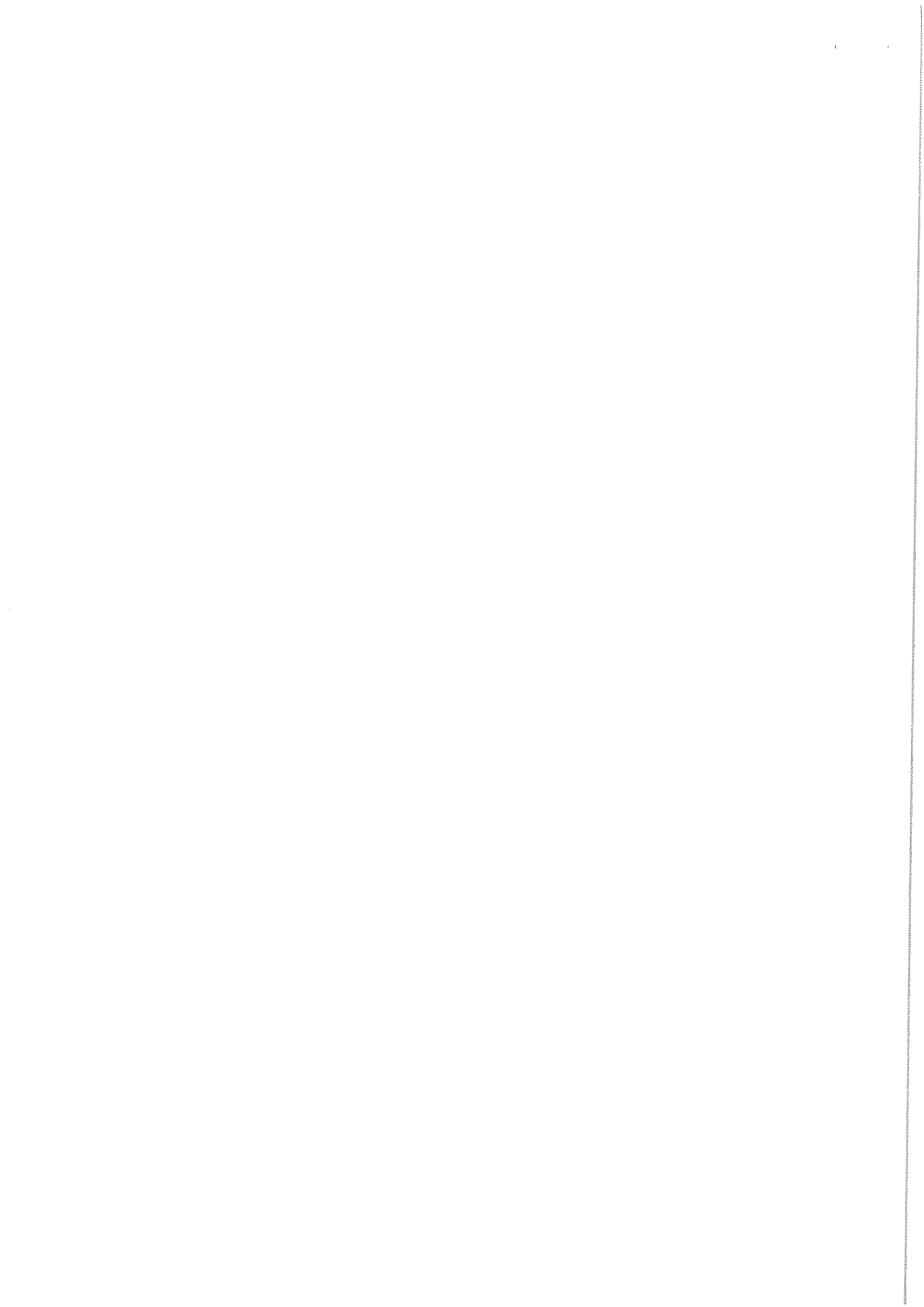
Enregistré à : SIE DE MONTPELLIER SUD EST
Le 12/09/2014 Bordereau n°2014/2 220 Case n°19
Enregistrement : 25 € Pénalités :
Total liquidé : vingt-cinq euros
Montant reçu : vingt-cinq euros
L'Agent administratif des finances publiques

Ext 10377


PHILIPPE RAMES
Agent des impôts

ANNEXE 1. Offre de reprise des actifs de la société G.A

SA 03



**PROPOSITION DE REPRISE
DU FONDS DE COMMERCE D'ESTHETIQUE
DE LA SOCIETE G.A**

JA
09

I. AUTEUR DE L'OFFRE

- 1.1. Monsieur Olivier GOULESQUE, né le 30 août 1972 à CHALONS-SUR-MARNE (Marne), domicilié 49, avenue du Pont Juvénal à MONTPELLIER (34000), marié à Madame Valérie MEYER sous le régime de la communauté légale, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie de MONTPELLIER, le 05 juin 2006, lequel régime n'a pas été modifié depuis.

Annexe 1 : Carte d'identité de Olivier GOULESQUE

- 1.2. **Substitution** : en cas d'acceptation de la présente offre par le Tribunal de Commerce de MONTPELLIER, le repreneur se substituera une personne morale à constituer qui présente les caractéristiques suivantes :

Une société à responsabilité limitée à associé unique qui sera dénommée EPIL'OVE, dont le capital sera de 5.000 euros, détenu intégralement par Monsieur Olivier GOULESQUE, dont le siège sera fixé à l'adresse du fonds objet de la présente offre, et qui sera dirigée par Monsieur Olivier GOULESQUE.

- 1.3. L'auteur de la présente offre de reprise déclare qu'il ne tombe pas sous le coup des incapacités prévues à l'article L642-3 du Code de commerce.

Annexe 2 : Attestation de l'auteur de l'offre

II. PRESENTATION DE L'AUTEUR DE L'OFFRE ET DE SON PROJET

Monsieur Olivier GOULESQUE a occupé des fonctions de cadre commercial dans différentes sociétés (MOBIPRO, GAULT ET FREMONT, PYRAMID, MBO, CP3I, DISTRICOM-SODEP, BATI DECOR).

Annexe 3 : CV

En 2013, il a décidé de quitter la société MOBIPRO en vue de la création de sa propre entreprise.

Après avoir analysé le marché, il s'est intéressé à l'activité d'esthétique et, plus particulièrement, à la nouvelle technologie de dépilation définitive par lumière pulsée.

Annexe 4 : Présentation du projet

Il s'est ensuite rapproché du franchisseur UNLIMITED EPIL avec qui il a signé un accord de partenariat. Aux termes dudit accord, la ville de MONTPELLIER lui a été réservée.

Annexe 5 : Accord de partenariat UNLIMITED EPIL

Les résultats espérés de l'exploitation de cette activité sont retracés dans les prévisionnels d'exploitation annexés aux présentes.

Annexe 6 : Prévisionnels d'exploitation et de financement

III. PRESENTATION DE LA PROPOSITION DE REPRISE

3.1. Désignation des actifs repris

3.1.1. Actifs corporels et incorporels :

Sauf exclusions limitativement énumérées, le périmètre de l'offre porte sur l'intégralité des biens corporels et incorporels attachés à l'activité d'esthétique dont la société G.A est propriétaire et/ou titulaire, recensés ou non dans les tableaux des immobilisations et/ou d'amortissement, relevés ou non dans l'inventaire et quelque soit leur lieu d'entrepose, et plus généralement quelque soit leur situation géographique, et dont l'énumération est ci-après effectuée de façon indicative et non limitative :

- le fonds de commerce d'esthétique de la société G.A, l'enseigne, le sigle, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés ;
- le droit, pour le temps qui en reste à courir, au bénéfice du bail commercial des locaux dans lesquels le fonds d'esthétique est exploité ;
- les matériels, les agencements, les machines de production et autres, les mobiliers commerciaux et de bureau servant à l'exploitation du fonds d'esthétique ;
- l'ensemble des supports commerciaux et publicitaires attachés à l'activité d'esthétique (fichiers de clientèle et commerciaux, catalogues commerciaux...) de quelque nature et de quelque sorte qu'ils soient.

Il est ici précisé que le bail commercial consenti à la société G.A résulte d'un unique droit au bail portant à la fois sur le salon de coiffure et le local d'esthétique.

Annexe 7 : Bail commercial

Préalablement à la présente offre, le repreneur s'est rapproché du bailleur en vue d'obtenir son accord pour :

- réduire le périmètre de la location consentie à la société G.A au seul salon de coiffure ;
- consentir un bail commercial à Monsieur Olivier GOULESQUE, ou toute personne morale qu'il se substituera, portant sur le seul local d'esthétique.

Annexe 8 : Accord du Bailleur

La société G.A a bien entendu consenti à la proposition de Monsieur Olivier GOULESQUE avec qui il s'est entendu sur les modalités et la charge de la séparation des locaux.

En effet, les locaux, tels qu'ils sont disposés actuellement, sont mitoyens et ne comportent pas de séparation entre eux.

50

09

09

Il faudra donc procéder à la séparation desdits locaux par la pose d'une cloison et par l'ajout d'un compteur électrique propre au local d'esthétique.

Tenant les difficultés financières que connaît la société G.A, Monsieur Olivier GOULESQUE s'engage à supporter la charge intégrale desdits travaux.

3.1.2. Contrat en cours repris :

Le repreneur ne reprendra que les contrats en cours souscrits auprès des diverses sociétés concessionnaires des services publics telles que EDF, GDF...

Il est précisé que :

- à l'exception des contrats visés ci-dessus, aucun autre contrat ne sera repris, sauf accord exprès, préalable et écrit du repreneur ;
- s'agissant des contrats repris, la société G.A sera seule tenue des dettes nées antérieurement à l'entrée en jouissance du repreneur, ainsi que de toutes dettes qui pourraient exister ou survenir au titre des contrats non poursuivis.

3.1.3. Stock repris :

Tenant le fait que l'activité du repreneur, même si elle reste orientée sur l'esthétique, est résolument différente de celle développer par la société G.A, il ne sera repris aucun stock de marchandises.

3.2. Cession d'éléments d'actifs repris

Aucune cession d'actif n'est prévue au cours des deux années suivant la cession.

3.3. Apurement du passif

3.3.1. Prix proposé :

Le repreneur propose de verser aux organes de la procédure collective de la société G.A le prix global forfaitaire de **6.000 euros** pour l'acquisition des actifs immobilisés, ventilé ainsi qu'il suit :

- aux éléments incorporels pour 4.000 euros ;
- aux éléments corporels pour 2.000 euros.

3.3.2. Délai de règlement :

Le prix proposé sera payé intégralement par chèque de banque le jour de l'audience.

3.3.3. Financement :

Le financement des 6.000 euros sera assuré directement par des fonds propres du repreneur.

Annexe 9 : Extrait de compte bancaire

3.3.4. Reprise du crédit affecté suivant :

La société G.A a souscrit le crédit suivant :

Prêt n°19029 167534 04 consenti par le CIC SUD OUEST

Date du prêt : 23 mai 2008 ;

Destination : financement travaux pour la création d'un local esthétique en mitoyenneté avec le salon de coiffure sis 48 place du Millénaire 34000 MONTPELLIER ;

Durée : 84 mois ;

Montant : 40.000 euros ;

Taux : 5,50% l'an ;

Remboursement : par versement constant de 590,80 euros par mois du 15 juillet 2013 au 15 juillet 2015 et une échéance de 591,01 euros le 15 août 2015 ;

Garantie : Nantissement sur fonds de commerce ;

Montant restant dû au 05 mai 2014 : 15.361,01 euros.

Aussi, en sus du prix proposé ci-dessus, conformément aux dispositions de l'article L621-96 du code de commerce, le repreneur est tenu d'acquitter entre les mains du CIC SUD OUEST les échéances qui restent dûes à compter du transfert de la propriété.

Par dérogation, le repreneur a toutefois obtenu l'accord dudit créancier pour renoncer à se prévaloir du bénéfice de l'article L642-12 du code de commerce contre le versement entre ses mains de la somme de 14.000 euros.

Annexe 10 : Accord du CIC SUD OUEST

3.3.5. Date de réalisation de la cession :

Au plus tard le 30 juin 2014.

3.4. Emploi :

Il est ici précisé que l'unique salariée qui est employée par la société G.A pour l'exploitation du fonds d'esthétique est en cours de licenciement pour motif économique.

Aussi, le repreneur ne reprendra aucun contrat de travail, étant précisé que cette condition est une condition essentielle et déterminante de la présente offre.

Comme il est dit dans la présentation de son projet (**Annexe 4**), le repreneur créera 2 postes d'esthéticiennes à temps partiel (25 heures) à compter du 1^{er} septembre 2014.

Dans ce cadre, le repreneur reconnaît être informé du fait que l'ancien salarié de la société G.A, si elle en fait la demande, bénéficie d'une priorité de réembauchage qui peut être mise en œuvre pendant un an à compter de la rupture du contrat de travail.

