

**VENTE DE FONDS ARTISANAL ET DE COMMERCE
CONTENANT CONTRAT DE PRET**

ENTRE LES SOUSSIGNEES

- La société **LBG**,
Société à responsabilité limitée au capital de 30.000 euros,
Dont le siège social est à LE CRES (34920), Rue des Chasseurs, n°1,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER,
sous le numéro 488 610 056,
représentée par sa gérante, Madame Leslie BUIL (**annexe 1**),

ci-après dénommée "le/la CÉDANT(E)", ou encore "le VENDEUR"

D'UNE PART

ET

- La société **V.A.M.**,
société à responsabilité limitée,
au capital de 5.000 euros,
dont le siège social est à LE CRES (34920), Rue des Chasseurs, n°1,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER,
sous le numéro 753 869 528,
représentée par sa gérante et unique associée, Madame Virginie MARTIN,

ci-après dénommée "L'ACQUÉREUR", ou encore "le CESSIONNAIRE"

D'AUTRE PART

- La "**BANQUE POPULAIRE DU SUD**",
Société anonyme coopérative de Banque Populaire et de courtage d'assurance à
capital variable,
dont le siège social est à PERPIGNAN (66966) Cedex 09, Bd Clemenceau, n°38
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN,
sous le numéro 554 200 808,
Représentée par Maître Frédéric DELACROIX, Avocat associé de la SCP
« CASTAGNOS – DELACROIX – BERNARD-STENTO », sise à LATTES, avenue des
Platanes, n°1421, suivant délégation de pouvoirs sous seing privé,
en date à PERPIGNAN du 26 septembre 2012 (**annexe 2**).

ci-après dénommée « Le prêteur de deniers » ou « La Banque »

ENCORE D'AUTRE PART

IL A ETE EXPOSE, ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

TITRE I - EXPOSE

La société LBG exploite un fonds artisanal et de commerce de soins esthétiques du visage et du corps, vente de produits cosmétiques, sauna, hammam, relaxation et modelage.

Souhaitant céder ledit fonds, la société LBG, cédante, s'est rapprochée de Madame Virginie MARTIN.

Après une période de négociations, au cours de laquelle elle a pu notamment vérifier la consistance et les conditions d'exploitation dudit fonds artisanal et de commerce, Madame Virginie MARTIN s'est déclarée intéressée par son acquisition et les parties se sont rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités de la présente cession de fonds artisanal et de commerce.

Il a été conclu, préalablement aux présentes, entre les parties, en date du 14 août 2012, un compromis de vente soumis à des conditions suspensives que les parties déclarent bien connaître.

Le compromis a eu lieu sous diverses charges et conditions qu'il est inutile de rappeler ici, les parties déclarant les bien connaître maintenant, lesquelles conditions ont toutes été réalisées ou auxquelles les parties ont, d'un commun accord, renoncé, le présent acte annulant et remplaçant toute autre convention antérieure entre elles, notamment ledit protocole d'accord du 14 août 2012 en toutes ses dispositions.

Aucun droit de préemption n'a été invoqué par quiconque.

Aux termes du compromis du 14 août 2012, il était prévu que l'acquéreur avait la possibilité de se substituer une personne morale qu'il envisageait de constituer à cet effet.

La société V.A.M., représentée par Madame Virginie MARTIN, s'est en conséquence substituée, ce que la société cédante accepte expressément.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE, COMME SUIV, AUX CONVENTIONS OBJET DES PRESENTES

TITRE II – CONVENTIONS

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

ARTICLE 1.1 – CESSION DE FONDS ARTISANAL ET DE COMMERCE

Par les présentes, La société LBG, susdésignée, représentée par sa gérante, Madame Leslie BUIL, soussignée, cède à la société V.A.M., également susdésignée, représentée par sa gérante et unique associé, Madame Virginie MARTIN, soussignée, qui accepte et acquiert, le fonds artisanal et de commerce dont la désignation suit :

ARTICLE 1.2 – DESIGNATION

Un fonds artisanal et de commerce de soins esthétiques du visage et du corps, vente de produits cosmétiques, sauna, hammam, relaxation et modelage, connu sous l'enseigne « DECLEOR » et le nom commercial « AROMASPHERE », que le cédant exploite à LE CRES (34920), Rue des Chasseurs, n°1, pour lequel il est immatriculé au Registre du Commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 488 610 056 et au Répertoire National des Entreprises sous le numéro 488 610 056 00019 (APE : 9604 Z) ;

ledit fonds comprenant :

- la clientèle et l'achalandage y attachés,
- Les mobilier, matériel et agencements servant à son exploitation, décrits et

estimés contradictoirement article par article par les parties en un état certifié sincère et véritable par le cédant, lequel état sera annexé aux présentes après mention (**annexe 3**),

- le droit, pour le temps qui en reste à courir à compter de l'entrée en jouissance, au bail ci-après énoncé des locaux où est exploité le fonds (**annexe 4**),
- le droit à l'abonnement à la ligne téléphonique n°04.67.03.42.68, sous réserve de l'agrément des Télécommunications.

Le nom commercial et l'enseigne ne sont pas cédés car ils ont été concédés par la société LABORATOIRES DECLEOR, le 7 février 2006.

Il n'existe pas d'établissement secondaire.

Tel que ledit fonds existe dans son état actuel, avec toutes ses aisances et dépendances, son agencement et ses installations, sans exception ni réserve que l'acquéreur déclare parfaitement connaître pour l'avoir visité dès avant ce jour et en avoir apprécié tous ses éléments.

ARTICLE 2 – DECLARATIONS DU VENDEUR

Pour se conformer aux dispositions de l'article L.141-1 du Code de commerce, le Vendeur déclare :

ARTICLE 2.1 – ORIGINE DE PROPRIETE

Le cédant déclare être propriétaire du fonds artisanal et de commerce pour l'avoir créé le 22 mai 2006.

ARTICLE 2.2 – ENONCIATION DU BAIL

Le droit au bail des locaux où le fonds est exploité résulte d'un acte en date à LE CRES du 9 février 2006 (**annexe 4**) aux termes duquel la société SCI LA SAUVAGINE a fait bail et donné à loyer pour une durée de **9 années** à compter du **1^{er} mars 2006** au profit de La société LBG, cédant aux présentes, les locaux ci-après désignés dans lesquels est exploité le fonds vendu, moyennant un loyer annuel de **18.000 euros**, payable par mois et d'avance et le versement d'un dépôt de garantie de **4.500 euros** ainsi que diverses charges et conditions.

ARTICLE 2.3 – CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

DESIGNATION

Un local à usage commercial d'une superficie totale d'environ 130 m², local occupant une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1, rue de la Sauvagine – 34920 LE CRES.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} mars 2006 pour se terminer le 28 février 2015.

DESTINATION

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le PRENEUR à l'exploitation du fonds de commerce de :

Réalisation de soins esthétiques du visage et du corps ; vente de produits cosmétiques ; activités de sauna hammam ; relaxation modelage ; exploitation de l'enseigne DECLEOR.

...

CESSION

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail en totalité ou en partie, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce, et en totalité seulement, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Le tout à peine d'inaopposabilité de la cession à l'égard du BAILLEUR et de la résiliation des présentes si bon semble à celui-ci.

A ce titre, le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de tout acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception, sachant que si ce dernier donne son agrément par écrit sans pour autant se déplacer, ladite cession lui sera opposable.

Lors de chaque cession, le cessionnaire devra s'engager directement envers le BAILLEUR et un exemplaire original enregistré de chaque acte de cession, portant la signature manuscrite des parties, devra être remis au BAILLEUR sans frais pour lui, dans le mois de la signature.

Toute cession devra être signifiée au BAILLEUR dans le mois de la cession conformément à l'article 1690 du Code civil, sauf acceptation de la cession par le BAILLEUR dans un acte sous seing privé.

Dans tous les cas, le PRENEUR demeure garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et des charges ainsi que pour l'exécution des conditions du bail ; cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs.

AVENANT

Il existe un avenant audit bail non daté révisant notamment le montant du loyer comme il sera précisé ci-après (**annexe 5**).

LOYER

Le loyer annuel actuel est fixé de la manière suivante :

- au 01/01/2012 : 1.490 euros € HT mensuels ;
- au 01/01/2013 : 1.590 euros € HT mensuels ;
- au 01/01/2014 : 1.690 euros € HT mensuels.

INDEXATION DU LOYER

Indexation annuelle en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice de référence étant celui du 2^{ème} trimestre 2011 s'élevant à 1.593.

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie doit représenter trois termes de loyer. Le cédant indique toutefois n'avoir versé, à ce titre, que 4.500 euros.

IMPOT FONCIER

La taxe foncière est à la charge du locataire, la provision mensuelle s'élevant à 140,23 €.

SOLIDARITE :

En cas de cession, le cédant reste, jusqu'au terme du bail, garant et répondant solidairement avec le cessionnaire et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers et charges et du respect des charges et conditions du bail.

DECLARATIONS DIVERSES

Le Cédant déclare qu' :

- Il n'existe pas d'avenant au bail sus évoqué.
- aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consentie en contradiction des clauses et conditions du bail,
- aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le bailleur avec lequel il n'existe aucun différend de caractère locatif.
- aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, tant par le titulaire actuel que par ses prédécesseurs, s'il y a lieu, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction, tels que travaux non autorisés, ou pouvant occasionner une fermeture totale ou partielle du fonds.
- Il est à jour du paiement de ses loyers et charges.
- Il n'est débiteur à ce jour d'aucune obligation de remise des lieux en état et il n'a contrevenu à aucune clause du bail, notamment en ce qui concerne les travaux, aménagements, améliorations, nécessitant l'accord préalable du bailleur et obligation de remise en état.

Le cédant s'engage, en outre, expressément, à régler au cessionnaire, à première demande, toute somme réclamée à ce dernier par le bailleur des locaux, l'administration ou toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du cessionnaire, mais se rapportant à la période d'occupation antérieure à la date fixée pour son entrée en jouissance.

Le Cessionnaire déclare :

- qu'il reconnaît avoir une parfaite connaissance des locaux pour les avoir vus et visités en vue des présentes,
- s'engager à respecter les conditions mises à sa charge par le bail actuel dans le cas de cession du droit au bail, de manière à ce que le cédant ne soit pas inquiété à ce sujet.

Les Parties déclarent qu' :

- elles s'engagent à respecter l'ensemble des conditions mises ci-dessus à leur charge pour la cession du droit au bail, sous réserve des éventuelles dérogations expressément convenues avec le propriétaire des murs.

ARTICLE 2.4 – INSCRIPTIONS ET PRIVILEGES

Les inscriptions grevant le fonds artisanal et de commerce dont le droit au bail est présentement cédé sont les suivantes, aux termes d'un état levé auprès du Tribunal de Commerce de MONTPELLIER le 13 août 2012 (données à jour en date du 10 août 2012) (annexe 6) :

NANTISSEMENTS DU FONDS DE COMMERCE OU DU FONDS ARTISANAL (CONVENTIONNELS ET JUDICIAIRES)	
<i>Ces données sont à jour en date du 10/03/2012</i>	
Inscription du 19 juin 2006	Numéro 525
Montant de la créance :	108 000,00 EUR
Fonds de :	SOINS ESTHETIQUES DU VISAGE ET DU CORPS VENTE DE PRODUITS COSMET
Acte :	ACTE SOUS SEING PRIVE
En date du :	12 juin 2006
Au profit de :	CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU MIDI AV DU MONTPEL LIERAIS 34977 MAURIN LATTES CED
Election de domicile :	EN SON AGENCE DE MEZE
Compléments :	NUMERO DE L'INSCRIPTION AU GREFFE : 20/6/525 SAUF MEMOIRE

Les parties déclarent avoir expressément pris connaissance de l'état des inscriptions susvisé par la lecture que leur en a faite le rédacteur des présentes.

Le cédant déclare que le montant total des sommes dues à ce jour, et, notamment celles garanties par les inscriptions de privilèges et de nantissement ci-dessus, ne dépasse pas le montant du prix de vente. Il s'engage à en rapporter mainlevée à ses frais dans le mois de la signature des actes définitifs.