JA
04
09

IV. DECLARATION SUR L'HONNEUR ET ENGAGEMENTS

4.1. Déclaration relative aux interdictions édictées par l'article L642-3 du code de commerce

Je soussigné, Monsieur Olivier GOULESQUE, déclare respecter les obligations définies par l'article L642-3 du code de commerce, à savoir ne pas être ni parent ou allié jusqu'au 2^{ème} degré inclusivement du dirigeant de la société G.A, ni intervenir pour le compte de cette personne, ni avoir eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure.

4.2. Déclaration de sincérité du prix

Je soussigné, Monsieur Olivier GOULESQUE, déclare que le prix de cession proposée aux termes de la présente offre est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit et pour quelque motif que ce soit.

4.3. Capacité de gérer

Je soussigné, Monsieur Olivier GOULESQUE, déclare sur l'honneur ne pas être en redressement ou en liquidation judiciaire, ni être dirigeant d'une personne morale elle-même en redressement judiciaire, ni frappé ou ayant été frappé d'une faillite personnelle ou d'une interdiction de gérer.

4.4 Engagement de confidentialité

Je soussigné, Monsieur Olivier GOULESQUE, garantis la totale confidentialité de tous les documents ou informations qui nous ont été communiqués à l'occasion de la présente offre.

Je ne ferais aucun usage autre que relatif à l'offre et restituerais les documents reçus sans en garder copie, si mon offre est rejetée.

4.5 Absence de conditions suspensives

Le repreneur précise que son offre n'est subordonnée à aucune condition suspensive.

V. DUREE DES ENGAGEMENTS PRIS

La présente proposition vaut jusqu'au 31 mai 2014 inclus.

VI. LISTE DES ANNEXES

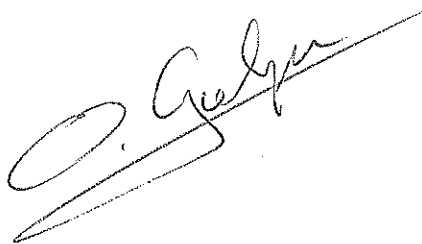
Annexe 1 : Carte d'identité de Monsieur Olivier GOULESQUE ;
Annexe 2 : Attestation de l'auteur de l'offre ;

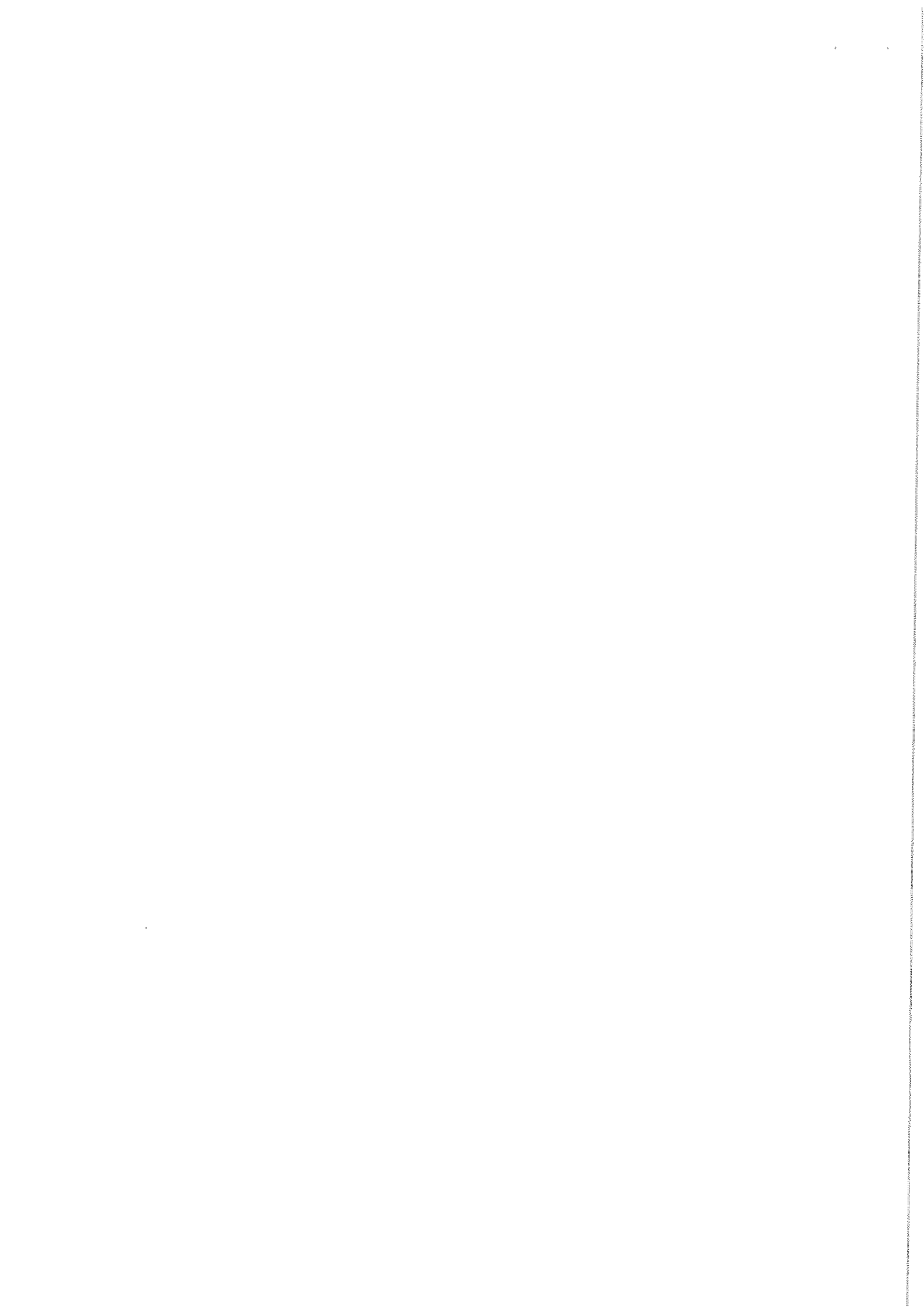
Référence : Offre de reprise V1 – Olivier GOULESQUE

Annexe 3 : CV ;
Annexe 4 : Présentation du projet ;
Annexe 5 : Contrat de réservation UNLIMITED EPIL ;
Annexe 6 : Prévisionnel d'exploitation et de financement ;
Annexe 7 : Bail commercial ;
Annexe 8 : Accord du Bailleur ;
Annexe 9 : Extrait de compte bancaire ;
Annexe 10 : Accord du CIC SUD OUEST.

En trois exemplaires,
Fait à GALLARGUES,
Le 19 mai 2014.

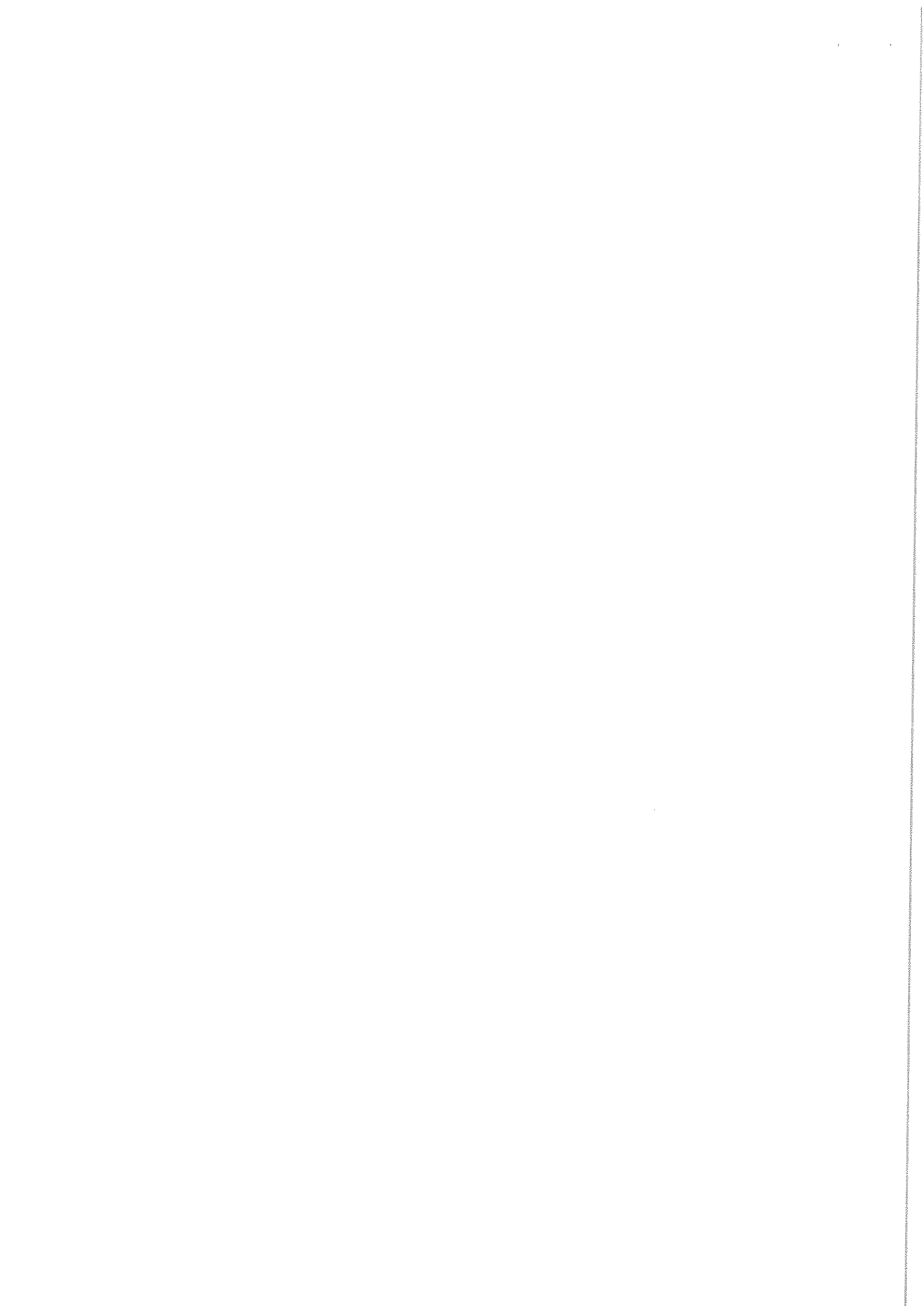
Monsieur Olivier GOULESQUE





ANNEXE 2. Jugement du Tribunal de commerce en date du 27/06/2014

5 A
09



NUMERO D'INSCRIPTION AU REPERTOIRE GENERAL : 2014 011013

4138059

TRIBUNAL DE COMMERCE DE MONTPELLIER

JUGEMENT DU 27/06/2014

DEMANDEUR(S) :

ME OLIVIER FABRE
7, RUE ECOLE DE MEDECINE
34000 MONTPELLIER

ME LUC MARION
7, RUE ANDRE MICHEL
34000 MONTPELLIER

REPRESENTANT(S) :

DEFENDEUR(S) :

G.A (SARL)
48, place du Millénaire
34000 Montpellier

REPRESENTANT(S) :

ME SAID SEBASTIEN

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DU DEBAT ET DU DELIBERE :

PRESIDENT : M. FRANCOIS GIRARD
JUGES : M. JEAN-MARC PAUZES
M. STEPHANE FULCRAND

GREFFIER PRESENT LORS DES DEBATS : MME GUIRAUDOU

GREFFIER PRESENT LORS DU PRONONCE : MME SOUBRILLARD

MINISTERE PUBLIC AUQUEL LE DOSSIER A ETE COMMUNIQUE

REPRESENTE PAR : M. NICOLAS BRIGNOL

DEBATS A L'AUDIENCE DE CHAMBRE DU CONSEIL DU 16/06/2014

J A
09

JUGEMENT

La société GA exploite dans des locaux adaptés, une double activité : un salon de coiffure et un salon d'esthétique.

Suivant un jugement en date du 24 Juin 2013, la SARL GA a été placée en redressement judiciaire.

Si l'activité « coiffure » s'est maintenue et semble s'être rétablie de manière à permettre un plan d'apurement du passif, la branche d'activité portant sur l'esthétique apparaît aujourd'hui clairement représenter le point faible de la société GA et un plan de redressement par continuation ne peut être envisagé et arrêté qu'au prix de la cession de cette activité.

L'hypothèse d'une cession partielle de l'activité esthétique comme mesure de restructuration a donc été retenue et les recherches et publicités effectuées ont donné lieu à la réception d'une offre de reprise par Monsieur Olivier GOULESQUE le 19 mai 2014 par l'Administrateur.

Il s'agit d'une offre d'acquisition partielle de la SARL GA concernant uniquement l'activité d'esthétique et les locaux exclusivement dédiés. Cette offre de cession partielle comprend les éléments de l'actif immobilisé et la reprise de certains contrats en cours.

Présentation du repreneur

Intervenant

Monsieur Olivier GOULESQUE
49 Rue du Pont Juvénal – 34000 MONTPELLIER

Le Candidat cessionnaire se présente comme un commercial formé aux techniques de vente et a exercé à ce titre des responsabilités de cadre dans diverses entreprises, son dernier employeur apparaissant être la Société MOBI-PRO.

S'il convient de relever que le Candidat Cessionnaire remplit les conditions prévues par les dispositions de l'Article L 642-3 du Code de Commerce, il semble souhaitable que Monsieur GOULESQUE soit personnellement tenu de s'engager quant à la réalisation du plan.

Faculté de substitution

En conséquence, le Candidat cessionnaire demande le bénéfice de se substituer toute personne morale qu'il pourrait constituer pour la présente acquisition. Ainsi, une SARL à associé unique EPIL'OVE se substituera à Monsieur Olivier GOULESQUE en cas d'acceptation de l'offre de reprise.

Indépendance du cessionnaire

Conformément aux dispositions de l'Article L 642-3 du Code de Commerce, Monsieur GOULESQUE certifie qu'il n'existe à ce jour aucun lien juridique, direct ou indirect, entre lui et le dirigeant ou les associés de la SARL GA.

Objectif de la reprise

Monsieur GOULESQUE sera dénommé dans le présent rapport sous le vocable unique de « Candidat cessionnaire ».

Périmètre de l'offre

Eléments corporels

Les éléments corporels exclusivement attachés à l'activité d'esthétique de la SARL GA, notamment :

- les matériels, les agencements, les machines de production, les mobiliers commerciaux et de bureau servant à l'exploitation du fonds de commerce d'esthétique
- Les éléments incorporels exclusivement attachés à l'activité d'esthétique à la SARL GA, notamment :

la clientèle et l'achalandage liés à l'activité d'esthétique,
l'ensemble des supports commerciaux et publicitaires attachés à l'activité d'esthétique,
le droit au bénéfice du bail commercial pour le local exclusivement attaché à l'activité d'esthétique (48 PLACE DU MILLENAIRE 34000 MONTPELLIER)

Continuation des contrats en cours

Selon l'article L 642-7 du Code de Commerce, le Tribunal détermine les contrats de bail, de crédit-bail, de location ou de fourniture de biens ou de services nécessaires au maintien de l'activité.

Toujours selon l'article L 642-7, ces contrats doivent être exécutés aux conditions en vigueur au jour du Jugement d'ouverture de la procédure, nonobstant toute clause contraire, sous réserve des délais de paiement que le Tribunal, le cocontractant dûment appelé, peut imposer pour assurer la poursuite de l'activité.

Les contrats de fluides :

- ▶ EDF-GDF : mémoire
- ▶ **Le bail commercial :**
SOCIETE ICF-NOVEDIS
70, Rue de l'Aqueduc – 75010 PARIS

Local considéré situé : 48 PLACE DU MILLENAIRE à 34000 MONTPELLIER

Des précisions doivent être apportées quant aux perspectives de location, en effet, cette cession partielle assortie d'un maintien dans les lieux du Cessionnaire doit entraîner l'établissement d'un nouveau bail à son profit et la modification de la convention liant le bailleur à la Société GA qui va disposer d'un local amputé de près d'un tiers de la surface.

Dans un premier temps, le Candidat cessionnaire bénéficiera d'une convention de sous location que le bail commercial semble autoriser librement dans son paragraphe «cession et sous location », les locaux dédiés permettant ainsi l'exploitation de l'activité d'esthétique. Il convient de souligner qu'un rapprochement a eu lieu entre le Bailleur (Société ICF-NOVEDIS immatriculée au RCS de Paris 572 010 320) et le Candidat cessionnaire, Monsieur Olivier GOULESQUE, de sorte qu'une nouvelle convention devrait rapidement et directement intervenir entre les parties, la SARL GA bénéficiant pour sa part d'une réduction de ses obligations dans le cadre d'un nouvel avenant à son bail renouvelé en février 2012.

Dans les faits, le Candidat Cessionnaire souscrirait un contrat de bail indépendant portant sur le seul local d'esthétique à compter de la reprise. Le Bailleur dans son courrier du 14/05/2014 apparaît avoir consenti au principe de ce nouveau bail comme des travaux de séparation des locaux (ajout d'une cloison et d'un compteur électrique) y attachés.

► **Matériel en crédit-bail ou location**

Le Candidat Cessionnaire n'a pas entendu reprendre un quelconque contrat de crédit-bail mobilier ou de location financière de sorte que les matériels éventuellement y attachés doivent être considérés comme exclus du périmètre de la reprise.

Le compte client

L'offre de reprise partielle ne fait pas état d'une volonté particulière concernant les comptes clients.

Le stock

Les stocks de marchandise de la société GA ne seront pas repris par le Candidat Cessionnaire, que ces derniers portent sur l'activité de coiffure ou esthétique.

Eléments exclus de l'offre

Le Candidat cessionnaire indique considérer comme exclus les éléments n'étant pas nommés dans l'offre. Il convient de préciser les éléments exclus de l'offre comme suit :

-tous les éléments corporels et incorporels exclusivement attachés à l'activité de coiffure,

- compte client à recouvrer, même sur l'activité d'esthétique,
- matériels en crédit-bail ou en location financière,
- stock.

Prix d'acquisition

Article L 642-12 alinéa 4

La société GA a souscrit un contrat de prêt auprès de la CIC Sud-Ouest pour un montant de 40.000,00 € le 25/05/2008 et sur une période de 84 mois (jusqu'au 15/08/2015). Ce prêt n° 19029 167534 04 porte sur le financement des travaux visant à la création d'un local d'esthétique mitoyen de l'activité de coiffure.

Selon la lettre du texte de l'article L 642-12 alinéa 4 il est prévu que «Toutefois, la charge des sûretés immobilières et mobilières spéciales garantissant le remboursement d'un crédit consenti à l'entreprise pour lui permettre le financement d'un bien sur lequel portent ces sûretés est transmise au cessionnaire. Celui-ci est alors tenu d'acquitter entre les mains du créancier les échéances convenues avec lui et qui restent dues à compter du transfert de la propriété ou, en cas de location-gérance, de la jouissance du bien sur lequel porte la garantie. Il peut être dérogé aux dispositions du présent alinéa par accord entre le cessionnaire et les créanciers titulaires des sûretés».

Si l'application des dispositions ainsi rappelée aux « travaux d'amélioration » n'appelle pas de contestation en l'état d'une jurisprudence constante, un accord dérogatoire semble avoir été trouvé entre le Candidat Cessionnaire et le CIC SUD OUEST sur la possibilité d'un paiement anticipé et unique du solde de ce prêt.

En effet, le courrier du CIC SUD OUEST adressé au Candidat Cessionnaire en date du 15 mai 2014, organise l'amortissement du solde du prêt par ailleurs forfaitisé à 14.000 €. Cet accord dérogatoire devrait amener l'établissement bancaire à ne pas se prévaloir des dispositions de l'article L 642-12 alinéa 4 s'agissant du régime de l'amortissement du prêt.

Prix de cession

Le prix proposé pour la valorisation des éléments d'actifs corporels et incorporels, est de 6.000,00 € hors frais de passation des actes, A ce prix doit être ajouté l'amortissement du prêt consenti pour les améliorations du local à hauteur de 14000 €, portant au visa de l'article L 642-2 al4, la valorisation globale de l'offre à 20.000 €.

Le Candidat cessionnaire précise une répartition du prix de cession entre 4.000,00 € au titre des éléments incorporels et 2.000,00 € au titre des éléments corporels qui n'appelle pas de commentaire particulier.

Prix du stock

L'offre du Candidat Cessionnaire ne comprend pas les stocks de la société GA.

Frais et taxes

Les frais et droits d'acquisition seront supportés par le Candidat cessionnaire.

Paiement du prix

L'offre propose un règlement immédiat au « jour de l'audience ». On peut comprendre indubitablement par cette expression que le règlement aura lieu le jour du jugement d'homologation du plan de cession partielle.

Garantie

Le paiement par chèque de banque est la seule garantie proposée par le Candidat Cessionnaire.

Prise de possession

La date d'entrée en jouissance est cependant fixée au jour du jugement qui arrêterait la présente offre d'acquisition. Conformément aux dispositions de l'article L 642-8 du Code de commerce, la gestion de l'entreprise sera confiée au Cessionnaire dès cette date par le Tribunal.

Prévisions d'activité et de financement

Le financement de la reprise partielle s'effectue par fonds propres du repreneur qui met à la disposition des organes de la procédure des extraits de ses comptes bancaires à titre de preuve de solvabilité et de sérieux.

Monsieur GOULESQUE souhaite développer l'activité d'épilation définitive qu'il connaît depuis 2013 dans le local jouxtant celui de la société SARL GA qui ne réalisera désormais qu'une activité de coiffure.

Niveau d'emploi prévu

Contrats de travail repris

Le Candidat Cessionnaire n'aura à reprendre aucun salarié.

En effet, la seule salariée affectée à l'activité esthétique, Mademoiselle Emilie ROUANET fait l'objet d'une procédure de licenciement pour motif économique.

L'obligation légale quant au réembauchage prioritaire des anciens salariés pendant un an si ces derniers en font la demande dans les 4 mois suivant leur licenciement a été rappelée au Candidat Cessionnaire lors du plan de cession établi par l'Administrateur judiciaire.

Perspectives d'emploi

Le Candidat cessionnaire indique vouloir créer deux postes d'esthéticiennes à temps partiel (25 heures) à compter du 1^{er} septembre 2014.

Prévisions de cession d'actifs

Conformément aux dispositions de l'article L.642-2 du Code de Commerce, le Candidat cessionnaire devra s'engager à ne céder aucun élément majeur d'actif au cours des 2 années suivant la cession.

Conditions particulières concernant l'établissement des comptes et des archives

Conformément aux dispositions de l'article L.642-2 du Code de Commerce, le Candidat cessionnaire devra s'engager à ne céder aucun élément majeur d'actif au cours des 2 années suivant la cession.

Le Cessionnaire devra mettre à la disposition du cédant les moyens nécessaires à l'arrêté des comptes de la SARL GA.

SUR CE :

Attendu qu'au visa de l'article L.642-1alinéa 1 du Code de Commerce : « La cession de l'entreprise a pour but d'assurer le maintien d'activité susceptible d'exploitation autonome, de tout ou partie des emplois qui y sont attachés et d'apurer le passif »,

Par ailleurs, en vertu de l'article L.642-5 alinéa 1 du Code de commerce : "Après avoir recueilli l'avis du ministère public et entendu ou dûment appelé le débiteur, le liquidateur, l'administrateur judiciaire lorsqu'il en a été désigné, les représentants du comité d'entreprise ou à défaut le délégué du personnel et les contrôleurs, le tribunal, retient l'offre qui permet dans les meilleures conditions d'assurer le plus durablement l'emploi attaché à l'ensemble cédé, le paiement des créanciers et qui présente les meilleures garanties d'exécution. Il arrête un ou plusieurs plans de cession.",

Attendu que l'offre déposée par Monsieur Olivier GOULESQUE apparaît comme étant la plus digne d'intérêt en ce qu'elle permet, d'une part, d'assurer le maintien et, éventuellement, le développement d'une activité, d'autre part la création de deux emplois à temps partiel (25h).

Attendu que Monsieur GOULESQUE fournit les garanties permettant de croire à l'exécution du projet exposé et est parfaitement informé de la situation concernant l'activité de l'entreprise dont le rachat partiel est envisagé.

Attendu que le rejet de l'offre de cession, empêchant la réalisation d'un plan d'apurement du passif, ne pourrait conduire qu'à une aggravation de la situation des créanciers de la SARL GA.

Attendu que l'offre de cession de Monsieur GOULESQUE correspond aux objectifs de la Loi et qu'il y a donc lieu en conséquence de l'approuver.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, après en avoir délibéré, statuant par jugement contradictoire rendu en premier ressort,

Vu le rapport de l'Administrateur judiciaire,

Vu le rapport du Mandataire judiciaire,

Vu le rapport de Monsieur le Juge Commissaire,

Le Ministère public entendu en ses réquisitions,
Monsieur Antonio SANTANASTASIO, dirigeant de la SARL GA entendu,
Monsieur Sébastien SAID, Avocat de la SARL GA entendu,
Monsieur Olivier GOULESQUE, Cessionnaire, entendu,

ARRETE, conformément aux dispositions de l'article L631-22 du Code de commerce, le plan de cession partielle des actifs de l'activité esthétique de la SARL GA au profit de Monsieur Olivier GOULESQUE ou de toute personne morale qu'il entendra se substituer, dans les conditions de l'offre de reprise,

DIT que la présente cession interviendra dans les conditions suivantes :

- Prix de cession net et hors taxes de **6.000,00 €**, à savoir :

Eléments corporels	2.000,00€
Eléments incorporels	4.000,00€
TOTAL	6.000,00€

- Reprise du contrat conclu avec le CIC SUD OUEST conformément aux dispositions de l'article L 642 12 alinéa 4 pour la somme forfaitaire de **14.000 €** selon accord du CID SUD OUEST.