ARTICLE 2.5 – DECLARATIONS RELATIVES AUX CHIFFRES D'AFFAIRES ET AUX RESULTATS

L'Article L.141-1 du Code de Commerce oblige le cédant à énoncer le chiffre d'affaires qu'il a réalisé au cours des trois exercices comptables précédant celui de la vente, ce nombre étant réduit à la durée de possession du fonds si elle a été inférieure à trois ans.

Chiffres d'affaires HT :

- Du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2009 94.024 Euros
- Du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2010 95.277 Euros
- Du 1^{er} juillet 2010 au 30 juin 2011 90.806 Euros
- Du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2012 90.968 Euros
- Du 1^{er} juillet 2012 au 30 septembre 2012 20.434 Euros

Handwritten initials: VB

Résultats d'exploitation :

- Du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2009 - 20.798 Euros
- Du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2010 - 5.003 Euros
- Du 1^{er} juillet 2010 au 30 juin 2011 - 1.942 Euros
- Du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2012 - 2.158 Euros

Résultats :

- Du 1^{er} juillet 2008 au 30 juin 2009 - 23.739 Euros
- Du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2010 21.607 Euros
- Du 1^{er} juillet 2010 au 30 juin 2011 - 337 Euros
- Du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2012 - 397 Euros

Le cédant n'est pas en mesure de déterminer les résultats d'exploitation et le résultat fiscal pour la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2012, ce que le cessionnaire reconnaît et le décharge.

Conformément à l'article L.141-2 alinéa 1 du Code de Commerce, le cédant et le cessionnaire viseront, ce jour, tous les livres de comptabilité qui ont été tenus par le cédant depuis sa prise de jouissance, ainsi qu'un document présentant les chiffres mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice et le mois précédant celui de la vente, ce qui est accepté par le cessionnaire sans aucune objection ni réserve, celui-ci déclarant qu'il ne fonde pas son intention d'achat sur la fourniture d'une information plus précise.

La comptabilité du fonds est tenue par le Cabinet « DGL EXPERTS CONSEILS », sis à BEZIERS (34500), rue René Gomez, n°2 (Tél. : 04.67.09.27.27).

L'acquéreur déclare se satisfaire des éléments qui lui ont été communiqués et persister dans sa volonté d'acquérir et dispenser expressément le cédant et le rédacteur des présentes de plus amples informations.

Il déclare en conséquence renoncer à se prévaloir de l'action en nullité prévue par les textes susvisés et à rechercher la responsabilité tant du cédant que du rédacteur.

Le cédant déclare et certifie en outre que :

- les livres comptables du fonds cédé ont toujours été tenus en bonne et due forme selon les pratiques habituelles et qu'ils donnent une vue exacte de la situation du fonds et de ses activités ;
- que toutes les informations financières relatives au fonds cédé ont été communiquées par le cédant au et ont été préparées conformément aux principes commerciaux et comptables usuels et ne sont ni incorrects ni susceptibles d'induire en erreur ;
- que les chiffres d'affaires ci-dessus énoncés ont été réalisés pour la vente au détail dans les locaux du fonds cédé et, notamment, en l'absence de tout contrat de fourniture à une collectivité quelconque ou à une clientèle bénéficiant de conditions particulières.
- que le montant des bons cadeaux correspondant à des prestations non encore réalisées s'élève à la somme de **3.852,73 euros HT (annexe 7)** que le cédant

paye ce jour, par chèque n°1380 tiré sur le Crédit Agricole du Languedoc.

- que ce chiffre a été réalisé moyennant les horaires suivants :

- ouverture :
 - les lundis de 13h00 à 18h00,
 - du mardi au vendredi de 9h00 à 19h00,
 - les samedis de 9h00 à 18h00,
- fermeture : dimanche,
- fermeture pour congés annuels : 15 jours en août.

ARTICLE 2.6 – CONTRATS DE TRAVAIL

Le Vendeur déclare que le personnel attaché au fonds est le suivant :

	Nom – Prénom Adresse N° d'identification	Date d'entrée / Ancienneté	Emploi – Qualification Niveau – Echelon	Salaire brut mensuel	Contrat
1	Alexandra WELCH 2 73 11 28 085 052 28	01/11/2009	Esthéticienne Niveau 5 B Coefficient 155	1.448,45 € 151,67 heures/Mois	CDI 121,33 heures/Mois

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du contrat de travail, des bulletins de salaires (annexes 8 et 9).

Il n'existe aux dires du cédant, et à ce jour, aucun litige avec du personnel susceptible d'engager des conséquences financières pour l'acquéreur, aucune procédure de licenciement en cours à l'encontre de l'un quelconque des anciens salariés du fonds.

Le cédant indique que le contrat à durée déterminée de Mademoiselle Aurélie MICO a pris fin le 30 septembre 2012 soit avant l'entrée en jouissance et assumera les éventuelles conséquences inhérentes à la fin de ce contrat.

Le cessionnaire, conformément aux dispositions prévues par le Code du Travail et plus précisément par l'article L.1224-1, poursuivra les contrats de travail en cours au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il est mentionné ci-dessus, aux conditions de rémunération et d'ancienneté dont les salariés bénéficient à la date d'entrée en jouissance.

Toutefois, si Mademoiselle Aurélie MICO revendique l'application de l'article L 1224-1 du Code du travail, et demande son maintien dans l'entreprise, le cessionnaire confirme au cédant qu'il sera contraint de mettre fin à son contrat de travail, dans un délai maximum de deux mois après l'entrée en jouissance ; dans cette hypothèse le cédant accepte de relever et garantir le cessionnaire de toute somme due au titre de la rupture (indemnité de rupture, de congés payés, salaires et charges sociales afférentes durant la procédure et depuis l'entrée en jouissance), en ce compris les condamnations en cas de contentieux, les honoraires d'avocat, dépens et article 700 du Code de procédure civile.

Il n'existe pas d'avantages particuliers au profit de la salariée transmise.

Le cédant déclare que le contrat de travail de la salariée ne contient aucune clause inhabituelle, notamment en ce qui concerne le versement de primes, avantages en nature, pensions et retraites.

Le cédant certifie l'exactitude des renseignements sur le personnel mentionné ci-dessus et

s'engage à supporter l'ensemble des conséquences, notamment financières, de déclarations incomplètes ou inexactes engendrant des conséquences financières pour l'acquéreur.

Le cédant déclare qu'il n'a pas procédé dans les douze mois précédant les présentes, à un ou plusieurs licenciements économiques ou qu'aucun des salariés licenciés dans ce cadre n'a manifesté son souhait de bénéficier de sa priorité de réembauchage.

Dans l'hypothèse où postérieurement à l'entrée en jouissance du cessionnaire, un ou plusieurs salariés non déclarés aux présentes, revendiquaient cette qualité, le cédant s'oblige à rembourser le coût de leur licenciement par le cessionnaire, si cette qualité leur était reconnue. Par coût de licenciement, les parties entendent le montant de toutes indemnités légales ou transactionnelles versées au salarié, les dommages et intérêts éventuels, les frais d'acte et le cas échéant, les frais et honoraires de procédure.

En ce qui concerne les congés payés, compte tenu de ce que la modification juridique de l'employeur telle qu'elle est définie par l'article du Code du Travail, se situe au cours de la période de référence desdits congés payés, les indemnités de congés annuels correspondant aux droits acquis par les salariés, seront payées en totalité par le cessionnaire au moment de l'ouverture de leurs droits à congé à défaut de bénéficiaire effectivement de leurs congés.

En contrepartie, le cédant prend en charge, prorata temporis, les droits à congés payés, treizième mois, droits acquis, autres primes et tous autres avantages accordés au salarié et supporte toutes les charges sociales y liées par le versement, ce jour, entre les mains du cessionnaire, de la somme correspondante, savoir **742,57 euros**, par chèque n°1380 tiré sur le Crédit Agricole du Languedoc

ARTICLE 2.7 – SITUATION GENERALE DU FONDS

Le Vendeur déclare :

- avoir la libre disposition et la pleine propriété dudit fonds artisanal et de commerce et de tous les éléments le composant dont aucun n'est saisi, nanti, confisqué ou susceptible de l'être ;
- qu'il n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner une confiscation ou une mise des biens sous séquestre et qu'il n'existe aucune interdiction judiciaire, administrative ou autre tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds ou sa cession ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- que le fonds artisanal et de commerce objet des présentes ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation ;
- que le fonds artisanal et de commerce présentement vendu a toujours été exploité de façon normale de façon à le maintenir en activité et que toutes les activités présentement exercées dans ledit fonds artisanal et de commerce sont exploitées depuis plus de trois ans et conformes au bail ;
- qu'il n'est dans aucun des cas prévus par les lois et règlements pouvant entraîner la fermeture totale ou partielle du fonds artisanal et de commerce

- objet des présentes ;
- qu'aucun des éléments composant le matériel et le mobilier du fonds n'a été prêté ou loué au Vendeur, ni ne fait l'objet d'une clause de réserve de propriété, ni déposé par un tiers à titre onéreux ou gracieux ;
 - qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ou un client ayant pour objet des obligations d'achat ou de vente de marchandises ou d'approvisionnement à quelque titre que ce soit, à l'exception d'un contrat de publicité conclu avec LES PAGES JAUNES, d'accès internet conclu avec SFR et d'un contrat de maintenance du logiciel informatique conclu avec BIEMOND@MULTIMEDIA. Le cessionnaire ne continuera que le contrat de maintenance, le cédant devra faire son affaire des deux autres contrats ;
 - que le compteur électrique indique 06824 en heures pleines et 018424 en heures creuses et que le compteur d'eau indique 00262999 ;
 - qu'il n'existe aucun contrat écrit ou oral avec un fournisseur, fabricant ou client comportant des clauses exorbitantes du droit commun ;
 - qu'il n'existe aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demande qu'en défense concernant le fonds artisanal et de commerce objet de la présente cession, le Vendeur s'engage, pour le cas où un tel événement se produirait, dont la cause serait antérieure à la présente cession, à en faire son affaire personnelle ;
 - qu'il n'a jamais été poursuivi, ni à sa connaissance aucun ancien propriétaire ou exploitant dudit fonds, ni aucun responsable de son exploitation, pour infraction à la réglementation économique, à la police des mœurs ou autres, à titre principal ou accessoire ;
 - que les installations attachées au fonds sont en bon état de marche, régulièrement installées et répondent aux normes et réglementations d'hygiène, de sécurité et de salubrité en vigueur à ce jour et qu'à sa connaissance, les locaux sont conformes aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur ;
 - que ledit fonds est équipé d'une installation de ventilation conforme aux normes en vigueur, ayant fait l'objet d'une autorisation du Bailleur de l'immeuble où est exploité le fonds.
 - qu'il n'a personnellement reçu aucune injonction d'exécution de travaux visant des prescriptions d'hygiène, de salubrité ou de sécurité qui n'aurait pas été satisfaite à ce jour et qu'il n'est au courant d'aucune visite des services techniques compétents qui aurait eu lieu récemment, laissant envisager la possibilité d'une semblable injonction, et aucune visite des services techniques compétents n'a eu lieu récemment, laissant envisager la possibilité d'une semblable injonction.
 - qu'à sa connaissance, aucune mesure visant au déclassement dudit fonds, ni aucun avis d'exécution de travaux pour conserver la classification actuelle ne lui ont été notifiés.
 - que la Commune du Crès n'a pas instauré de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

- qu'à sa connaissance, les locaux dans lesquels le fonds est exploité ne sont pas situés dans une zone de rénovation urbaine ou dans un secteur de restauration immobilière et ne font l'objet d'aucune disposition d'urbanisme ou autre pouvant diminuer leur valeur pour l'Acquéreur; notamment, ils ne sont pas visés par des opérations de voirie par rapport à l'alignement et ne sont pas situés dans un îlot insalubre, ne sont pas frappés d'un arrêté de péril et d'expropriation, ne sont pas situés dans une ZAD ou ZAC (**annexe 10**).
- que le fonds artisanal et de commerce présentement cédé, n'a fait jusqu'à ce jour l'objet d'aucune promesse de vente émanant du Vendeur à l'exception du compromis en date du 14 août 2012 au profit de l'Acquéreur ;

Et d'une manière générale, le Vendeur déclare que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du fonds cédé et à la jouissance paisible par l'Acquéreur dudit fonds.

ARTICLE 3 – DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR

L'Acquéreur déclare en ce qui le concerne :

- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à l'acquisition du fonds et qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ;
- qu'il n'est l'objet d'aucune incapacité d'exercer le commerce ci-dessus désigné, dont il connaît parfaitement les conditions d'exploitation.
- connaître les conditions d'exploitation du fonds artisanal et de commerce objet des présentes, après les avoir examinées en vue de l'achat du fonds ; l'Acquéreur déclare, notamment, expressément, avoir préalablement à la signature des présentes, examiné la comptabilité, avoir pris connaissance des pièces locatives et des conditions de location, s'être rendu compte de l'état des lieux et de celui des éléments corporels du fonds artisanal et de commerce ; reconnaissant en règle générale s'être rendu compte de la marche de l'affaire et avoir apprécié tous les éléments du fonds artisanal et de commerce préalablement aux présentes ;
- avoir visé tous les livres de comptabilité du Vendeur hors la présence du rédacteur et avoir reçu le relevé des chiffres d'affaires mensuels réalisés par le Vendeur depuis le début de l'exercice en cours jusqu'au 30 septembre 2012 ;
- avoir eu connaissance du Certificat d'urbanisme ou de la note d'urbanisme et décharger la responsabilité du rédacteur de l'acte ;
- avoir son siège social en France et posséder la qualité de résident français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger actuellement en vigueur ; que la Société ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution, n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, redressement ou liquidation judiciaires ou cessation des paiements ;
- qu'il n'est frappé par aucune cause d'incapacité.

ARTICLE 4 – PROPRIETE ET JOUISSANCE

L'Acquéreur sera Propriétaire du fonds artisanal et de commerce cédé et en aura la jouissance à compter de ce jour.

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

La présente cession de fonds artisanal et de commerce est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir :

En ce qui concerne le Vendeur :

Le Vendeur garantit dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code civil l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges éventuelles grevant le fonds artisanal et de commerce objet des présentes, les chiffres d'affaires et résultats commerciaux, étant précisé que Vendeur et Acquéreur déclarent expressément avoir examiné et visé les livres de comptabilité se référant à l'exploitation depuis l'acquisition du fonds. Ils se reconnaissent chacun en possession d'un exemplaire de l'inventaire des livres établi et signé par eux.

Le Vendeur s'engage à tenir ses livres de comptabilité à la disposition de l'Acquéreur dans le cadre des présentes pendant trois années à compter de la date d'entrée en jouissance.

Le Vendeur déclare avoir remis à l'Acquéreur tous les titres de propriété, les polices d'assurances, et généralement, tous actes et documents en sa possession concernant le fonds artisanal et de commerce objet de la présente cession.

En outre, le Vendeur :

- réglera toutes dépenses, charges et débours nés de l'exploitation du fonds cédé jusqu'au jour de l'entrée en jouissance de l'Acquéreur ;

Tout passif né des contrats de travail non déclaré mais existant à la date des présentes (qu'il soit alors ou non exigible) qui se révélerait ultérieurement mais dont l'origine serait antérieure à la date des présentes sera de convention expresse à la charge du Vendeur. En conséquence, le Vendeur devra le régler à l'Acquéreur sur justificatifs dans les 15 jours de la demande de l'Acquéreur.

Ce passif se compensera de plein droit et sans formalité avec toutes sommes éventuellement dues par l'Acquéreur au Vendeur au titre de la présente cession.

- réglera les frais et honoraires de séquestre du prix et supportera tous frais et honoraires de répartition éventuelle, mainlevées, radiations et consignations, ainsi que les frais de radiation ou de transfert ;
- remboursera à l'Acquéreur toutes charges que celui-ci viendrait à payer, afférentes à une période antérieure à l'entrée en jouissance ;
- résiliera à ses frais, tous contrats et engagements ayant pu être conclus par lui et tous exploitants précédents avec les Fournisseurs ou pour tous objets particuliers et spéciaux, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre l'Acquéreur, à l'exception toutefois des contrats expressément

repris par l'Acquéreur aux termes des présentes et à ce titre, signera tous avenants de transfert des contrats repris et notamment ceux relatifs aux polices d'assurance, aux abonnements d'électricité et de gaz ;

- prêtera son concours pour que le droit aux abonnements téléphoniques profite à son successeur.

En ce qui concerne l'Acquéreur :

L'Acquéreur prend le fonds artisanal et de commerce présentement vendu, les agencements et installations, le matériel, les meubles et objets mobiliers servant à son exploitation dans leur état actuel sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix de la vente pour vétusté, dégradation ou détérioration, sous réserve des déclarations du Vendeur à ce sujet, ci-dessus, et fera son affaire personnelle de tous travaux ou modifications qui pourraient être imposés par la suite par l'Administration Préfectorale à moins que l'injonction de l'administration ou son imminence n'aient été connus du Vendeur.

L'Acquéreur paiera à compter du jour de l'entrée en jouissance et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, les impôts, taxes, contributions, droits et autres charges de toute nature, auxquels le fonds et son exploitation sont et seront assujettis, quand bien même ces impositions et taxes seraient encore au nom du Vendeur.

L'Acquéreur réglera à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure, au prorata du temps couru, la Contribution Foncière des Entreprises (CFE) à laquelle le fonds peut et pourra être assujetti, quand bien même cette contribution serait émise au nom du Vendeur.

Il procédera à sa propre déclaration concernant la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour la période à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure et acquittera le montant de cette contribution.

L'acquéreur exécutera et accomplira toutes les charges, clauses et conditions du bail à la décharge du Vendeur et payera le loyer et les prestations aux époques indiquées.

Il devra satisfaire à tous les règlements et charges de Ville et de police auxquels le fonds artisanal et de commerce est ou peut être assujetti.

L'Acquéreur fera également son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes les assurances contractées par le Vendeur auprès de toutes compagnies, étant rappelé que conformément à l'article 19 de la loi du 13 juillet 1930, il aura la faculté de résilier les polices et de les remplacer par de nouvelles polices garantissant les mêmes risques.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements souscrits auprès des différents prestataires ou compagnies concessionnaires, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone, ainsi que tout contrat passé relativement à l'exploitation normale du fonds de commerce et en fera opérer la mutation à son nom ou procédera à la résiliation, dans le plus bref délai.

Il exécutera au lieu et place du Vendeur à compter du transfert de propriété, toutes les charges et conditions du bail des locaux où le fonds présentement vendu est exploité, il paiera les loyers et charges à leurs échéances exactes.

Tout passif né des contrats de travail non déclaré mais existant à la date des présentes (qu'il soit alors ou non exigible) qui se révélerait ultérieurement mais dont l'origine serait antérieure à la date des présentes sera de convention expresse à la charge du Vendeur.

En conséquence, le Vendeur devra le régler à l'Acquéreur sur justificatifs dans les 15 jours de la demande de l'Acquéreur.

Ce passif se compensera de plein droit et sans formalité avec toutes sommes éventuellement dues par l'Acquéreur au Vendeur au titre de la présente cession.

Il réglera les frais, droits, taxes et honoraires consécutifs à la présente cession, en dehors des frais et honoraires de séquestre, répartition, mainlevées d'inscriptions, consignations et radiations, qui demeurent à la charge du Vendeur.

ARTICLE 6 – ENGAGEMENT SOLIDAIRE

Le bail prévoit qu'en cas de cession du fonds de commerce, le cédant demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs, du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail.

ARTICLE 7 – PRIX DE CESSION

La présente vente de fonds de commerce est consentie et acceptée moyennant le prix de **QUARANTE HUIT MILLE (48.000) EUROS**, s'appliquant :

aux éléments incorporels, pour	27.884 Euros
aux éléments corporels, pour	20.116 Euros
TOTAL	<u>48.000 Euros</u>

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

ARTICLE 8 – PAIEMENT DU PRIX

Ce prix de **QUARANTE HUIT MILLE (48.000) EUROS** est payé par l'acquéreur de la manière suivante :

- des deniers personnels de l'acquéreur, à concurrence d'une somme d'**HUIT MILLE (8.000) EUROS**, par chèque n°4329923 en date du 8 octobre 2012, tiré sur le CIC.
- le solde, soit une somme de **QUARANTE MILLE (40.000) EUROS** au moyen d'un prêt consenti à l'acquéreur par la BANQUE POPULAIRE DU SUD par virement, versé de l'accord des parties entre les mains du séquestre ci-après désigné ;

La totalité du prix de vente, savoir **QUARANTE HUIT MILLE (48.000) EUROS**, est versée, pour le compte du cédant, en la comptabilité du séquestre ci-après désigné.

De la somme **QUARANTE HUIT MILLE (48.000) EUROS** ainsi payée, le cédant donne quittance, sous réserve du bon encaissement du chèque et du virement et sauf l'effet de toute éventuelle subrogation au profit du prêteur de deniers.

ARTICLE 9 – PRET

ENTRE

- La "**BANQUE POPULAIRE DU SUD**",
Société anonyme coopérative de Banque Populaire et de courtage d'assurance à capital variable,
dont le siège social est à PERPIGNAN (66966) Cedex 09, Bd Clemenceau, n°38
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN,
sous le numéro 554 200 808,
Représentée par Maître Frédéric DELACROIX, Avocat associé de la SCP
« CASTAGNOS – DELACROIX – BERNARD-STENTO », sise à LATTES, avenue des
Platanes, n°1421, suivant délégation de pouvoirs sous seing privé,
en date à PERPIGNAN du 26 septembre 2012 (**annexe 2**).

ci-après dénommée "Le PRETEUR"

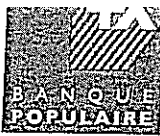
ET

- La société **V.A.M.**,
société à responsabilité limitée,
au capital de 5.000 euros,
dont le siège social est à LE CRES (34920), Rue des Chasseurs, n°1,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER,
sous le numéro 753 869 528,
représentée par sa gérante et unique associée, Madame Virginie MARTIN,

ci-après dénommée "L'EMPRUNTEUR"

Le rédacteur rappelle les éléments essentiels du prêt n°06064471 accordé par la BANQUE POPULAIRE DU SUD :

- Montant du prêt : 40.000 euros ;
- Durée : 84 mois ;
- Taux nominal : 3,2800 % ;
- Taux effectif global : 7,987510 % ;
- Taux de période : 0,665625 % ;
- Intérêt : 4.821,56 euros ;
- Taux global de cotisation assurance : 0,42 % ;
- Coût de l'assurance : 1.176 euros ;
- Montant de chaque échéance : 547,59 euros ;
- Date de la première échéance : 5 novembre 2012 ;
- Date de la dernière échéance : 5 octobre 2019 ;
- Garanties :
 - o Subrogation dans le privilège du vendeur et nantissement de fonds de commerce ;
 - o Caution solidaire de la SOCAMA DU MIDI à hauteur de 100 % ;
 - o Caution personnelle et solidaire de Madame Virginie MARTIN à hauteur de 10.000 euros.



V.A.M.
N° de dossier : 3389710 DC
Compte : 58121079940 , Ag- castelnau aube rouge

CONTRAT DE PRET

La BANQUE consent à l'emprunteur, le ou les prêt (s) ci-après désigné (s).

PRET SOCAMA TRANSMISSION REPRISE

**CONDITIONS PARTICULIERES
TITRE 1**

IDENTIFICATION DU OU DES EMPRUNTEURS

V.A.M., dont le siège social est situé : 1 RUE DES CHASSEURS 34920 LE CRES,
représentée par MARTIN VIRGINIE agissant en qualité de gérante.

OBJET DU FINANCEMENT

FINANCER L'ACHAT D'UN FONDS DE COMMERCE DE SOINS ESTHETIQUES ET VENTE COSMETIQUES 1 RUE DES
CHASSEURS 34920 LE CRES .