DIT que le prix de cession de 6.000 € sera réglé entre les mains de l'Administrateur et que la somme de 14.000 € en règlement de la reprise du prêt sera versée au CIC SUD OUEST.

DIT que la prise de possession interviendra au lendemain de la présente décision.

ORDONNE, conformément aux dispositions de l'article L 642-7 du Code de Commerce le transfert des contrats suivants :

- Les contrats de fluide EDF GDF, nécessaire à l'activité d'esthétique, attachés aux locaux 48 place du Millénaire 34000 MONTPELLIER
- La partie de droit au bail attachée à l'activité d'esthétique des locaux situés 48 place du Millénaire 34000 MONTPELLIER, conclu avec la Société ICF-NOVEDIS immatriculée au RCS de Paris 572 010 320 jusqu'à la conclusion d'un bail indépendant dont le principe est d'ores et déjà arrêté entre le Bailleur et le Candidat Cessionnaire.

MAINTIENT Maître Olivier FABRE, Administrateur judiciaire, avec mission, outre sa mission générale dans le cadre du maintien du redressement judiciaire, de passer les actes nécessaires à la réalisation de la cession qui devront intervenir dans un délai de 3 mois à compter de la présente décision.

DIT que Maître Olivier FABRE, Administrateur Judiciaire, pourra se faire assister du professionnel de son choix pour la rédaction des actes de cession.

DIT que le cessionnaire, en sa qualité de successeur dans le fonds du cédant, favorisera les conditions de recouvrement du compte clients au bénéfice de la procédure, dont la reprise est exclue des termes de l'offre, mettra à la disposition du cédant les moyens nécessaires à l'arrêté des comptes, le tout à titre gracieux.

DIT que la publicité du présent jugement sera effectuée sans délai nonobstant toute voie de recours.

ORDONNE l'exécution provisoire conformément à la loi.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique les jours, mois et an que dessus.

Le Greffier

MME GUIRAUDOU

Le Président

M. FRANCOIS GIRARD

ANNEXE 3. Certificat de non appel

ST
04

.....

ANNEXE 3. Certificat de non appel

ST
04



**COUR D'APPEL
DE MONTPELLIER**

CERTIFICAT DE NON APPEL

Le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de Montpellier

Certifie qu'il n'existe, à ce jour, aucune mention sur les registres du Greffe de la Cour de céans faisant état d'un appel à l'encontre d'un jugement rendu par le tribunal de commerce de Montpellier, en date du 27 juin 2014 dans l'affaire :

FABRE Olivier
MARION Luc

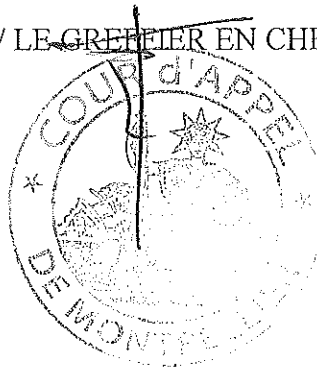
C /

SARL G.A

En foi de quoi le présent certificat est délivré en application de l'article 505 du Code de Procédure Civile.

Montpellier, le 25 Juillet 2014

P/ LE GREFFIER EN CHEF



SA
09

ANNEXE 4. Liste du matériel et du mobilier

JA
01



LISTE DES ELEMENTS AU SALON D'ESTHETIQUE

Canapé blanc, meuble caisse, petit meuble avec tiroirs, coiffeuse, 2 grands meubles de rangement.

Table d'épilation, meuble de rangement, lampe avec miroir, appareil pour épilation.

Table massage, 1 meuble de rangement étagères.

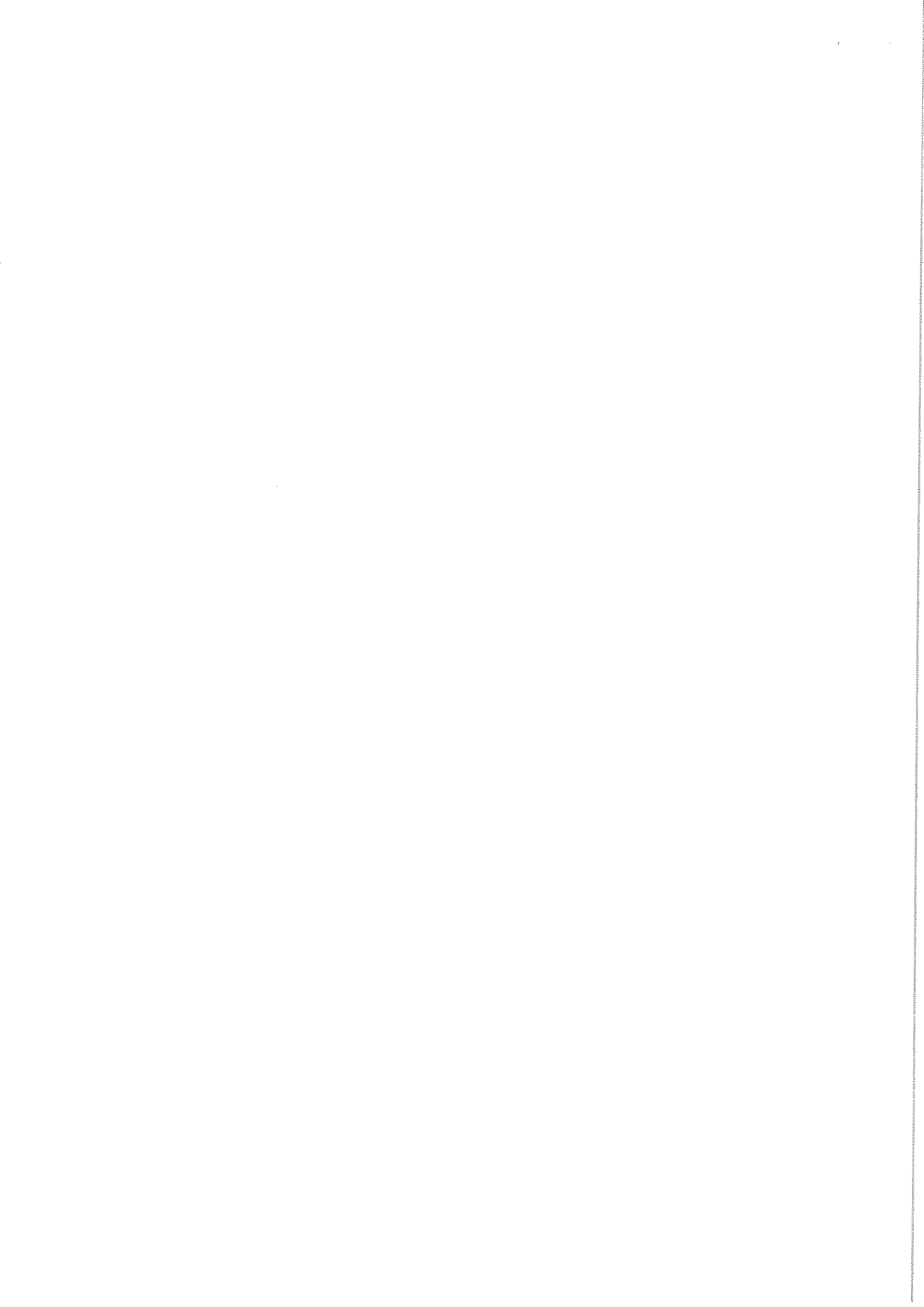
Table de soin visage, vapozone, meuble de rangement,

3 climatisations réversibles,

SA
09

ANNEXE 5. Etat des inscriptions

JA
04



DÉBITEURS

Imprimer

GA SARL
 (70) 700 450
 R.C.S. MONTPELLIER

Adresse : 51 AV. SAMUEL CHAMPLAIN 34000 MONTPELLIER
 Greffe du Tribunal de Commerce de MONTPELLIER

En cas de réserve, veuillez consulter le détail des inscriptions ci-après.

BY UN RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ
 VE QUANTITÉ PAR LE GREFFIER

RECEVOIR PAR COURRIER

TYPE D'INSCRIPTION	NOMBRE D'INSCRIPTIONS	FICHER À JOUR AU	SOMMES CONSERVEES
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	3	05/09/2014	130 000,00 €
Masquer le détail			

Inscription du 17 février 2006 Numéro 157

Montant de la créance : 22 000,00 EUR
 Fonds de : SALON DE COIFFURE ET ESTHETIQUE ACCESSOIRES BIJOUX
 Acte : ACTE SOUS SEING PRIVE
 En date du : 8 février 2006
 Au profit de :
 BANQUE DUPUY DE PARSEVAL 10 RUE DU GENERAL DE GAULLE 34200 SETE
 Election de domicile :
 BANQUE DUPUY DE PARSEVAL AGENCE 14 BD VICTOR HUGO 34000 MONTPELLIER
 Compléments :
 NUMERO DE L'INSCRIPTION AU GREFFE : 20/6/157
 DU 24.04.06 POUR TRANSFERT DU SIEGE DU FONDS - NELLE ADRESSE : 4 8 PLACE DU MILLENAIRE
 IMMEUBLE LE DON BOSCO 34000 MONTPELLIER RE QUISITION DE LA BANQUE DUPUY DE PARSEVAL
 DU 18.04.06
 SAUF MEMOIRE

Inscription du 30 octobre 2006 Numéro 876

Montant de la créance : 60 000,00 EUR
 Fonds de : SALON DE COIFFURE ET ESTHETIQUE ACCESSOIRES BIJOUX
 Acte : ACTE SOUS SEING PRIVE
 En date du : 18 octobre 2006
 Au profit de : BORDELAISE DE CIC 42 COURS DU CHAPEAU ROUGE 33000 BORDEAUX
 Election de domicile : 9 PCE DE LA COMEDIE 34000 MONTPELLIER
 Biens nantis :
 DESIGNATION DU BIEN NANTI : SUR LE FONDS SIS 48 PCE DU MILLENAIRE 34000 MONTPELLIER
 Compléments : NUMERO DE L'INSCRIPTION AU GREFFE : 20/6/876
 SAUF MEMOIRE

J. 2006

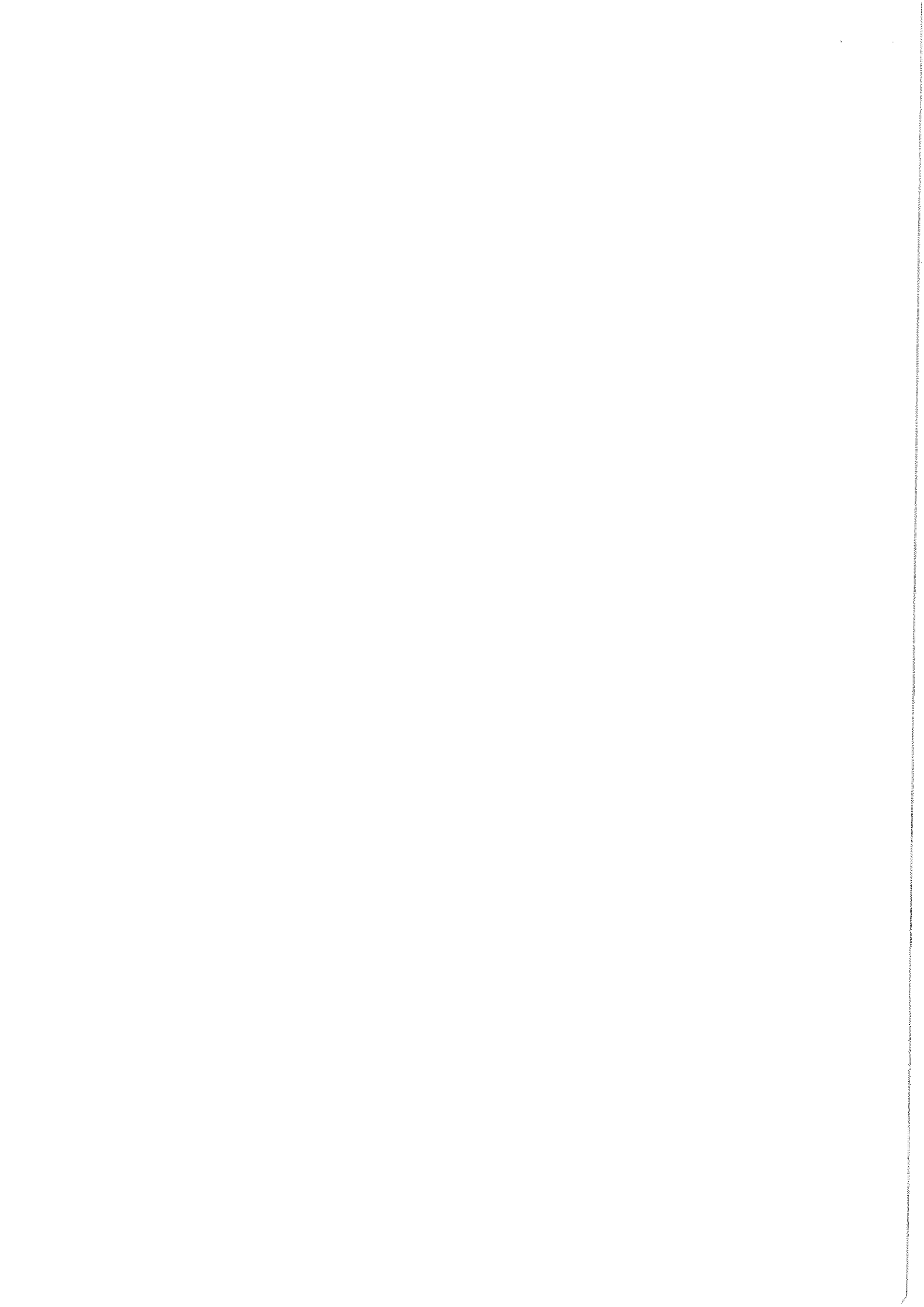
Inscription du 18 juin 2008 Numéro 424

Montant de la créance : 48 000,00 EUR
Fonds de : SALON DE COIFFURE ET ESTHETIQUE ACCESSOIRES BIJOUX
Acte : ACTE SOUS SEING PRIVE
En date du : 23 mai 2008
Au profit de : BORDELAISE DE CIC 42 COURS DU CHAPEAU ROUGE 33000 BORDEAUX
Election de domicile : 9 PLACE DE LA COMEDIE 34000 MONTPELLIER
Biens nantis :
DESIGNATION DU BIEN NANTI : SUR LE FONDS SIS 48 PLACE DU MILLENAIRE 34000 MONTPELLIER
Compléments : NUMERO DE L'INSCRIPTION AU GREFFE : 20/8/424
SAUF MEMOIRE

Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	05/09/2014	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	05/09/2014	-
Déclarations de créances	Néant	05/09/2014	-

ANNEXE 6. Avenant au bail commercial

JA
64



ANNEXE 7. Bail commercial en faveur du cessionnaire

JA
09



BAIL COMMERCIAL

Bail à usage commercial

Soumis au statut des baux commerciaux

(articles L 145-1 à L 145-60 et R 145-3 à R 145-33 du Code du Commerce)

Entre les soussignés :

La Société anonyme ICF- Novedis, dont le siège social est situé au 70 rue de l'Aqueduc à Paris 75010, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 572 010 320, représentée par Monsieur Jean Gimenez, agissant en sa qualité de directeur d'Agence, dûment habilitée, d'une part,
Ci-après dénommée "**le bailleur**"

ET

La Société EPIL'OVE, Société à Responsabilité limitée immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 803.369.669, dont le siège social est au fixé 48, place du Millénaire 34000 Montpellier. Cette société est représentée par Monsieur Olivier GOULESQUE né le 30/08/1972 à Chalon sur Marne (Marne) demeurant 48 rue du Pont Juvénal à Montpellier (34000) son gérant.

, d'autre part,
Ci-après dénommée(s) « **le Preneur** » ;

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Consécutivement au jugement du Tribunal de commerce de Montpellier en date du 24 juin 2013, la Société G.A a fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire. Au terme de la période d'observation, un plan permettant l'apurement du passif a été présenté: Ce plan, validé par le jugement du tribunal de commerce en date du 27 juin 2014, prévoit la cession de l'activité esthétique et les locaux de 30 m² y afférent, donnés à Bail par le Bailleur suivant avenant du 31 mars 2008 (Codification UG 850402). Un cessionnaire a donc été désigné : la Société EPI'LOVE.

Article 1 : DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX LOUES

Le bailleur donne à bail au preneur, dans les conditions prévues par le présent contrat, au preneur qui les accepte, les locaux ci-après désignés :

-un local situé au rez-de-chaussée d'environ 30 m² (lot REF 850402)

Adresse complète : LE DON BOSCO - 48, place du Millénaire 34000 Montpellier.

Toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du preneur, celui-ci déclarant connaître parfaitement l'immeuble et les locaux loués pour les avoir vus, et visités, et les accepte dans l'état où ils se trouvent et tels qu'ils s'étendent et se comportent. De même, le preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de construction ou d'aménagement quelconque susceptible de modifier ultérieurement les vues et les environnements des locaux loués.

Il est convenu entre les parties que le bailleur ne garantit que l'affectation commerciale générale des locaux.

Les locaux loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des parties.

Article 1bis : ÉTAT DES LIEUX ENTRANT

Le locataire accepte de reprendre, au titre du présent bail, l'état des lieux initialement dressé ENTRE la Société GA et ICF Novedis le 31 mars 2008 à l'entrée dans les lieux,

JA
04
04

JA

l'avenant conclu en date du 31 mars 2008. En conséquence de cette reprise par le locataire de l'état des lieux initial, il est expressément convenu, que la date à prendre en compte en cas d'usure au-delà de la normale des lieux, est celle du 31 mars 2008.

À défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. L'état des lieux entrant établi contradictoirement sert de point de référence pour l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Article 2 : DESTINATION

Le preneur devra occuper et exploiter les locaux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil. Lesdits locaux sont exclusivement destinés à l'activité visée ci-après : instituts de beauté, centre de soin et dépilation par lumière pulsée esthétique.

Pour l'exercice de son activité, le preneur déclare faire son affaire personnelle des installations de matériels et marchandises, et de l'obtention de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires.

Le preneur ne peut exiger aucune exclusivité de la part du bailleur.

Avant toute modification de la destination des locaux loués, le preneur doit en faire connaître son intention au bailleur par acte extrajudiciaire en indiquant la ou les activités dont l'exercice est envisagé. Le preneur devra obtenir l'accord écrit et préalable du bailleur; ce dernier n'ayant aucune obligation d'accepter la demande d'adjonction. En cas de modification, un avenant au présent bail sera nécessaire.

Article 3 : DURÉE

3.1. Le présent bail, régi par le statut légal des baux commerciaux, est consenti et accepté pour une durée de neuf années qui commencent à courir à compter du 1^{er} juillet 2014 pour s'achever le 30 juin 2023.

Le preneur aura néanmoins la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale, soit pour le 30 juin 2017, ou pour le 30 juin 2020 ou pour le 30 juin 2023; il devra signifier son congé au bailleur au moins six (6) mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

3.3. Le bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire, en respectant un délai de préavis d'au moins six (6) mois afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Le bailleur pourra donner congé, à tout moment du bail initial ou renouvelé, avec un préavis de (2) deux ans pour réaliser des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre protégé prévu aux articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audits articles.

Article 4 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer forfaitaire annuel hors charges en principal pour le local de six mille cent huit euros (6108.00 €) Hors Taxes.

Soit un loyer mensuel HT détaillé comme suit :

- local situé au rez-de-chaussée d'environ 30 m² (lot REF 850402) : 509.00 €

Auquel s'ajoutera, à la charge du preneur, la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.) applicable au taux en vigueur ou toute autre taxe qui lui serait substituée (voir article 6.3 du présent bail).

Le loyer est payable par mois et à terme à échoir le 1er jour de chaque mois, au plus tard.

Le preneur s'oblige à payer le loyer au bailleur par chèque, prélèvement ou virement bancaire ou postal.



56

50
09

Les paiements devront être adressés au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Article 5 : INDEXATION CONVENTIONNELLE ANNUELLE

De convention expresse, le loyer est indexé de plein droit et sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable de part ni d'autre, chaque année au 1er juillet, en fonction de la variation, à la hausse, de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE. L'indice de référence est celui du 1er trimestre 2014 s'élevant à 1648. Pour les renouvellements ultérieurs, l'indice de réajustement sera celui du trimestre correspondant de l'année suivante, de manière que ledit indice et le loyer restent toujours dans un rapport constant.

Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuera à être servi sans changement, sauf à régulariser avec effet rétroactif à la date de réajustement.

Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, ou à défaut, sur un indice similaire déterminé, soit par accord entre les parties, soit par expert.

Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des parties à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif, sans préjudice des règles de prescription applicables en la matière.

Le bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

Article 6 : CHARGES – IMPÔTS – TAXES

6.1. Charges générales

En sus du loyer et en même temps que chaque terme de loyer, le preneur versera une provision sur charges qui variera chaque année en fonction des charges de l'année précédente et qui est fixée pour l'année en cours à 75.00 € par mois. L'apurement des charges sera effectué annuellement en fonction de leur montant réel.

La provision versée par le preneur correspond **notamment** aux charges suivantes :

- *Nettoyage et entretien des parties communes extérieures de l'immeuble ;*
- *Honoraires de gestion de l'immeuble ;*
- *Consommation d'eau froide ;*
- *Taxe Foncière ;*
- *Taxe d'ordure ménagère ;*

La répartition s'effectuera selon les modalités suivantes :
: Répartition au prorata des surfaces louées.

6.2. Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie (impôts, contributions, redevances, taxes, charges sociales ; consommations d'eau, d'électricité et autre ; et plus généralement les frais, abonnements et dépenses ordinairement à la charge des locataires) et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra justifier de ses paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

Le preneur devra payer toutes les charges découlant de l'exercice de sa profession, et de son activité, contributions personnelles, taxe professionnelle, impôts et taxes présentes ou encore ceux ou celles qui pourraient être créés au cours du bail, sous quelque

dénomination que ce soit, de manière à ce que le bailleur ne puisse être recherché ni actionné à ce sujet.

Le preneur remboursera au bailleur la quote-part de l'impôt foncier de l'immeuble relative aux locaux loués, ainsi que les taxes locatives.

6.3 Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

Le loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée, le bailleur ayant opté pour le régime de la T.V.A. Le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus dudit loyer, et des charges, le montant de la T.V.A ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Article 7 : DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le preneur versera la somme de mille dix-huit euros (1018.00 €) représentant un terme de loyer, en principal. A chaque réajustement du loyer, le dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du preneur.

Il sera remboursé au preneur dans les trois mois de la remise des clés, et de la production de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du preneur.

Le preneur devra justifier du paiement de ses impôts et devra procéder aux réparations à sa charge.

En aucun cas, le preneur ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Article 8 : CONDITIONS GENERALES

8.1. Garnissement - Exploitation commerciale

Le preneur s'engage à :

- Garnir les Locaux et les tenir constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du présent bail ; tenir son commerce ouvert et achalandé et l'exercer de manière continue, hormis la période de fermeture annuelle ;

- N'embarrasser d'aucune manière les parties communes de l'immeuble.

8.2. Autorisations et réglementations

Le preneur s'engage à :

- Faire son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir de quelque administration que ce soit, comme de l'exécution ou du paiement de tous droits qui pourraient être dus ;

- Se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, l'hygiène, la salubrité, la construction, l'environnement, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché ;

Toutefois, dans l'hypothèse où ces textes seraient d'ordre public, et mettraient des travaux à la charge du bailleur, un avenant au présent bail pourra être signé en vue de déterminer les modalités de réalisation des travaux, et les conséquences éventuelles en cas de renouvellement du bail. Un avenant au bail pourra également être signé, en cas d'obligations particulières nouvelles qui seraient mises à la charge de l'une ou l'autre des parties.

- Déferer, à ses frais, en ce qui concerne les réglementations, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du bail, des autorités compétentes concernant les modalités d'occupation par le preneur des locaux, ainsi qu'à tous travaux de mise aux normes imposés par la Commission d'Hygiène et de salubrité ou de toute autre Administration;

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

- Effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives en considération du commerce exercé dans les lieux, effectuer les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, de sécurité incendie, d'aménagement des accès et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public.

- De payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité.

8.3. Entretien - Réparations

Le preneur s'engage à :

- Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucun travaux de quelque nature que ce soit, ni remise en état de la part du bailleur ;

- Entretenir constamment les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté, des vices cachés, cas fortuit ou force majeure, à l'exception de celles visées à l'article 606 du Code Civil (interprété limitativement, c'est-à-dire réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des murs porteurs) qui demeurent à la charge du bailleur; et les rendre tels à la fin du bail ;

- Aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard ;

- Prendre à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle ou d'effraction, de vol, etc.. Il en va de même en cas de dégradations aux parties communes de l'immeuble (par exemple : engorgements des canalisations communes), causées par le propre fait du preneur, ou par le fait des personnes qu'il a sous sa garde ou qui sont à son service;

- Faire à ses frais et par des ouvriers qualifiés, les réparations lui incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires ; il entretiendra la devanture, y compris le rideau de fer ou la fermeture métallique éventuels et les fenêtres des locaux en parfait état, toutes les réparations et remplacements même dus à l'usure étant à la charge du preneur.

Il est précisé que les réparations locatives sont considérées être les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. A titre d'exemple, le décret n° 87-712 du 26 août 1987, applicable au secteur de l'habitation, énumère une liste non limitative de réparations comme étant locatives.