PLAN DE FINANCEMENT

Nature	Montant
Apport	17 637,00
Prêt (s) BPS sollicité (s)	40 000,00
Autres prêts extérieurs	0,00
Montant du programme	57 637,00

CARACTERISTIQUES DU OU DES PRETS PROPOSES

	N° prêt	Montant	Durée en mois	Taux *
SOCAMA TRANSMISSION REPRISE	06064471	40 000,00	84	3,2800 %

* Ce taux est indiqué hors frais d'accessoires, prévu le cas échéant dans les conditions particulières de chaque prêt.

APHES

TITRE 2

SOCAMA TRANSMISSION REPRISE de 40 000,00 EUR (quarante mille euros) d'une durée totale de 84 mois, remboursable en 84 échéances de 547,59 euros.

COUT DU CREDIT

	Montant	Taux
Montant du crédit	40 000,00	
Intérêts	4 821,56	3.28 %
Assurances	1 176,00	0.42 %
Frais de dossier	200,00	
Frais de garantie	4 653,00	
Coût total du crédit	50 850,56	

Le coût indiqué ci-dessus correspond à une utilisation totale en une fois du montant du crédit.

Taux nominal : 3,2800%

TEG : 7,987510%

Taux de période : 0.665625%

ASSURANCE GROUPE

ASSURANCE DECES PERTE TOTALE IRREVERSIBLE AUTONOMIE INCAPACITE DE TRAVAIL, sous réserve de l'accord de la compagnie, sur la tête de MME MARTIN VIRGINIE à hauteur de 100 %.

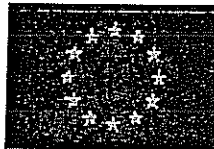
CLAUSES PARTICULIERES ET GARANTIES

Subrogation dans le privilège du vendeur sur le fonds de commerce objet du crédit à hauteur de 40 000,00 EUR sans concours et antissement en premier rang pour sûreté des intérêts, frais et accessoires, à hauteur de 50% du montant du prêt.

Caution solidaire de la SOCAMA DU MIDI à hauteur de 100 % du montant du prêt, des intérêts, frais et accessoires, générant une commission de 1,50 % une participation au fonds de garantie de 1 % du montant initial du prêt ainsi que la souscription de 1 art sociale de 15,25 Euros prélevés à la première utilisation du crédit.

Caution personnelle et solidaire de MME MARTIN VIRGINIE né(e) le 07/09/1963 à MONTPELLIER demeurant à 156 CHEMIN ES ALOUETTES 34170 CASTELNAU LE LEZ à hauteur de 10 000 euros.

Pour ces opérations la SOCAMA bénéficie d'une garantie au titre du programme-cadre pour la compétitivité et l'innovation de la communauté européenne.



La contrepartie reconnaît que le Fonds européen d'investissement («le FEI»), les agents du FEI, la Cour des comptes européenne (la Cour des comptes), la Commission et les agents de la Commission, notamment l'OLAF («les agents»), ont le droit de procéder à des contrôles et de demander des informations sur le présent accord et son exécution. La contrepartie autorise le FEI et ses agents, la Cour des comptes et la Commission et ses agents à contrôler ses activités commerciales, ses livres et ses registres. Les contrôles pouvant être effectués sur place, la contrepartie autorise le FEI et ses agents, la Cour des comptes et la Commission et ses agents à accéder à ses bâtiments pendant les heures normales de travail.

VA

V.A.M.

N° de dossier : 3389710

Compte : 58121079940 , Ag- castelnaud aube rouge

CONDITIONS GENERALES PRET PROFESSIONNEL

1 - CHAMPS D'APPLICATION – GENERALITES

La Banque consent à l'Emprunteur, sur sa demande, un prêt dont les caractéristiques sont précisées aux conditions particulières.

2 - CONDITIONS APPLICABLES AUX PRETS A L'ARTISANAT

Si le présent prêt entre dans la catégorie des Prêts Bonifiés à l'Artisanat (PBA) ou des Prêts Conventionnés aux Artisans (PCA), il est soumis aux dispositions de l'arrêté du 15 avril 1996 relatif au crédit à l'artisanat. L'emprunteur certifie notamment que l'entreprise artisanale ou le groupement d'entreprise qu'il représente :

- est immatriculé ou en cours d'immatriculation au Registre des Métiers.
- est à jour de ses obligations fiscales et sociales.

S'il s'agit d'un Prêt Bonifié à l'Artisanat, l'emprunteur doit :

- justifier d'une qualification professionnelle (attestation de la qualité d'artisan ou de maître artisan),
- être en situation de première installation par création depuis moins de 3 ans ou par reprise,

- ou réaliser un programme de mise en conformité au titre d'un investissement destiné à :

..l'amélioration de la sécurité des travailleurs sur les équipements existants,

..la mise en conformité aux règles de salubrité et de sécurité dans le secteur des métiers de bouche, sur dossier certifié par un Centre Local

d'Action Qualité. L'inexécution de l'une quelconque des obligations mises à la charge de l'Emprunteur aux alinéas qui précèdent sera sanctionnée automatiquement et rétroactivement par un changement de catégorie du prêt et par un relèvement de taux égal à la différence entre le taux initial et le taux afférent à cette nouvelle catégorie.

1 - CONDITIONS FINANCIERES

Le prêt est productif d'intérêts calculés sur le montant utilisé, au taux et conditions particulières du présent acte. La date de déblocage indiquée dans les Conditions Particulières est seulement indicative, le prêt ne prenant effet qu'à la date de mise à disposition totale ou partielle des fonds. Si le déblocage des fonds intervient après la date de première échéance prévue aux Conditions Particulières, celle-ci est reportée au mois, trimestre, semestre, ou année suivant la mise à disposition des fonds, selon qu'il s'agit d'un prêt payable par mensualité, trimestrialité, semestrialité ou annuité. Dans ce cas, la première échéance comprendra :

les intérêts correspondants aux sommes débloquées calculés au taux du prêt et sur la période comprise entre la date de mise à disposition des fonds et la date de la première échéance,

l'amortissement en capital calculé sur le montant total du prêt,

le cas échéant, les primes d'assurances calculées sur le montant total du prêt.

À compter de la date de déblocage, et compte-tenu des règles exposées ci-dessus relatives à la première échéance, le remboursement du prêt effectuera sur la durée et selon le nombre d'échéances prévu aux Conditions Particulières. Si une franchise d'amortissement du capital est prévue, les intérêts et primes d'assurance sont payables pendant cette période à terme échu, au taux et suivant la périodicité indiqués aux conditions particulières :

Une période de franchise totale est accordée à l'Emprunteur, il est dispensé pendant cette période, de tout versement en capital intérêts et accessoires. Seules les primes d'assurance seront prélevées selon la périodicité prévue au contrat. Les intérêts et accessoires dus pendant cette période sont capitalisés annuellement au taux du prêt et suivant les dispositions de l'article 1154 du Code Civil. Pour la période de remboursement qui suit la période de franchise totale, le montant des échéances est calculé sur la base du capital de départ, majoré des intérêts et accessoires portés et capitalisés.

S'il s'agit d'un Prêt-Relais, son montant est remboursable en une seule fois, à l'expiration du délai prévu aux conditions particulières.

Les échéances comprennent les intérêts et éventuellement le montant de la prime d'assurance décès, invalidité, incapacité, le capital emprunté étant ajouté à la dernière échéance.

PRETS INDEXES

Si les conditions particulières le prévoient, le prêt est indexé sur la base de l'index défini en clause particulière. Le taux ainsi défini sera maintenu pendant la période de neutralisation initiale, puis révisé régulièrement selon la périodicité choisie et dans la limite des taux plancher et plafond initialement fixés.

La valeur de l'index retenu est celle connue deux jours avant la date de l'échéance révisable. Si le prêt est indexé sur l'EURIBOR (taux bancaire en EUROS), la valeur de l'index est la dernière moyenne mensuelle connue.

Si un taux plafond est fixé, le montant de la prime de garantie de taux plafond est défini en clause particulière. Cette prime est soit payable en une seule fois, lors du déblocage des fonds, soit incluse dans le taux fixé.

Si aucun taux plafond n'est fixé, l'emprunteur peut opter à tout moment pour un taux fixe. Le taux appliqué sera dans ce cas le Taux Moyen des Emprunts d'Etat (TME) du mois précédant la demande majoré de 2 %. L'option une fois exercée est irrévocable.

APHES

Conditions générales prêt entreprises

DOC0063

VA

- Si les conditions particulières le prévoient le taux sera revu à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution du taux du CODEVI ou, s'il venait à disparaître, en fonction du résultat de la formule : (moyenne mensuelle de l'Euribor 3 mois + taux d'inflation annuel hors tabac) / 2 + 0,25 %. Cette formule étant calculée deux fois par an, le 15 janvier et le 15 juillet, le taux obtenu s'appliquant au premier jour de la quinzaine suivante.
La Banque n'est pas tenue de remettre à l'Emprunteur un nouveau tableau d'amortissement à chaque modification dudit taux.

5 - TAUX EFFECTIF GLOBAL

Conformément à l'article L 313-4 du Code Monétaire et Financier, le taux effectif global applicable au présent prêt et représentant l'ensemble des charges dues par l'Emprunteur est indiqué dans les conditions particulières. Il résulte de l'évaluation maximum à ce jour de l'ensemble des intérêts, commissions, frais et accessoires et, le cas échéant primes d'assurance groupe décès, invalidité et incapacité de travail, relatifs au présent crédit. Si l'Emprunteur a souscrit à l'assurance groupe décès, invalidité, incapacité, ce taux peut varier si la Compagnie d'Assurance n'accepte le risque que moyennant surprime.

6 - DESTINATION DU PRET

L'Emprunteur s'engage à n'employer les fonds du prêt qu'au financement de son objet et à réaliser cet objet.

7 - CONDITIONS PREALABLES A LA REALISATION DU PRET

Le déblocage des fonds est subordonné :

à la constitution préalable des garanties prévues aux conditions particulières (en faveur de la Banque), à l'exception de la caution de la SOCAMA, pour les personnes devant être assurées contre le risque de Décès, Invalidité et Incapacité de travail, à leur adhésion à l'Assurance de Groupe contractée par la Banque, puis à l'acceptation du risque par la Compagnie d'Assurances.

au versement par l'Emprunteur, de son apport personnel.

La Banque peut à sa convenance :

régler elle-même les dépenses exposées par l'Emprunteur au titre du programme susvisé et dûment acceptées par lui ; les versements qu'elle effectue s'imputent sur le montant du prêt.

réaliser le prêt par des versements fractionnés et successifs à l'Emprunteur au fur et à mesure de la présentation de pièces justificatives.

verser les fonds en totalité au crédit du compte de l'Emprunteur.

Par convention expresse, la Banque se réserve le droit de prononcer la résiliation du contrat au cas où les fonds n'auraient pas été utilisés dans les 12 mois suivant la signature du contrat.

- ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR PENDANT LA DUREE DU PRET

L'Emprunteur s'engage :

à ne pas céder de quelque manière que ce soit une part importante de son patrimoine en dehors des opérations commerciales courantes et à maintenir convenablement les biens faisant l'objet du prêt.

sauf accord préalable écrit de la Banque,

..à ne pas céder par voie de vente, échange, apport en société ou autrement, son fonds de commerce ou artisanal, ainsi que le matériel ou/et le véhicule financé.

..à ne pas consentir d'hypothèque ni d'antichrèse sur les immeubles objet du prêt, ni de nantissement sur son fonds de commerce.

..à ne pas louer les immeubles susvisés ni donner son fonds en gérance libre ou salariée.

..à ne pas changer la destination de l'immeuble financé prévue aux conditions particulières.

à signaler à la Banque dans un délai de 15 jours,

..tout changement dans sa situation de famille, sa situation juridique, dans la structure de son entreprise ou dans la consistance de ses actifs.

..tout changement de capacité de ses cautions ou de leur décès.

à maintenir son inscription au Répertoire des Métiers pendant toute la durée du prêt s'il s'agit d'un "prêt aux artisans".

à communiquer à la Banque, à première demande, tous documents relatifs à sa situation juridique ou financière ou à la réalisation de son programme.