▪ Fluides - Abonnement Réseaux :

- Le preneur se chargera de souscrire tous abonnements à l'eau, à l'électricité et aux télécommunications, d'en payer régulièrement les consommations, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et de supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs et canalisations ;

- Il fera son affaire, au terme du bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ces installations spécifiques ;
- Le preneur réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes ;
- L'entretien des réseaux électriques des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans les Locaux ou les desservant, est à la charge du preneur. De son côté le bailleur fera en sorte que les fluides de l'Immeuble soient disponibles dans des conditions usuelles toute l'année.
 - Contrats d'entretien :
 - Le preneur s'engage à souscrire des contrats d'entretien pour tous les équipements qu'il aura installés
 - Il devra en adresser copie au bailleur
 - Il s'engage à les maintenir en vigueur pendant toute la durée du présent bail.
- Le preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

8.4. Travaux

8.4.1 A l'entrée dans les lieux

- Les locaux étant loués dans leur état actuel, le preneur devra effectuer sous la surveillance du bailleur, mais à ses frais exclusifs, tous les travaux d'aménagement qu'il estimera nécessaires (revêtements murs et sols, installations diverses...) .

8.4.2. Pendant toute la durée du bail

- Le preneur pourra effectuer dans les locaux loués tous les travaux d'équipements et d'installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de ces locaux, ni nuire à leur solidité, et qu'ils respectent les réglementations applicables notamment en matière d'urbanisme.
- Avant le début de tous travaux de gros œuvre du bâtiment, comme tous aménagements extérieurs et intérieurs importants (tels que changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers), le preneur devra adresser au bailleur, sous la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :
 - o un descriptif des travaux et équipements prévus,
 - o un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
 - o un dossier de sécurité, si les travaux le nécessitent.

Outre l'autorisation écrite du bailleur d'effectuer les travaux, le preneur devra obtenir toute autorisation administrative, permis de construire ou autre, ou même le dépôt d'une simple déclaration de travaux, qui serait éventuellement nécessaire pour engager les travaux.

Pour la réalisation de ces travaux:

- o le preneur devra les faire exécuter en se conformant aux règles de l'art et aux réglementations en vigueur, et en respectant les documents approuvés par le bailleur ;
- o le preneur devra faire appel à des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates ;
- o il ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de gravats ou détritrus ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction ni pour les sorties, ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du bailleur ;
- o les travaux devront être exécutés, si le bailleur l'exige, sous le contrôle du maître d'œuvre du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur ;
- o le preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant et notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail ;
- o il devra également s'acquitter de toute taxe qui pourrait être rendue exigible ;

50

09

- o le preneur devra fournir après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés.

- Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

- S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance et/ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires, (il devra notamment souffrir des travaux qui pourraient être décidés).

- Le preneur devra souffrir pendant tout le temps qu'ils pourraient durer, et quelque incommodité qu'ils puissent lui causer, toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil.

- De même, le preneur supportera, sans dédommagement de la part du bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

8.4.3. En fin de bail : Clause acquisitive

Tous les travaux, 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, à l'occasion du présent bail, deviendront de plein droit, sans aucune formalité, la propriété du bailleur à la cessation du présent contrat, sans indemnité ni compensation, à moins que le bailleur ne préfère exiger du preneur le rétablissement des locaux loués dans leur état primitif au frais exclusif du preneur.

8.4.4. Prescriptions particulières

- Le preneur fera son affaire personnelle des contrôles périodiques relatifs à la recherche des matériaux dangereux, ou des travaux complémentaires nécessaires dans l'avenir, liés aux aménagements spécifiques ou travaux qu'il aura réalisés.

- Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, le cas échéant en cours de bail, le preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau reconnu comme étant susceptible de présenter, à la date des travaux, un danger pour la sécurité des occupants des locaux loués.

Si les matériaux qu'il utiliserait venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fera son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, ceci sans aucun recours contre le bailleur.

- Tous les contrôles, vérifications auxquels les lieux loués, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, seront intégralement à la charge du preneur qui renonce à tout recours contre le bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

8.5. Enseignes

- Le preneur ne pourra apposer aucune enseigne lumineuse ou non à l'extérieur de l'Immeuble, si ce n'est après avoir obtenu l'autorisation écrite et préalable du bailleur ; le preneur devra, dans ce cas, obtenir les autorisations administratives nécessaires, relatives à la publicité, les enseignes et pré-enseignes.

- Toutes autres enseignes ou signes distinctifs à l'intérieur de l'Immeuble sont prohibés sauf autorisation expresse du bailleur, laquelle, à défaut de durée spécifiée, restera précaire et révocable à tout moment.

- Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

56⁷

JA
09
09

- Lors de la restitution des locaux, toutes enseignes ou signes distinctifs devront être déposé(e)s au frais exclusif du preneur.

8.6. Conditions de jouissance

- Le preneur s'engage à :
 - Veiller à ce que la tranquillité et la qualité des locaux loués ainsi que de son voisinage ne soit troublée en aucune manière du fait de son commerce, de ses matériels ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs ou de sa clientèle ; notamment, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs en provenance des Locaux, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles et devra déclarer en mairie, en même temps qu'au bailleur, la présence d'insectes xylophages dans l'immeuble dès qu'il en a connaissance ;
 - S'abstenir également de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations ;
 - Supporter sans recours contre le bailleur le passage dans les lieux loués de toutes les canalisations nécessaires aux besoins de l'immeuble ; prendre en temps de gelée toutes les dispositions nécessaires pour garantir les canalisations d'eau et les conduites d'évacuation des eaux usées et pluviales ;
 - ne pas utiliser même temporairement, des parties de l'Immeuble non comprise dans la présente location ;
 - ne pas utiliser d'appareil à combustion lente ;
 - faire son affaire personnelle, de façon que bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité ;
 - faire son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les occupants des immeubles voisins ou les tiers ; il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le bailleur puisse être tenu pour responsable.

8.7. Assurances – Responsabilité

8.7.1 Engagements respectifs du preneur et du bailleur

▪ **Pour le preneur**

- Le preneur est tenu de contracter, à compter de l'entrée en jouissance des locaux loués, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant ses aménagements et équipements, mobiliers, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, bris de glace, dégât des eaux, dommages électriques, tempêtes, grêle, ouragans, cyclone et tornade, neige, fumées, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, attentats et vandalisme, chutes d'aéronefs et objets aériens, frais de remplacement et de déplacement desdits objets, choc de véhicule, privation de jouissance et perte d'exploitation, et ce, pendant toute la durée du bail.

Le preneur devra également souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels, matériels et/ou immatériel pouvant être causés aux tiers, y compris le bailleur, du fait de l'occupation des locaux loués, des aménagements et installations mis à sa disposition, des travaux qu'il aura exécutés, du fait de ses préposés et, directement ou indirectement, du fait de son activité.

Le preneur s'engage à garantir le bailleur contre toute action ou réclamation qui serait dirigée contre lui à ce titre.

Il est expressément accepté des parties que les montants assurés au titre des différentes garanties souscrites ne sauraient constituer une limite vis-à-vis des tiers ou vis-à-vis de la Société ICF.

Le preneur restera son propre assureur au-delà des limites souscrites auprès de son ou ses assureur(s) tant vis-à-vis des tiers que d'ICF.

- La ou les premières attestations d'assurance du preneur seront annexée(s) au présent bail. A chacun de leur renouvellement, le preneur devra produire son attestation au bailleur.

- Le preneur renonce à tout recours contre le bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des locaux loués et ce, même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

Le preneur s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

- En cas de communication d'incendie aux constructions, mobiliers ou objets quelconques existant dans les locaux loués, le preneur renonce à tout recours contre le bailleur et ses assureurs et leur consent, dès à présent, toute délégation des sommes assurées pour son matériel et son mobilier jusqu'à concurrence des sommes dues au bailleur et à ses assureurs.

• Pour le bailleur

- Le bailleur certifie qu'il a, pour sa part, souscrit auprès d'une compagnie d'assurance, une ou plusieurs polices garantissant les dommages subis par ses biens immobiliers et/ou mobiliers ainsi que sa responsabilité civile résultant de son activité, de ses biens immobiliers et/ou mobiliers, de son personnel.

- En contrepartie de la renonciation à recours du preneur, le bailleur renonce, en cas de sinistres couverts par les garanties précitées, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le preneur et ses assureurs et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

- Le bailleur décline toute responsabilité pour trouble de jouissance ou dommages causés au preneur du fait des tiers, notamment en cas de vol ou cambriolage, ce qui est expressément accepté par le preneur.

8.7.2 Primes d'assurance

- Le preneur devra maintenir et renouveler ces assurances, en acquitter régulièrement les primes et en justifier au bailleur lors de la signature des présentes puis à chaque date anniversaire du bail.

Il devra informer le bailleur de toute modification ou suppression des garanties souscrites ainsi qu'en cas de résiliation de ses polices d'assurances.

- Si l'activité exercée par le preneur entraînait pour le bailleur des surprimes d'assurance, le preneur s'engage à lui rembourser, sur justificatifs, le montant des primes supplémentaires éventuelles.

8.7.3 Sinistres

- Le preneur devra déclarer à sa compagnie d'assurance et concomitamment informer le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, sous un délai de quatre (4) jours ouvrés, tout sinistre se produisant sur les emplacements mis à sa disposition dont il aura connaissance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de supporter toutes les conséquences dommageables d'un défaut ou retard de déclaration de sinistre par rapport aux délais contractuels impartis.

- Si, à la suite d'un sinistre quelconque, les locaux loués venaient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de sinistre partiel, en application de l'article 1722 du Code Civil, le preneur pourra demander, selon les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du Bail. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

J A

09

09

J A

8.7.4 Clauses Particulières

- Le preneur s'engage à aviser le bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance des locaux loués. Faute de se conformer à cette disposition, le preneur s'engage à en supporter toutes les conséquences.

- Le preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation ; le preneur devra procéder à l'installation de tous moyens de lutte contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur, et à les maintenir en bon état.

8.8 Environnement

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'Immeuble est, au jour de la prise d'effet du présent bail, en conformité avec toutes réglementations en vigueur en France, relatives à la protection de l'environnement et notamment avec les dispositions applicables en matière de protection des risques liés à l'inhalation d'Amiante et des Risques Naturels et Technologiques.

Le preneur déclare prendre acte de cette déclaration.

En conséquence, à compter de la prise d'effet du bail, le preneur fera son affaire personnelle des contrôles périodiques nécessaires pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels pour que les locaux loués soient toujours en conformité avec toute réglementation en vigueur, le tout de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, notamment des contrôles de l'eau, des eaux usées, de la légionellose, sans que cette liste soit limitative. Le bailleur permettra au preneur d'accéder aux installations nécessaires audit contrôle sur demande.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, à compter de la prise d'effet du présent bail et pendant toute sa durée et ses renouvellements, le preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé et la sécurité des occupants et/ou la sécurité de l'immeuble et/ou en contravention avec la réglementation en vigueur au moment desdits travaux.

Tous les contrôles et vérifications auxquels les locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent ou pourront être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la santé et à la sécurité des personnes et des biens, seront intégralement à la charge du preneur.

De la même manière, tous les travaux relatifs aux locaux, aménagements installations et équipements qu'ils contiennent, rendus nécessaires par la réglementation existante ou à venir, relatives à la santé et à la sécurité des personnes et des biens, seront exécutés par le preneur à ses frais.

▪ **Etat des Risques Naturels et Technologiques :**

Le preneur reconnaît également avoir été mis en possession dès avant la signature du présent bail de l'Etat des Risques Naturels et Technologiques et ses annexes éventuelles, édicté par les articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement, dont une copie hors annexes est jointe aux présentes.

Le preneur est informé que les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques. Un état desdits risques établi en application des articles L 125-5 et R 125-6 du code de l'environnement, actuellement en vigueur, est annexé aux présentes.

▪ **Certificat de performance énergétique :**

Conformément aux articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH) et aux décrets d'application n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 et n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, un diagnostic de Performance Energétique (le DPE) est annexé au présent bail.

Les informations contenues dans le Diagnostic de Performance Energétique n'ont qu'une valeur informative.

Afin de permettre au bailleur de produire et tenir à jour le dossier de Diagnostic de Performance Energétique prévu par les décrets susvisés, le preneur s'engage si nécessaire à lui communiquer copie de l'intégralité des factures de consommation de tout type d'énergie (électricité, gaz, fuel, ...) des trois premières années civiles de jouissance des locaux.

Il adressera ensuite au début de chaque exercice civil, la totalité des factures relatives à la consommation de tout type d'énergie (électricité, gaz, fuel, ...) dépensée dans les locaux loués et afférentes à l'exercice civil précédent.

Par ailleurs, le preneur laissera le libre accès des locaux loués à tout technicien mandaté par le bailleur à l'effet d'établir le DPE.

Article 9 : OCCUPATION DES LIEUX LOUES

9.1 Sous-Location

Le preneur s'engage à :

- Ne concéder la jouissance des Locaux à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire, gratuitement ou à titre onéreux.

En cas de sous-location partielle autorisée préalablement et expressément par le bailleur, il est convenu que l'ensemble des locaux conservera un caractère indivisible dans la commune intention des parties.

En conséquence, le bailleur ne sera pas tenu au renouvellement du bail, ni au versement d'une quelconque indemnité au profit du sous locataire, à l'expiration du contrat pour quelque cause que ce soit.

En cas de sous-location autorisée par le bailleur, le preneur demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du présent bail.

- S'assurer que le sous-locataire dispose des couvertures d'assurances, telles que définies à l'article 10.7 du présent bail, et prendre toutes les dispositions pour que son sous-locataire soit à même d'en justifier, à première réquisition du bailleur, et pour la première fois, lors de la signature du sous-bail.

- S'assurer que les contrats d'assurance du sous-locataire comportent une clause de renonciation à recours contre le bailleur et ses assureurs.

Dans tous les cas de sous-location autorisée par le bailleur, le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que les locaux étant indivisibles, il ne peut invoquer aucun droit direct à l'encontre du bailleur.

Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du bail principal qui prévaudront.

En aucun cas, le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée restant à courir du bail principal.

Le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entraînera de plein droit la résiliation du premier.

Toute sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'article L. 145-31 du Code de Commerce, prévoyant d'appeler le bailleur à concourir à la signature du sous-bail.

SG

J 7

09

04

Il est en outre expressément convenu qu'un projet du sous-bail devra lui avoir été préalablement adressé, et qu'une copie de la sous-location signée devra lui être remise, sans frais, dans le mois de la signature.

En toutes hypothèses, le contrat de sous-location devra reprendre intégralement les termes de la présente clause, qui s'imposeront au sous-locataire.

9.2. Location-gérance

Le preneur ne pourra donner en location-gérance les locaux loués.

9.3. Domiciliation

Toute domiciliation de société des locaux loués est interdite sauf autorisation préalable et écrite du bailleur qui pourra librement la refuser, sous peine de résiliation immédiate du présent bail à la simple constatation de l'infraction.

Article 10 : CESSION

Le preneur ne pourra céder le droit au présent bail sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur dûment appelé, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de cette clause, voire de résiliation du présent bail si bon semble au bailleur.

En cas de cession du bail, le bailleur disposera toutefois préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

A cette fin, le preneur devra, par un acte d'huissier, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, faire connaître au bailleur son intention de céder en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'identité du cessionnaire.

Cette formalité vaudra mise en demeure du bailleur de faire connaître son intention, dans un délai de (quinze) jours à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, d'acquiescer le fonds. Au-delà de ce délai, le bailleur sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence, le preneur pourra alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à condition que cette cession intervienne dans les mêmes conditions que celles notifiées au bailleur.

Toute cession devra, en outre, sous peine de nullité, s'effectuer selon les modalités et conditions suivantes :

- être constatée par acte authentique
- le bailleur sera appelé à concourir par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire, délivrée au moins quinze jours avant la date prévue pour la signature de la cession,
- il sera remis au bailleur, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions pour lui servir de titre exécutoire.

Le preneur, devenu Cédant, restera garant et répondant solidaire du Cessionnaire et tous Cessionnaires successifs, pour le paiement des loyers, taxes, charges ou toute autre somme, et, d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent bail postérieurement à la date de cession ;

Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit au bail.

Aucune cession, aucun apport ne saurait être fait, s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

Article 11 : DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

- Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité pour le preneur.

- Par dérogation à l'article 1722 du code civil, si les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties.

50
08

- En l'absence de résiliation, le preneur ne sera tenu du versement des loyers et charges qu'à proportion de la surface louée qui ne serait pas détruite.

Article 12 : VISITE DES LOCAUX

- Le bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les Locaux, pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'Immeuble, étant toutefois entendu que, sauf urgence, il sera donné au preneur un préavis de huit (8) jours calendaires.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance des Locaux et de plus en cas de mise en vente de l'Immeuble ou des Locaux, le preneur devra laisser visiter les Locaux par les candidats locataires accompagnés du bailleur ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures, étant toutefois entendu qu'il lui sera donné un préavis de vingt quatre heures.

- Dans les six mois précédant l'expiration du présent bail ou dans le cas de mise en vente de l'Immeuble ou des Locaux, le bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

- L'accès des Locaux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, et de chauffage.

Article 13 : RESTITUTION DES LOCAUX

- Un mois avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, procéder au paiement de tous les termes de loyer et de charges et justifier du paiement des contributions à sa charge et dont l'administration fiscale serait en droit de réclamer le paiement au bailleur, au titre des années non prescrites, et communiquer au bailleur sa future adresse.

- Le preneur devra rendre les Locaux en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, et les restituer libres de tout mobilier, agencement, câblage qui n'auraient pas fait accession au bailleur en vertu de l'option dont il dispose.

- A cet effet, un état des lieux contradictoire, éventuellement précédé d'une visite conseil (à la demande du preneur, laquelle serait réalisée contradictoirement avec un préposé du bailleur un mois avant la restitution des clés), est effectué en présence, d'une part, d'un préposé du bailleur et d'autre part, du preneur ou de son représentant dûment mandaté. L'état des lieux est signé par les parties. Un exemplaire est remis à chaque partie.

À défaut d'état des lieux amiable, celui-ci est établi, à frais partagés, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente.

La liste des réparations éventuellement imputables au preneur résulte de la comparaison entre l'état des lieux à l'entrée éventuellement rectifié à la suite de travaux et l'état des lieux à la sortie.

- Si l'état des lieux est précédé d'une visite conseil, un mois au plus tard avant le départ effectif du preneur, elle comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du bail, sous le contrôle de l'Architecte du bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations dans les délais ci-dessus, le bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations judiciairement. Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des Référé pour désigner tout Expert à cet effet.

- Les parties pourront convenir que les travaux de remise en état pourront être réalisés par le bailleur, aux frais du preneur, à la condition qu'un accord soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

- Dans ces deux hypothèses, le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des Locaux, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur, au-delà de l'expiration du bail.

JA

04

04

SG

- Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à première demande du bailleur.

Article 14 : MODIFICATIONS – TOLERANCE

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit ou une autorisation du bailleur quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral.

Article 15 : CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

- A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout appel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, impositions, charges ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore des dispositions résultant de la loi ou d'une décision de justice, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter visant la présente clause et restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

- Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 500 € par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 30 %. Enfin, son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

- En cas d'inobservation par le preneur des obligations à sa charge, le bailleur aura la faculté distincte, trente jours après une simple notification délivrée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

- Il est expressément convenu entre les parties de l'imputation des paiements effectués par le preneur, selon les priorités suivantes :

1. Paiement des loyers et charges courants ainsi que leurs accessoires,
2. Paiement des loyers et charges ayant fait l'objet d'un commandement de payer visant la clause résolutoire, après apurement des loyers, charges et accessoires courants.

Article 16 : CLAUSE PENALE

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

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du code civil.

Article 17 : ETAT ET CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus. Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure de procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

56
04

Article 18 : FRAIS – ENREGISTREMENT

L'enregistrement n'est pas obligatoire. Cependant, les honoraires, droits, et frais d'enregistrement éventuels des présentes, et de leur suite seront supportés intégralement par la partie qui exécutera cette formalité.

Article 19 : CESSIBILITE

Le preneur reconnaît expressément que le bailleur dispose de la faculté de transférer le présent contrat à tout acquéreur des locaux loués pourvu que ce transfert n'entraîne aucune altération des dispositions du présent bail, sauf accord contraire du preneur sur ces altérations.

Article 20 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

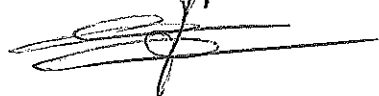
- Pour le preneur dans les lieux loués en vertu du présent bail, et
- Pour le bailleur à son siège administratif.

Elles attribuent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Fait et signé à*Montpellier*.....Le*30 Juillet*.....2014.
En deux originaux, dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Signature et nom précédée de la mention manuscrite " Lu et approuvé "

LE BAILLEUR
Jean Gimenez

Lu et approuvé


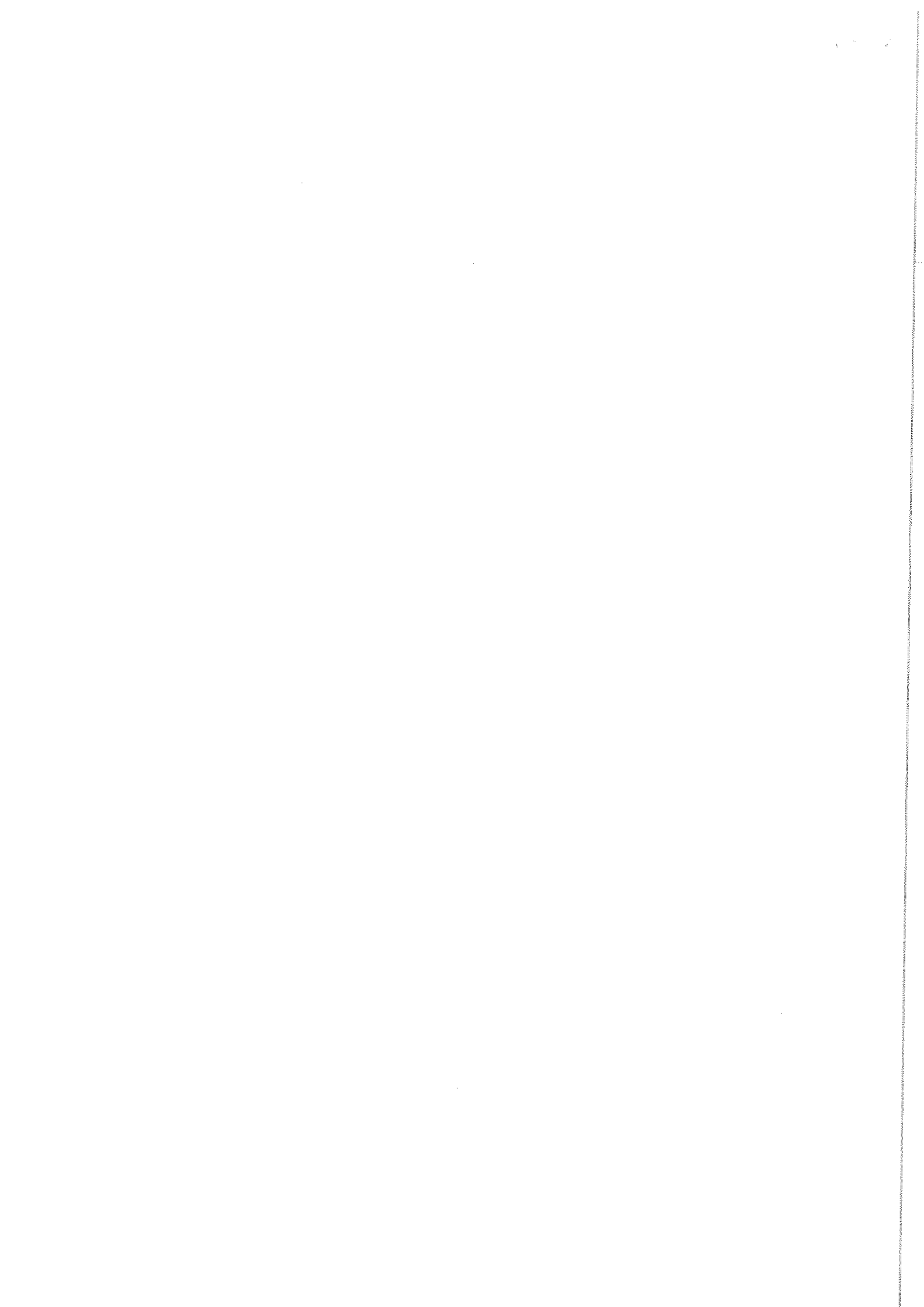
La Caution

LE PRENEUR

Olivia Goulesque
"Lu et approuvé"