à consentir à la Banque et à première réquisition une hypothèque sur l'immeuble objet du prêt ou tout autre immeuble lui appartenant, à la subroger dans le bénéfice de son hypothèque légale à l'encontre de son conjoint, ou à lui remettre en nantissement les parts ou actions de société dont il serait associé ou actionnaire.

Les Emprunteurs sont solidairement engagés au remboursement du prêt.

MODALITE DE REMBOURSEMENT

Le remboursement est effectué conformément au tableau d'amortissement qui est adressé ultérieurement à l'Emprunteur. Il comprend l'amortissement du capital, le paiement des intérêts et éventuellement les primes d'assurance-groupe et commissions de toutes natures. Si l'Emprunteur ou une de ses cautions a souscrit à l'assurance-groupe, décès, invalidité, incapacité, le montant des échéances indiqué sur le tableau d'amortissement peut être majoré de celui indiqué dans les conditions particulières si la Compagnie d'Assurance n'a accepté le risque que moyennant surprime.

Les remboursements s'effectueront par prélèvement sur le compte que l'Emprunteur a ouvert sur les livres de la Banque à qui il donne mandat irrévocable de procéder dans ces conditions. La Banque pourra compenser de plein droit et sans l'intervention de l'Emprunteur, toutes sommes qui lui sont échues, en capital, intérêts ainsi que toutes indemnités.

REMBOURSEMENT ANTICIPE

La possibilité de remboursement par anticipation - Le prêt peut être remboursé par anticipation si l'Emprunteur le désire. Ce remboursement anticipé peut être total ou partiel. Dans tous les cas, l'Emprunteur doit prévenir la Banque au moins un mois à l'avance et approvisionner son compte à concurrence, afin de permettre la réalisation de l'opération souhaitée. S'il s'agit d'un remboursement anticipé partiel, le montant du remboursement ne peut être inférieur à 10 % du capital emprunté à l'origine. Il se traduira, en fonction du choix de l'Emprunteur, soit par une

diminution de la durée du prêt, soit par une diminution du montant des échéances. En tout état de cause, ces opérations n'entraîneront pas novation, même si pour des raisons de gestion, un nouveau numéro d'ordre était attribué au prêt.

2 - Conditions de remboursement anticipé – A l'exception des prêts relais, et sauf dérogation prévues dans les conditions particulières, le remboursement anticipé entraîne le règlement par l'Emprunteur d'une indemnité égale à 3 % du capital remboursé par anticipation. Il s'y ajoute, comme à toute autre indemnité pouvant être appliquée, les taxes et les impôts sur le chiffre d'affaires exigibles selon le régime fiscal en vigueur au moment du remboursement anticipé.

- *Cas particuliers.*

A l'indemnité de remboursement anticipé prévue ci-dessus peuvent s'ajouter une indemnité financière et des intérêts compensateurs.

- *Indemnité financière.*

Si au moment du remboursement anticipé, le Taux Moyen des Emprunts d'Etat (TME) est inférieur au taux du prêt à rembourser, une indemnité financière est également exigée. Elle sera calculée en appliquant au capital remboursé par anticipation et sur la durée restant à courir un taux nominal égal à la différence entre le TME et le taux du prêt. En aucun cas, cette indemnité ne pourra être supérieure à 10 % du capital remboursé par anticipation.

- *Intérêts compensateurs.*

Dans le cas de prêt à remboursement progressif et à taux successifs, des intérêts compensateurs sont prélevés de manière à ce que le taux de rendement du prêt, sur la durée effectivement courue, soit égal au taux moyen du prêt tel que prévu dans le contrat.

11 - EXIGIBILITES

Sauf décision contraire de la Banque, toutes sommes restant dues tant en principal qu'en intérêts, frais et accessoires au titre du présent prêt deviendront immédiatement exigibles sans sommation, mise en demeure ou formalité judiciaire préalable, 15 jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception :

- si les garanties prévues ne peuvent être valablement conférées à hauteur et au rang stipulés, à l'exception de la caution de la SOCAMA.
- si l'Emprunteur affecte les sommes prêtées en tout ou partie à un usage autre que celui stipulé dans les conditions particulières.
- en cas de déclarations inexactes faites par l'Emprunteur à la Banque lors de la demande de prêt.
- à défaut de paiement exact à bonne date d'une seule échéance prévue au contrat de prêt.
- en cas de décès de tout obligé, co-obligé, ou caution.
- en cas de modification de statut juridique de l'Emprunteur, dissolution, scission, fusion, réduction du capital, changement dans la gérance ou l'administration, changement d'activité de l'Emprunteur, cessation de commerce.
- en cas de déplacement du fonds de commerce ou du fonds artisanal ou de l'office de l'Emprunteur.
- en cas de sinistre total ou partiel, en cas d'expropriation totale ou partielle des biens remis en garantie, ou faisant l'objet du prêt.
- dans le cas où l'Emprunteur ne se tiendrait pas continuellement à jour de ses impôts et ne réglerait pas ses cotisations à la Sécurité Sociale.
- en cas de cessation, non renouvellement ou résiliation du bail des locaux où est exploité le fonds de commerce, comme en cas de non-paiement d'une seule quittance de loyer.
- en cas de saisie, cessation des paiements, déconfiture, redressement ou liquidation judiciaire, faillite, condamnation à des peines criminelles ou correctionnelles, de l'Emprunteur.
- en cas d'inexécution ou de violation de l'une quelconque des clauses et conditions du présent contrat et notamment celles des art. 7 et 19 et dans tous les cas prévus par la loi, notamment par les art. 1188 et 2131 du Code Civil.

2 - CAUTION DE LA SOCAMA

Les conditions particulières le prévoient, l'Emprunteur,

sollicite la garantie de la Société de Caution Mutuelle Artisanale et déclare avoir pris connaissance des statuts et règlement intérieur tenus à sa disposition au Siège Social,

demande son admission en qualité de sociétaire de la SOCAMA et s'engage à souscrire aux parts nécessaires de ladite Société,

s'engage à contribuer au fonds de garantie mutuelle prévu à l'art. 10 des statuts. En application de l'article 52.1 de la loi n° 84.46 du 24/01/1984 et du règlement n° 95.01 du Comité de la Réglementation Bancaire du 21/07/1995, la SOCAMA est couverte par un dispositif agréé par les Pouvoirs publics au titre des dépôts de garantie versés par ses sociétaires lorsqu'ils deviennent exigibles. En qualité de sociétaire de la SOCAMA, l'Emprunteur est personnellement et individuellement responsable des engagements sociaux, à concurrence du montant des parts sociales qu'il a souscrites et de contribution au Fonds Collectif de Garantie.

La société de caution SOCAMA est libre d'accepter ou de refuser le financement. Dans l'éventualité où la Banque procède à la mise à disposition des fonds objet du présent contrat avant que la SOCAMA n'ait effectivement donné son aval et qu'après examen du dossier celle-ci refuse d'intervenir, la Banque renoncera à prononcer l'exigibilité du crédit (cf. article 11). Le remboursement des sommes prélevées au titre de l'intervention de la SOCAMA au titre des dépôts de garantie mutualiste, commission de gestion) matérialisera le refus de la SOCAMA à intervenir, ce remboursement s'effectuera dans les 3 mois à compter du premier déblocage. Les parts sociales seront remboursées à l'Emprunteur sur demande écrite de sa part. La Banque se réserve la possibilité de demander une garantie supplémentaire à l'Emprunteur. Celle-ci sera formalisée par avenant au présent contrat avec signature des deux parties.

- PRÊT SOCAMA TRANSMISSION - REPRISE + PRET EXPRESS SOCAMA EUROPEEN (PESE) + PRET CREATION

Pour les prêts SOCAMA à objet Création et Transmission, la SOCAMA est susceptible de recueillir la garantie de son partenaire, la Région Guedoc Roussillon au titre du fonds régional de garantie.

Pour les prêts SOCAMA Transmission - Reprise FEI et PRET EXPRESS SOCAMA EUROPEEN, la SOCAMA bénéficie de la contre garantie du FEI. Le Fonds Européen d'Investissement gère ce programme pour le compte de la Commission Européenne dans le cadre de son plan pluriannuel en faveur des petites entreprises.

1. clause de visibilité :

Pour ces opérations la SOCAMA bénéficie d'une garantie au titre du programme cadre pour la compétitivité et l'innovation de la Communauté Européenne.

2. clause d'audit :

La contrepartie reconnaît que le Fonds Européen d'Investissement (le FEI), les agents du FEI, la cour des Comptes européenne (« la cour des comptes »), la Commission et les agents de la Commission, notamment l'OLAF (« les agents »), ont le droit de procéder à des contrôles et de demander des informations sur le présent accord et son exécution. La contrepartie autorise le FEI et ses agents, la cour des comptes et la Commission et ses agents à contrôler ses activités commerciales, ses livres et ses registres. Ces contrôles pouvant être effectués sur place, la contrepartie autorise le FEI et ses agents, la Cour des Comptes et la commission et ses agents à accéder à ses bâtiments pendant les heures normales de travail.

3. Pour ce qui est de l'étendue d'un engagement de caution personnelle :

Il peut être exigé par la Banque Populaire à la garantie du PRÊT SOCAMA TRANSMISSION - REPRISE, toutes garanties ou sûretés réelles portant sur le ou les biens dont l'acquisition est financée par ledit prêt, ou toutes garanties personnelles sous réserve des dispositions suivantes.

Lorsque l'octroi du PRÊT SOCAMA TRANSMISSION - REPRISE est subordonné à la souscription d'un engagement de caution personnelle par une personne physique, le montant de cet engagement est limité à une somme égale au maximum à 25 % du montant initial du prêt. En cas de pluralité d'engagements de caution personnelle, la totalité des montants de ceux-ci est limitée à ce même pourcentage.

La Banque Populaire s'engage, pour le recouvrement de toutes sommes dues par l'emprunteur personne physique défaillant dans le remboursement du PRÊT SOCAMA TRANSMISSION - REPRISE, à limiter ses poursuites sur les biens de ce dernier non affectés à l'exploitation de l'entreprise dont la transmission a fait l'objet du prêt, à une somme égale à 25% du montant initial du prêt.

4. Pour ce qui est des conditions d'octroi du prêt :

Lorsque le PRÊT SOCAMA TRANSMISSION - REPRISE a pour objet le financement de l'acquisition de titres d'une société, la mise à disposition des fonds est subordonnée à la justification par l'emprunteur de la détention de la majorité des titres et droits de vote de cette dernière.

4 - AFFECTATION EN GAGE D'UN VEHICULE AUTOMOBILE

Les conditions particulières le prévoient, l'Emprunteur, dans les termes de la loi du 29 décembre 1934 modifiée par le décret du 30 septembre 1953 et celui du 20 mai 1955, affecte au profit de la Banque et à titre de gage, le véhicule désigné aux dites conditions particulières, pour sûreté du présent prêt en principal, intérêts, frais et intérêts de retard. L'Emprunteur déclare ne bénéficier d'aucun autre crédit pour l'achat du véhicule susvisé et certifie que ledit véhicule ne se trouve pas gagé. Il s'interdit en outre de le remettre en gage à quelque titre que ce soit. L'Emprunteur s'engage à faire matriculer sans délai le véhicule acheté à crédit et à communiquer à la Banque le n° d'immatriculation pour permettre à celle-ci de requérir l'inscription du gage ; faute par lui d'avoir fourni ce renseignement dans la huitaine qui suivra une simple mise en demeure de la Banque, celle-ci sera autorisée à résilier l'acte aux torts et griefs de l'Emprunteur. Le gage prendra fin un mois après le paiement par l'Emprunteur de toutes sommes dues en exécution du présent acte, la Banque procédera à la radiation du gage, sans qu'une omission ou un retard puisse donner lieu à dommages et intérêts.

L'emprunteur s'oblige à entretenir en bon état le véhicule donné en gage, à ne pas le vendre.

5 - AFFECTATION EN NANTISSEMENT DE MATERIEL ET D'OUTILLAGE

Les conditions particulières le prévoient, l'Emprunteur, conformément aux articles L 525-1 et suivants du code de commerce, affecte à titre de nantissement au profit de la Banque qui accepte, le matériel et/ou l'outillage désigné dans lesdites conditions, pour sûreté du présent prêt en principal, intérêts, frais et intérêts de retard.