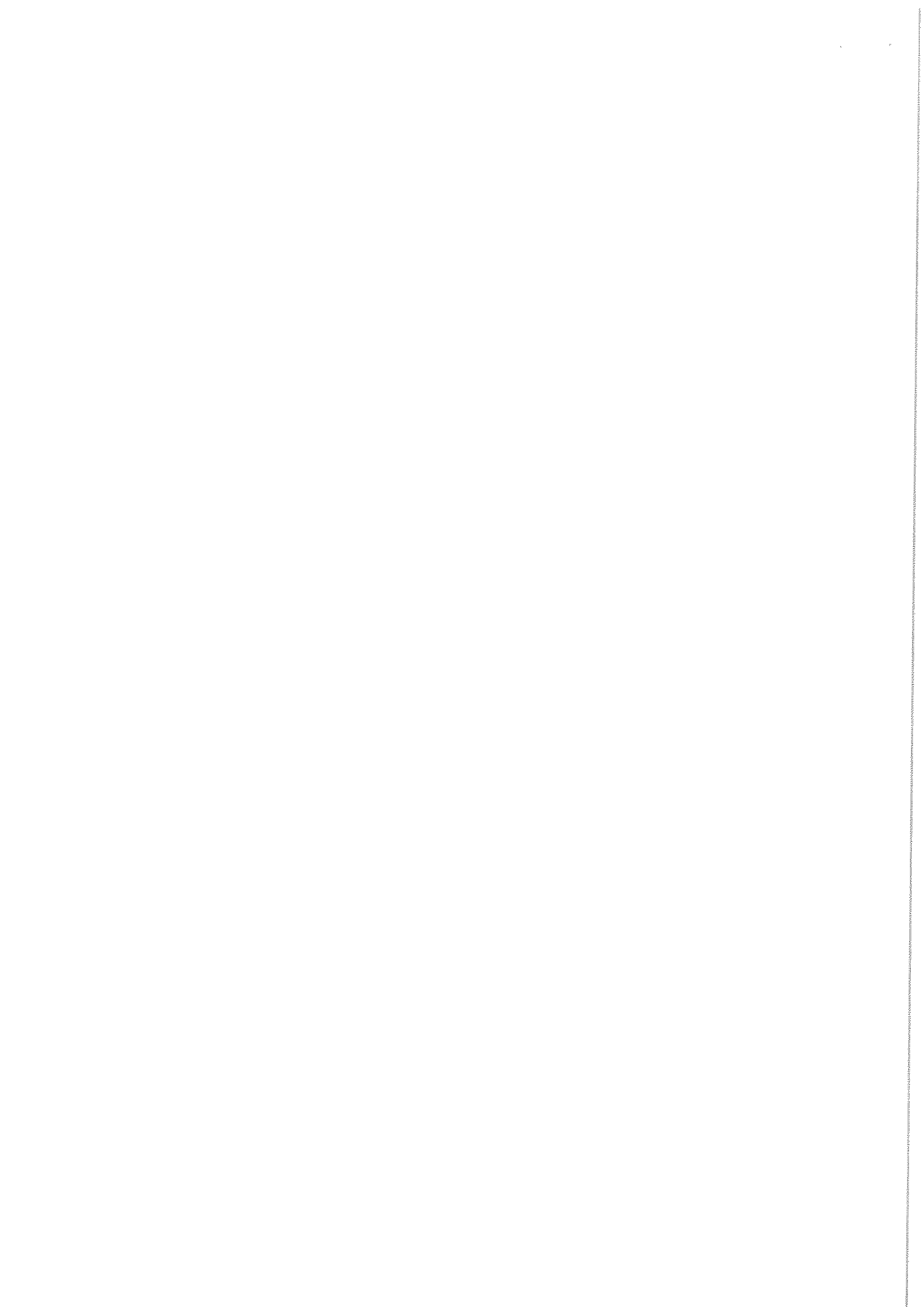
LA
09



ANNEXE 8. Notification de licenciement de la salariée

21 5*

04



OLIVIER FABRE

DESS DROIT DES AFFAIRES - DJCE
ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

EN COLLABORATION

Marc LAFON

Avocat à la Cour

*Spécialiste entreprise en difficulté
et procédures collectives*

Chantal DROZ

D.E.S.S. Droit Notarial

MADemoiselle EMILIE ROUANET
431 AVENUE GRASSION CIBREND
34280 CARNON PLAGE

Objet : SARL GA
HAIR SANTA
34000 MONTPELLIER

MONTPELLIER, le 30 juin 2014

Redressement Judiciaire : 24/06/2013
N/Réf. : 202471/MTLALC/AJ10

L.R.A.R 2C 0407 6997 462

Mademoiselle,

Par Jugement du 24/06/2013, le Tribunal de Commerce de MONTPELLIER a prononcé une procédure de Redressement Judiciaire de la SARL GA et m'a désigné en qualité d'Administrateur.

Ce salon de coiffure implanté au centre du quartier Antigone depuis plus de 20 ans, pâti de la désaffection du public pour ce quartier de plus en plus concurrencé par la zone économique et commerciale de Port Marianne et d'Odysseum. Il convient de relever à ce titre, un effritement constant du volume d'affaires sur les quatre derniers exercices connus.

Si le débiteur semble avoir mis tout en œuvre pour maîtriser ses charges de fonctionnement, il a été relativement impuissant à redynamiser son affaire, notamment pour ce qui concerne l'activité « esthétique ».

De fait, son effort de diversification vers l'esthétisme n'a pas été couronné de succès, les investissements y attachés comme la réorganisation du salon pour accueillir cette nouvelle activité ont constitué autant de facteurs déstabilisants.

Indépendamment, ce salon de coiffure a enregistré plusieurs difficultés ponctuelles qui se sont traduites financièrement par des débours non budgétisés et ont contribué à l'assèchement de la trésorerie.

C'est dans ces conditions que le débiteur s'est résolu à placer son entreprise sous mains de justice. La période d'observation a mis en exergue la nécessité d'une restructuration de l'exploitation et d'un recentrage de l'activité sur les seules prestations de coiffure.

JA
09

Dès lors, il convient de relever que l'activité « coiffure » s'est maintenue et semble s'être rétablie de manière à permettre une cession partielle portant l'esthétique dans les meilleures conditions possibles. Cette branche apparaît aujourd'hui clairement représenter le point faible de la société GA et un plan de redressement par continuation ne pourra être envisagé et arrêté qu'au prix de la suppression de cette activité. Celle-ci est constamment déficitaire depuis le Jugement d'ouverture et absorbant la marge dégagée par ailleurs, retarde la mise en œuvre d'un projet de plan sur des bases raisonnables.

Une offre de reprise de cette activité a été arrêtée par le Tribunal dans son Jugement du 27/06/2014.

Ainsi que cela vous a été exposé lors de l'entretien préalable du lundi 26 juin 2014, les difficultés économiques et financières de l'entreprise et la nécessité d'adapter les charges de celle-ci pour améliorer sa rentabilité, restaurer sa compétitivité et revenir à un équilibre d'exploitation, imposent une réduction de l'effectif qui doit impérativement être adapté aux capacités financières et industrielles de la SARL GA.

Devant ce constat et conformément à l'article L 631.17 du Code de commerce, Monsieur le Juge Commissaire a, par ordonnance du 2/06/2014, autorisé la suppression de 1 poste et emploi au sein de la SARL GA.

En effet, les difficultés économiques et financières de la société ne permettent plus de faire face aux charges de fonctionnement et obligent à procéder à une restructuration moyennant une réorganisation des équipes de travail et une restructuration du site indispensables dans le cadre de la recherche d'une solution de redressement.

Compte tenu des difficultés économiques ci-dessus exposées, la suppression de l'emploi que vous occupez à été autorisée par l'ordonnance du 2/06/2014, compte tenu de son caractère urgent, inévitable et indispensable.

Les recherches préalables de reclassement, tant externes qu'internes, se sont avérées infructueuses en dépit des recherches effectuées et faute d'emploi et de poste disponibles au sein de la SARL GA qui ne possède pas d'autre établissement ou filiale et n'est intégrée dans aucun groupe.

Les réponses aux recherches de reclassement externe qui pourraient nous parvenir, vous seront communiquées à votre adresse personnelle.

C'est pourquoi j'ai le regret, en exécution de cette ordonnance et en l'absence de possibilité de reclassement tant interne qu'externe, de vous notifier par la présente votre licenciement pour motif économique.

Je vous rappelle que je vous ai remis lors de l'entretien préalable du 26/06/2014 une proposition de contrat de sécurisation professionnelle (CSP) et vous disposez à compter de cette date d'un délai de réflexion de 21 jours soit jusqu'au 17/07/2014 pour l'accepter ou le refuser.

Si vous l'acceptez dans le délai imparti, conformément à l'article L 1233-67 du Code du Travail, la rupture de votre contrat de travail aura lieu à l'expiration de ce délai du fait de notre commun accord et nous vous demandons dans cette hypothèse de bien vouloir considérer la présente lettre comme étant sans objet.

Si à l'expiration de ce délai vous n'avez pas fait connaître votre réponse sur la proposition de CSP ou si vous l'avez expressément refusée, la présente lettre constituera la notification de votre licenciement pour motif économique et votre licenciement prendra effet dès la première présentation de la présente.

Par ailleurs, conformément à l'article L 6323-1 nouveau du Code du Travail, et sauf dispositions conventionnelles contraires, nous vous informons que vous disposez à la date de notification de votre licenciement d'un crédit de 43,32 heures au titre du Droit Individuel à la Formation.

Vous avez la possibilité de demander, avant la fin de votre préavis, à bénéficier d'une action de formation, de bilan de compétences ou de validation des acquis de l'expérience pour une durée correspondant à ce nombre d'heures, étant indiqué qu'à ce jour, les modalités d'application de ce nouveau droit, ne sont pas encore clairement définies, notamment en ce qui concerne les entreprises en redressement et liquidation judiciaire.

Afin de faciliter vos recherches de reclassement, nous vous dispensons d'exécuter votre préavis. Une indemnité compensatrice sera versée à ce titre.

Je vous précise enfin que conformément aux dispositions de l'article L 1233-45 du Code du Travail vous bénéficiez d'une priorité de réembauchage durant une durée de un an à compter de la date de rupture de votre contrat de travail, si vous manifestez le désir d'user de cette priorité au cours de cette année.

Cette priorité concerne les emplois compatibles avec votre qualification actuelle ou avec celles que vous viendriez à acquérir, sous réserve que vous nous ayez informé de celles-ci.

Enfin, selon l'article L 1235-7 alinéa 2 du code du travail, « toute contestation portant sur la régularité ou la validité du licenciement se prescrit par 12 mois à compter de la dernière réunion du comité d'entreprise pour la contestation de la procédure collective, ou à compter de la notification du licenciement, dans le cadre de l'exercice par le salarié de son droit individuel à contester la régularité ou la validité du licenciement ».

Ceci, précisé, je vous informe que je lève toute clause de non concurrence qui serait insérée dans votre contrat de travail et ce afin de faciliter votre reclassement.

L'article 14 de l'accord national interprofessionnel du 11 janvier 2008 prévoit le maintien, sous certaines conditions et dans certaines limites, des garanties de prévoyance souscrites par l'entreprise, en cas de rupture du contrat de travail ouvrant droit à indemnisation par l'assurance chômage. Il est prévu qu'il soit en vigueur avant la date de la rupture effective de votre contrat de travail.

Si votre entreprise remplit les conditions qui y sont prévues, vous êtes susceptible de bénéficier des dispositions de l'article 14 de l'Accord National Interprofessionnel du 11 Janvier 2008 traitant du maintien du bénéfice du régime « prévoyance et mutuelle santé ».

Toutefois ce dispositif n'a pas prévu de dérogation pour les entreprises en redressement judiciaire et notamment son financement ne sera pas assuré par les fonds du redressement judiciaire. Ce n'est donc qu'en cas d'accord direct avec l'assureur que vous pourrez bénéficier du maintien des prestations et je vous suggère donc, pour des questions d'efficacité, de vous mettre directement en rapport avec lui.

JT
01

Au terme de votre contrat, votre employeur tiendra à votre disposition votre certificat de travail ainsi que votre reçu pour solde de tout compte.

Pour la bonne règle, je vous adresse la présente en recommandé A.R.

Enfin je vous dispense de présence dans l'entreprise à compter de la réception de la présente notification.

Je vous prie de croire, Mademoiselle, à l'assurance de ma parfaite considération.

Olivier FABRE



ANNEXE 9. Accord du CIC

J
A
05



BORDEAUX, le 02 septembre 2014

**ADRESSER TOUTE
CORRESPONDANCE AU
BANQUE CIC SUD OUEST
DEPARTEMENT JURIDIQUE ET
CONTENTIEUX
20 QUAI DES CHARTRONS

33058 BORDEAUX CEDEX**

Maitre Sébastien SAID
AVOCAT

Immeuble « le Bleu d'Oc »
120, rue de Thor
34000 MONTPELLIER

Réf. Du dossier : CIC MONTPELLIER COMEDIE / SARL G A
: 00131310872 - 19029 167534
Affaire suivie par : M Thomas DORET
Téléphone : 05 57 85 58 02
Fax : 05 57 85 55 40
Email : THOMAS.DORET@cic.fr
V/réf. : SARL G A

Maitre,

Nous faisons suite à votre courriel du 2 écoulé dans l'affaire SARL GA.

Nous vous confirmons notre accord pour renoncer à nous prévaloir du bénéfice de l'article L642-12 du Code de Commerce, relativement au privilège de nantissement de fonds de commerce garantissant le prêt n°19029 000167534 04 souscrit sur nos les Livres de notre Agence de Montpellier Comédie par la SARL GA, contre le versement entre mains pour solde de tous comptes, de la somme de 14.000,00 EUR.

La validité de cet accord est subordonnée à la réalisation du paiement visé au plus tard le 25 septembre 2014.

Nous vous saurions gré de nous tenir informé des suites de ce dossier.

Restant à votre disposition, en tant que de besoin, nous vous prions d'agréer, Maître, nos salutations distinguées.

SYLVIE DUPONT



J A
01