L'emprunteur s'engage :

à fournir spontanément à la Banque les pièces justifiant que le matériel financé n'a pas été livré plus de deux mois avant la date des présentes et à ne pas remettre en gage à quelque titre que ce soit le matériel nanti.

6 - DISPOSITIONS COMMUNES AU NANTISSEMENT DE MATERIEL ET AU GAGE SUR VEHICULE

En cas de réquisition civile ou militaire, l'Emprunteur s'engage à déclarer aux autorités qui opèrent la réquisition, le mandatement et le paiement, que le véhicule ou le matériel réquisitionné a été acheté à crédit et fait l'objet d'une constitution de gage ou de nantissement. Il devra adresser à la Banque par lettre recommandée, dès qu'il lui aura été délivré, le bulletin de réquisition et donne expressément pouvoir à la Banque qui l'accepte, de verser de toute caisse publique, la totalité de l'indemnité de réquisition. Au cas où les sommes obtenues par suite de la réalisation du gage, ou de la réquisition ne seraient pas suffisantes pour payer le solde restant dû par l'Emprunteur en principal, intérêts, frais et intérêts de retard, ce dernier sera débiteur du montant à parfaire qui pourra être réclamé par toutes voies de droit.

7 - CAUTION PERSONNELLE ET SOLIDAIRE APPUYEE D'UN NANTISSEMENT DE FONDS DE COMMERCE DE LA CAUTION

Si les conditions particulières le prévoient, la Caution - ce terme les désignant toutes en cas de pluralité de Cautions - déclare se porter caution personnelle au profit de la Banque et s'engage à ce titre, à rembourser en cas de défaillance de l'Emprunteur, toutes les sommes qu'il pourrait devoir à la Banque au titre du présent prêt en principal, intérêts, frais et intérêts de retard conformément aux articles régissant les cautionnements.

2 - La Caution, solidaire, renonce aux bénéfices de discussion et de division. Ainsi, elle s'engage à payer la Banque, sans pouvoir exiger de cette dernière qu'elle poursuive préalablement l'Emprunteur sur ses biens et elle accepte que la Banque puisse lui réclamer, en cas de pluralité de Cautions, la totalité de ce que ce dernier doit à la Banque, dans la limite de son cautionnement ; la Caution ne pourrait donc exiger de la Banque qu'elle divise préalablement son action et lui réclame la seule part à sa charge compte tenu de l'existence des autres Cautions. De la même manière si deux personnes se sont constituées caution solidaire dans le présent acte, chacune garantit la totalité du présent prêt.

3 - La Caution ne saurait encore subordonner l'exécution de son engagement à une mise en demeure préalable de l'Emprunteur par la Banque, l'exigibilité des créances de cette dernière à l'égard de l'Emprunteur entraînant de plein droit l'exigibilité de sa dette de Caution, les écritures de la Banque lui étant à cet égard opposables.

4 - La Caution renonce à se prévaloir de toute subrogation dans les droits, actions ou privilèges que la Banque a contre l'Emprunteur ainsi qu'à exercer des poursuites et d'une façon générale à élever des prétentions qui auraient pour résultat de la faire venir en concours avec la Banque et ce, tant que cette dernière demeurera créancière de l'Emprunteur. Il en sera ainsi que la Caution se soit libérée partiellement ou totalement de ses obligations envers la Banque, et alors même que le présent engagement serait d'un montant inférieur aux sommes dues par l'Emprunteur.

5 - En outre, dans le cas où l'obligation garantie serait cautionnée par une Société de Caution Mutuelle, la Caution renonce au bénéfice de l'art. 2033 du Code Civil, selon lequel en cas de pluralité de cautions, la Caution qui a payé la dette a un recours contre les autres cautions, chacune pour sa part et portion.

6 - La Caution reconnaît contracter son engagement en pleine connaissance de la situation financière et juridique présente de l'Emprunteur. La Banque ne sera pas tenue de l'aviser de la défaillance de l'Emprunteur dans ses paiements. Elle pourra consentir à ce dernier toute prorogation de terme tacite ou expresse, que la Caution déclare d'ores et déjà accepter, sans qu'elle puisse en ce cas poursuivre, à l'échéance du terme initialement prévu, l'Emprunteur pour le forcer au paiement.

7 - Le présent engagement s'ajoute à ceux que la Caution ou des tiers ont pu ou pourraient donner à la Banque en faveur de l'Emprunteur.

8 - Les héritiers et les ayants-droit de la Caution seront tenus solidairement et indivisiblement au titre du présent engagement, de sorte que la Banque pourra exiger de n'importe laquelle de ces personnes l'intégralité de la dette, sans que puisse lui être imposée une division de ses recours.

9 - La Caution reconnaît que le présent engagement est exclusivement régi par le droit français et qu'elle a reçu une copie des présentes.

10 - Conformément à l'article L 313-22 du code monétaire et financier, la Banque s'engage à informer annuellement la caution du montant du principal et des intérêts, commissions, frais et accessoires restant à courir au 31 décembre de l'année précédente ainsi que le terme de cet engagement.

11 - Pour plus de sûreté, en garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent cautionnement, la Caution donne en nantissement à la Banque qui accepte, le fonds de commerce désigné dans les conditions particulières.

La présente affectation en nantissement est soumise aux stipulations de l'article 19.

8 - AFFECTATION EN NANTISSEMENT DE FONDS DE COMMERCE PAR L'EMPRUNTEUR

Si elles le prévoient, l'Emprunteur, dans les termes des articles L 142-1 et suivants du Code de Commerce affecte à titre de nantissement au profit de la Banque qui accepte, le fonds de commerce désigné dans la zone «garantie» des conditions particulières pour sûreté du présent prêt en principal, intérêts, frais et intérêts de retard. La présente affectation en nantissement est soumise aux stipulations qui suivent :

9 - STIPULATIONS RELATIVES A TOUT NANTISSEMENT DE FONDS DE COMMERCE

Dans le présent article, l'Emprunteur ou la Caution qui affecte son fonds de commerce en nantissement, est désigné par « le Constituant ».

Le nantissement du fonds de commerce comprend :

les éléments incorporels du fonds, dont notamment la clientèle, l'enseigne, l'achalandage, le nom commercial, le droit au bail, sans que cette énumération soit limitative,

le matériel, le mobilier commercial, les agencements et installations de toute nature servant à son exploitation, et toutes augmentations, améliorations, substitutions ou modifications qui pourront être apportées par la suite à l'un quelconque des éléments du fonds, le tout sans exception réserve.

Le présent nantissement porte aussi bien sur le bail que sur tout renouvellement et prorogation du dit bail comme aussi bien en cas de déplacements du dit fonds, sur tous les baux ou locations verbales afférents aux locaux où le fonds sera transporté. En cas de déplacement du fonds de commerce, le Constituant s'engage à informer la Banque dans les 15 jours qui suivent le début d'exploitation dans les nouveaux locaux.

Le propriétaire de l'immeuble ne renouvelle pas le bail des lieux où s'exerce le commerce, la Banque exercera son privilège sur toute indemnité d'expropriation, d'assurance ou d'éviction.

En tant qu'indemnité de garantie subsidiaire, il est expressément convenu et le Constituant s'y engage formellement envers la Banque que, s'il devient propriétaire

de l'immeuble où s'exploite le fonds de commerce, le bail ne s'éteindra pas par confusion. En conséquence, au cas où des poursuites seraient engagées par la Banque ou tous autres créanciers, pour parvenir au remboursement de sa créance, la Banque pourra toujours faire insérer le bail, dans toutes ses clauses et conditions, au cahier des charges.

En cas où l'immeuble où s'exploite le fonds de commerce appartient au Constituant, celui-ci s'engage à ne consentir à la vente de cet immeuble, que si subsistera l'inscription prise en vertu du présent acte, qu'à la condition que l'acquéreur s'engage lui-même expressément dans l'acte de vente à ne pas consentir un bail. En cas de réalisation du fonds, la Banque pourra aussi faire insérer au cahier des charges, un bail avec toutes ses clauses et conditions.

10 - TRANSPORT D'INDEMNITE EN CAS D'EXPROPRIATION

En outre dans le cas d'expropriation, l'Emprunteur délègue et transporte à la Banque et ce jusqu'à concurrence des sommes qui lui seront dues à ce titre de l'expropriation en principal, intérêts, commissions, frais et autres accessoires le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être payées par l'Etat, le Département, la Ville et toutes autres Administrations et autorisé par les présentes tous expropriants à payer directement à la banque et ce hors de la présence de l'Emprunteur le montant des sommes dues en vertu des présentes, déclarant que par ces paiements les expropriants seront bien et valablement libérés.

21 - DOMICILIATION DES REVENUS

Le prêt a été accordé en fonction des revenus déclarés par l'Emprunteur à la banque ce qui constitue une garantie essentielle de remboursement. Il est bien précisé que cet accord a été donné sous la condition expresse que la totalité des revenus soient virés systématiquement au compte de l'Emprunteur où les échéances du prêt seront prélevées. L'Emprunteur prend l'engagement irrévocable de maintenir la domiciliation de tous ses revenus jusqu'au complet remboursement du prêt en capital et accessoires, sous peine d'exigibilité immédiate du prêt.

22 - INTERETS DE RETARD - INDEMNITE

- En cas de non paiement d'une échéance, les sommes impayées produiront immédiatement intérêt au taux nominal du prêt majoré de trois points. Il en sera de même de toutes avances faites en l'acquit de l'Emprunteur par la Banque pour la sauvegarde de ses droits et garanties.
- La créance devenue exigible pour l'une quelconque des causes prévues à l'article 10 et majorée de l'indemnité ci-après fixée sera productive, jusqu'à son règlement, d'intérêts calculés au taux nominal du prêt majoré de trois points. Les intérêts dus pour une année entière en produiront eux-mêmes aux conditions ci-dessus prévues, de plein droit et sans aucune mise en demeure en conformité de l'article 1154 du Code Civil.
- Dans le cas où la Banque devrait entreprendre des démarches ou poursuites quelconques pour obtenir le règlement des sommes qui lui seraient dues, comme dans le cas de l'ouverture d'un ordre judiciaire, elle aurait droit à une indemnité forfaitaire de 10 % (dix pour cent) sur le montant de la créance restant due indépendamment des frais taxés ou taxables à la charge de l'Emprunteur.

23 - FRAIS

L'Emprunteur s'oblige à payer dès que la banque lui en aura fait la demande et sans délai, tous les frais afférents au présent acte, ainsi que ceux qu'entraînera son exécution, notamment ceux qui seront exposés pour le recouvrement des sommes qui lui seront dues.

24 - ASSURANCES DOMMAGES

Sauf dans les cas où une assurance est rendue obligatoire par la réglementation, la banque recommande à l'emprunteur de souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable, une assurance le garantissant de tous dommages. Dans l'hypothèse où l'emprunteur souscrirait une telle assurance, la banque sera subrogée dans les droits de l'emprunteur au titre de l'indemnité d'assurance. Dans l'hypothèse où l'emprunteur ne souscrirait pas à une telle assurance, la banque attire son attention sur les conséquences pouvant exister pour lui à raison de ce défaut d'assurance.

25 - MOBILISATION

La Banque se réserve la faculté de mobiliser la créance résultant du prêt objet des présentes, dans les conditions prévues aux articles 25 et suivants de l'ordonnance 67-838 du 28/09/67. A cet effet, l'Emprunteur s'engage à souscrire, renouveler ou proroger sur simple demande de la Banque, un ou plusieurs billets représentatifs du présent prêt.

26 - DECES DE L'EMPRUNTEUR OU INVALIDITE

En cas de décès de l'emprunteur avant complet remboursement de tout ce qui sera dû au prêteur, en principal, intérêts, frais et accessoires, sauf effet de l'assurance-décès incapacité, tous héritiers, ayants droit ou ayants cause seront tenus solidairement pour la totalité de ce qui restera dû ainsi qu'aux frais de signification, conformément à l'article 1221 du Code Civil, ainsi que du coût de signification prescrite par l'article 877 du Code Civil. Les obligations des héritiers ne cesseront qu'à partir du jour de règlement effectif de l'indemnité, sous réserve que celle-ci couvre toutes les sommes encore dues à la Banque en capital, intérêts, frais et accessoires. En cas d'invalidité de l'emprunteur ou de décès, les échéances de prêt seront prises en charge par l'emprunteur jusqu'au remboursement éventuel par la compagnie d'assurance.

27 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Toutes les obligations résultant du présent contrat, à la charge de l'Emprunteur, engageront solidairement toutes les personnes désignées sous cette tité. En cas de pluralité de personnes, celles-ci se donnent réciproquement tous pouvoirs pour agir l'une au nom de l'autre et faire toutes les opérations relatives au dit crédit.

En outre, la créance résultant des présentes est stipulée indivisible et pourra être réclamée à chacun des héritiers de l'Emprunteur, conformément au texte de l'article 1221 du Code Civil.

28 - INFORMATION DES CAUTIONS

L'emprunteur autorise la Banque à prélever annuellement sur son compte la commission pour information des cautions dont le tarif est précisé dans les conditions générales mises à sa disposition par la Banque.

29 - PROCEDURE ET ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, l'élection de domicile est faite, pour l'emprunteur et la Caution en leur domicile, s'il s'agit d'une société, en son siège social et pour la Banque, en son siège social. Pour toutes contestations pouvant naître de l'exécution des présentes, les tribunaux de Perpignan seront seuls compétents.

30 - SECRET PROFESSIONNEL

La Banque est tenue au secret professionnel (article L. 511-33 du code monétaire et financier). Elle est toutefois déliée de cette obligation soit à la demande du client, soit lorsque la loi le prévoit, notamment à l'égard de la commission bancaire, de la Banque de France, ou de l'autorité judiciaire compétente dans le cadre d'une procédure pénale. Elle peut être contrainte de procéder à certaines déclarations, notamment à l'administration fiscale ou à la Banque de France, ou de demander une autorisation aux autorités de l'État avant de procéder à une opération, en raison des dispositions législatives et réglementaires en vigueur relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux ou contre le financement du terrorisme.

VA

Le client autorise expressément la banque à communiquer des données le concernant à ses sous-traitants, ainsi qu'aux différentes entités du Groupe Banque Populaire, notamment les banques populaires et entreprises d'assurance, et à ses partenaires, à des fins de gestion ou de prospection commerciale. Ces communications sont éventuellement susceptibles d'impliquer un transfert de données vers un État membre ou non de la communauté européenne. La liste des catégories de destinataires est disponible sur demande.

31 - INFORMATIQUES ET LIBERTES

Dans le cadre de la relation bancaire, la banque est amenée à recueillir des données à caractère personnel concernant le client, et à les traiter en mémoire informatisée selon les dispositions de la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée.

Ces données sont principalement utilisées par la banque pour les finalités suivantes : gestion de la relation bancaire, classification de la clientèle, octroi de crédit, prospection, animation commerciale et études statistiques, évaluation du risque, sécurité et prévention des impayés et de la fraude, recouvrement, lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. Elles pourront être communiquées à des tiers dans les conditions prévues au paragraphe secret professionnel. Le client peut se faire communiquer, obtenir copie, et, le cas échéant, rectifier les données le concernant. Il peut, pour des motifs légitimes, s'opposer à ce que ces données fassent l'objet d'un traitement, notamment à des fins de prospection commerciale.

Pour exercer ses droits d'accès, de rectification et d'opposition, le client doit s'adresser par écrit à l'adresse suivante : Banque Populaire du Sud, Service Conformité, 38, bd Georges Pompidou, 66966 PERPIGNAN CEDEX 09.

Fait à Perpignan en autant d'exemplaires que de parties contractantes.

BANQUE POPULAIRE DU SUD
Réalisation Crédits
38, Boulevard G. Clemenceau
66966 PERPIGNAN CEDEX 09
BANQUE POPULAIRE DU SUD

Intention manuscrite de l'emprunteur: V.A.M. : " lu et approuvé " (*)

Lu et approuvé Bon pour nantissement du fonds de commerce

Signature de l'emprunteur + cachet social + qualité du signataire

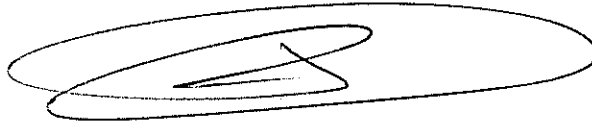
Martin MARTIN VIRGINIE. GERANTE

Intentions complémentaires selon le cas : « Bon pour gage », « Bon pour nantissement du matériel », « Bon pour nantissement du fonds de commerce »

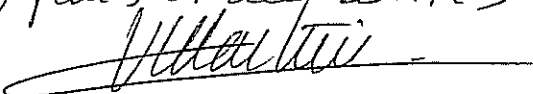
M

VA

Le Prêteur de deniers
Pour la BANQUE POPULAIRE DU SUD
Me Frédéric DELACROIX



L'Emprunteur¹
Pour la société V.A.M.
Virginie MARTIN

Lu et approuvé Bon pour la somme de quarante mille euros (40000) Euros, en principal, augmentée de tous intérêts, commissions, frais et accessoires


ARTICLE 10 – GARANTIES AU PROFIT DU PRETEUR DE DENIERS

ORIGINE DES DENIERS

Le cédant a reçu du prêteur de deniers la BANQUE POPULAIRE DU SUD, une somme de **QUARANTE MILLE (40.000) EUROS**, provenant d'un prêt ci-avant consenti par cet établissement à l'acquéreur aux fins de règlement du prix de cession.

Ledit contrat de prêt en ce compris l'ensemble de ses charges et conditions, fait partie intégrante des présentes.

SUBROGATION

Par suite et comme conséquence du paiement fait par le prêteur de deniers, le Vendeur subroge cette dernière, ce qui est accepté par son représentant ès-qualités et par l'Acquéreur en tant que de besoin dans tous les droits, actions, privilège de vendeur et action résolutoire, conformément à l'article 1250 paragraphe 1 du Code civil.

Par suite de la subrogation qui précède et conformément aux dispositions de la Loi du 17 mars 1909, inscription de privilège avec réserve de l'action résolutoire sera formalisée au profit du prêteur de deniers pour sûreté de la somme payée par subrogation et de tous accessoires légaux.

Le Vendeur déclare expressément se désister de tous droits de privilège et action résolutoire pour sûreté des charges de la cession.

NANTISSEMENT DE FONDS DE COMMERCE

Pour sûreté des intérêts et accessoires du prêt (50 % du montant du prêt), la société "V.A.M.", acquéreur, emprunteur, affecte en nantissement, conformément à l'article

¹ Mention : « Lu et approuvé – Bon pour la somme de QUARANTE MILLE (40.000) EUROS, en principal, augmentée de tous intérêts, commissions, frais et accessoires »

L.142-1 du Code de Commerce, pour une durée de 96 mois (84 + 12) au profit de le prêteur de deniers "BANQUE POPULAIRE DU SUD", représentée par Maître Frédéric DELACROIX, Avocat associé de la SCP « CASTAGNOS – DELACROIX – BERNARD-STENTO », sise à LATTES, avenue des Platanes, n°1421, suivant délégation de pouvoirs sous seing privé, le fonds artisanal et de commerce de soins esthétiques du visage et du corps, vente de produits cosmétiques, sauna, hammam, relaxation et modelage, qu'elle exploite à LE CRES (34920), Rue des Chasseurs, n°1, pour lequel elle est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 753 869 528.

Ce nantissement sera inscrit en premier rang au greffe du Tribunal de Commerce de MONTPELLIER.

A défaut du paiement d'une seule échéance et après une mise en demeure restée infructueuse passé un délai de quinze jours, le créancier pourra demander la réalisation du nantissement.

Le présent nantissement comprend de convention expresse l'ensemble du fonds d'exploitation présentement cédé, savoir :

- Les éléments incorporels du fonds, dont notamment la clientèle, l'enseigne, l'achalandage, le nom commercial, le droit au bail, sans que cette énumération soit limitative,
- Le matériel, le mobilier commercial, les agencements et installations de toute nature servant à son exploitation, et toutes augmentations, améliorations substitutions ou modifications qui pourront être apportées par la suite à l'un quelconque des éléments du fonds, le tout sans exception ni réserve.

Le nantissement portera de plein droit sur tout élément nouveau se substituant à un élément d'origine ; de même sont engagés tous les accroissements ou extension dudit fonds.

L'Emprunteur s'engage à assurer les éléments corporels du fonds de commerce pour leur valeur pendant toute la durée du crédit, et à remettre au prêteur de deniers les attestations d'assurances correspondantes afin de lui permettre d'effectuer les oppositions d'usage. Le fonds de commerce ne pourra être transféré qu'avec l'accord du prêteur de deniers.

L'Emprunteur s'engage expressément à aviser le prêteur de deniers au moins quinze jours à l'avance de ce transfert. Le transfert du fonds effectué sans l'accord du prêteur de deniers ou sans avis préalable, entraînera l'exigibilité immédiate de toutes sommes dues.

ASSURANCE

L'emprunteur déclare que le fonds de commerce présentement vendu et les marchandises le garnissant sont assurés auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il s'oblige tant qu'il sera débiteur d'une somme quelconque, à maintenir et renouveler cette assurance, à en payer les primes aux échéances exactes et à justifier du tout à toute réquisition du créancier, le tout à peine de déchéance du terme.

Il s'oblige à notifier au prêteur toute modification ou résiliation apportée à la police d'assurance.

Dans le cas où l'acquéreur-emprunteur n'exécuterait pas les stipulations contenues au paragraphe ci-dessus, la "Banque" pourra contracter, aux frais de celui-ci, toutes assurances concernant le fonds vendu et payer les primes qui, en ce cas, s'ajouteraient au montant de la fraction du prêt.

En cas de sinistre total ou partiel, le prêteur de deniers touchera directement des compagnies intéressées conformément aux dispositions de la loi du 13 juillet 1930, une somme égale au montant de ce qui serait alors dû en vertu des présentes, à prendre sur le montant des indemnités qui seraient allouées.

Les paiements seront effectués au siège de la "Banque" suivant son rang, à l'égard des privilèges affectant le fonds, sur ses simples quittances hors la présence et sans le concours de l'acquéreur-emprunteur, ce dernier faisant dès maintenant transports desdites indemnités au profit de le prêteur de deniers créancière à concurrence des sommes en principal, intérêts, accessoires et frais dont il pourrait être débiteur au moment du sinistre.

Signification de ce transport sera faite à la compagnie garante aux frais de l'acquéreur-emprunteur.

CAUTIONNEMENT

Madame MARTIN s'est, préalablement aux présentes, portée caution de la société V.A.M. à hauteur de 10.000 euros.

ARTICLE 11 – MARCHANDISES

Les parties ont fait l'inventaire des marchandises loyales et marchandes se trouvant dans le fonds vendu et ont fixé le prix desdites marchandises à la somme de **3.244,07 euros**, payé ce jour, par chèque n°6817128 tiré sur le Crédit Agricole du Languedoc, ce que le cédant reconnaît et lui en donne quittance sous réserve du bon encaissement dudit chèque.

La présente cession intervenant dans le cadre des dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, lesdites marchandises ne sont pas soumises à la TVA.

ARTICLE 12 – TRANSMISSION OU APPORT D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

Les parties conviennent, en tant que de besoin, que le prix de cession des éléments corporels ci-dessus cédés s'entend hors taxes.

Les livraisons de biens et prestations de services intervenant entre redevables de la TVA dans le cadre de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens, sont dispensées de TVA (art. 257 bis du Code Général des Impôts).

S'agissant ici de la transmission à titre onéreux d'une universalité de biens, celle-ci n'est pas soumise à taxation.

La dispense de taxation s'applique à l'ensemble des biens et services qui appartiennent à l'universalité transmise, à savoir, notamment :

- aux transferts de marchandises neuves et autres biens détenus en stocks ;

- aux transferts de biens mobiliers corporels d'investissement qui ont ouvert droit à déduction complète ou partielle de la TVA lors de leur achat, acquisition intra-communautaire, importation ou livraison à soi-même ;
- aux transferts de biens mobiliers incorporels d'investissement ;
- et aux transferts d'immeubles et de terrains à bâtir.

Les transferts de biens d'investissement réalisés dans le cadre de la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens, dans le délai de régularisation prévu à l'article 210 de l'annexe II au Code Général des Impôts, ne donnent pas lieu, chez le cédant, aux régularisations du droit à déduction prévues à cet article.

Le bénéficiaire de la transmission est réputé continuer la personne du cédant. Il est donc tenu, s'il y a lieu, d'opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission d'universalité et qui auraient en principe incombé au cédant si ce dernier avait continué à exploiter lui-même l'universalité.

Le cédant et le bénéficiaire de la transmission d'universalité doivent mentionner le montant total HT de la transmission sur la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

ARTICLE 13 – REMBOURSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE ET COMPTE PRORATA

Il appartiendra au Cédant de s'adresser au bailleur pour la restitution du dépôt de garantie qu'il a versé.

Le Cédant et le Cessionnaire établiront contradictoirement dans les 60 jours des présentes, un décompte au prorata temporis des sommes payées d'avance par le Cédant, déduction à faire des sommes courues à la date d'effet des présentes, au titre du bail et de l'exploitation du fonds, y compris pour la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), le Cessionnaire s'engageant à lui régler l'éventuel solde en sa faveur, dans les 30 jours.

Il est rappelé que pour la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) chacune des parties procédera à sa propre déclaration et fera son affaire personnelle du paiement de cette Cotisation.

En outre, dans les 15 jours de la communication par le Bailleur au Cessionnaire devenu Locataire, des justificatifs des charges réelles annuelles supportées par le Locataire au regard des provisions versées, il sera établi un compte prorata entre le Cédant et le Cessionnaire. Chacune des parties s'obligent d'ores et déjà à rembourser à l'autre le solde en sa faveur.

ARTICLE 14 – CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Le Vendeur et sa gérante, Madame Leslie BUIL, s'obligent à ne s'intéresser, directement ou indirectement, par voie de création ou par toute autre manière à aucun fonds de commerce susceptible de faire concurrence en tout ou en partie au fonds présentement vendu, pendant une durée de **Trois (3) années à compter de la date d'entrée en jouissance et dans un rayon de 10 kms à vol d'oiseau du siège du fonds cédé.**

Le Vendeur subroge en outre expressément l'Acquéreur dans le bénéfice de tous engagements de non-concurrence souscrits par les précédents exploitants et Propriétaires du fonds objet des présentes.

De convention expresse entre les parties, cet engagement de non-concurrence constitue une condition essentielle de la présente cession, sans laquelle elle n'aurait pas eu lieu.

ARTICLE 15 – SEQUESTRE DU PRIX

Le cessionnaire remet la somme de **QUARANTE HUIT MILLE (48.000) EUROS**, représentant le prix de vente, sur un compte séquestre ouvert à la CARPA de MONTPELLIER par Maître Frédéric DELACROIX, Avocat associé de la SCP « CASTAGNOS – DELACROIX – BERNARD-STENTO », sise à LATTES, avenue des Platanes, n°1421, à ce présent et intervenant qui, connaissance prise des présentes, accepte la mission de séquestre qui lui est confiée par les parties.

Jusqu'à ce qu'il devienne disponible au profit du cédant, le prix de la présente vente sera conservé par le séquestre susnommé, dans les conditions prévues par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et les textes pris pour son application.

Ce même séquestre, chez qui élection de domicile sera faite pour recevoir les oppositions, sera chargé d'effectuer la répartition du prix aux ayants-droit.

En tout état de cause, le prix ne pourra être remis au cédant que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition et aussi sur justificatif par le cédant :

1. de la radiation des inscriptions qui pourraient grever le fonds,
2. de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi,
3. du paiement de tous impôts directs ou indirects,
4. du règlement de toutes cotisations dues à l'URSSAF, à l'ASSEDIC et d'une manière générale à tout organisme chargé de la perception des taxes fiscales ou parafiscales,

le tout de manière que le cessionnaire ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du cédant et ne subisse aucun trouble dans son exploitation. Tous pouvoirs nécessaires sont, dès maintenant, donnés au séquestre à cet effet.

Au cas où le montant des sommes dues tant en vertu des inscriptions existantes et des oppositions régulièrement faites qu'en vertu des sommes pouvant être dues au Trésor Public et au bailleur, dépasserait le montant de la somme séquestrée, et à défaut d'accord amiable entre les créanciers obtenu dans le délai de trois mois fixé par l'article L.143-21 du Code de Commerce, le séquestre pourra, sans le concours et hors la présence des parties, après paiement des taxes et impôts privilégiés, saisir en référé le Président du Tribunal de Grande Instance, en application des dispositions des articles 1281-1 à 1281-12 du Nouveau Code de Procédure Civile issues du décret numéro 96-740 du 14 août 1996, à l'effet de faire ouvrir une procédure de distribution.

Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des Dépôts et Consignations la somme dont il est constitué séquestre, et ce dans le cadre de

l'accomplissement de la procédure visée aux articles 1281-1 à 1281-12 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Le séquestre pourra signer toute convention de placement de tout ou partie du prix dans la mesure où le capital ainsi séquestré ne soit pas entamé par le mode de placement.

Le cédant n'a pas, à ce jour, demandé au séquestre des présentes de prévoir un séquestre rémunéré.

Le séquestre est, dès maintenant, autorisé à remettre au cédant, hors la présence et sans le concours du cessionnaire, soit l'intégralité de la somme qu'il détient, s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et des frais. Les honoraires de séquestre sont à la charge exclusive du cédant et s'élèvent à une somme égale à 1 % HT, TVA en sus au taux en vigueur, des sommes décaissées au profit des tiers créanciers, le tout indépendamment de tous frais exposés et vacations effectuées par ledit séquestre pour l'exécution de sa mission, le cédant s'engageant à leur paiement à prélever, s'il y a lieu, sur les deniers à répartir, s'il est possible, ce qu'il accepte expressément.

En outre, les parties soussignées conviennent que par dérogation à l'article 1936 du Code Civil, le Séquestre ne sera redevable envers elles d'aucun intérêt, fruit ou produit quelconque des sommes séquestrées.

Le cédant reconnaît avoir été informé que, par l'effet des dispositions de l'article 1684 du Code Général des Impôts, le prix de cession demeurera indisponible pendant un délai expirant trois mois après la déclaration de cessation d'activité (à faire dans le délai de 45 jours à compter de la publication de la vente), si elle est faite dans le délai imparti ou du dernier jour de ce délai à défaut de déclaration.

ARTICLE 16 – INTERVENTION DU PROPRIETAIRE DES MURS

Le bailleur a été informé de la vente et a répondu par courriel du 7 octobre 2012 (**annexe 11**).

Une copie de la cession enregistrée lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, voire signifiée conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil sauf s'il y renonce expressément.

ARTICLE 17 – FORMALITES

L'Acquéreur s'engage à effectuer, en temps utile, toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le Vendeur ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations mises à sa charge en vertu des présentes, cette clause valant notamment engagement direct de l'Acquéreur à l'égard du Bailleur.

La présente cession sera publiée conformément à la loi.

A cet égard, le Vendeur devra :

- faire publier la vente sous forme d'extrait dans un journal d'annonces légales du lieu du siège du fonds vendu, dans un délai de 15 jours à compter de la

- signature du présent acte ;
- notifier la présente vente, dans les trois jours de la parution de la première insertion, au Greffe du Tribunal de commerce de MONTPELLIER qui en assurera la parution au BODACC.

De son côté le Vendeur effectuera les formalités relatives à la cession de son fonds, au transfert de son siège et à la radiation de cet établissement.

La présente cession sera signifiée au Bailleur des locaux, conformément à l'article 1690 du Code civil, dans le délai de 15 jours des présentes, un exemplaire original enregistré des présentes devant être joint à cette signification, sauf dispense expresse du bailleur. A défaut, cette formalité sera exécutée par le Cessionnaire qui en supportera le coût, ce à quoi il s'oblige.

ARTICLE 18 – DECLARATIONS FISCALES

ARTICLE 18.1 – AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du CGI, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le rédacteur soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

ARTICLE 18.2 – INFORMATION DE L'ADMINISTRATION FISCALE

Dans les quarante cinq jours suivant la publication du présent acte dans un journal d'annonces légales, le cédant fera connaître à l'administration fiscale, en application de l'article 201 du Code Général des Impôts la date effective de la cession ainsi que les nom, prénom et adresse du cessionnaire.

ARTICLE 18.3 – DROITS D'ENREGISTREMENT

Les droits d'enregistrement pour la présente cession s'élèvent à la somme de **SEPT CENT CINQUANTE (750) euros**.

ARTICLE 18.4 – PLUS-VALUES

Le cédant a été avisé par le rédacteur des présentes de ses obligations de déclaration en matière de plus values résultant des présentes.

La présente déclaration est faite en tant que de besoin.

Le cédant reconnaît, en conséquence, être tout à fait informé des incidences fiscales qui peuvent résulter de la cession envisagée pour ce qui le concerne.

ARTICLE 19 – SITUATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 19.1 – AU REGARD DE L'AMIANTE

L'article L.1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le bailleur est donc tenu de fournir ledit diagnostic au locataire.

ARTICLE 19.2 – AU REGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'environnement et portant désignation de LE CRES en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs de biens immobiliers concernant les risques précités est intervenu le 1^{er} février 2006 sous le n°2006/01/210, mise à jour par l'arrêté préfectoral du 27 juin 2012, n°2012-01-1425-50.

Concernant l'état des risques naturels et technologiques :

Les informations mises à disposition par le préfet font mention de l'existence sur la commune de LE CRES d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Salaison (PPRI) approuvé le 28 octobre 2002, et d'aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

Concernant la zone sismicité :

La commune de LE CRES est en zone de sismicité de niveau 2 (niveau faible).

Concernant les déclarations relatives aux sinistres :

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'Environnement, le vendeur a déclaré que depuis qu'il est propriétaire dudit fonds, les biens n'ont pas subi de sinistre susceptible d'avoir donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions, ainsi qu'il en atteste formellement.

Concernant les déclarations de l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît avoir pris entière connaissance des dispositions de ce plan et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.

ARTICLE 19.3 – AU REGARD DE L'URBANISME

L'acquéreur fait son affaire personnelle sans recours contre le cédant, de toutes dispositions d'urbanisme et de toutes limitations administratives au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement l'immeuble susdésigné, ainsi que de toutes modifications qui pourraient survenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations imposées et de toutes formalités administratives à respecter pour le maintien des constructions dans leur état actuel ou pour leur éventuelle démolition.

ARTICLE 20 – CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties déclarent que les clauses et engagements pouvant figurer dès avant ce jour dans tout acte régularisé entre elles ou document établi par elles en vue des présentes sont désormais réputés non écrits, en conséquence aucune des parties ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des présentes ou de clauses et engagements ne figurant pas aux présentes.

ARTICLE 21 – MISE AU COURANT

Le cédant a mis l'acquéreur au courant de ses affaires, l'a présenté personnellement à sa clientèle et aux fournisseurs, l'a initié au commerce, aux usages en cours dans le fonds, et aux habitudes de la maison; à cet effet, il s'est mis à la disposition de l'acquéreur, sans indemnité, aux horaires d'ouverture normaux de l'établissement pendant trois samedis après-midi précédant la cession.

ARTICLE 22 – REMISE DE TITRES

Le Vendeur remettra, après les présentes, à l'Acquéreur qui le reconnaît :

- un original du bail et de l'avenant ;
- le contrôle SOCOTEC ;
- le livret des extincteurs.

ARTICLE 23 – DECHARGE

Les parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

ARTICLE 24 – CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION

Pour le cas de contestations pouvant s'élever au sujet de la présente cession, attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents du siège du fonds vendu.

ARTICLE 25 – ELECTION DE DOMICILE

Pour la réalisation des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège social partout où il pourra être fixé. En cas de modification, la partie ayant transféré son domicile ou siège social en informera sans délai l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pour l'exécution du contrat de prêt, domicile est élu :

- pour la banque en son siège social,
- pour l'emprunteur en son siège social,

- pour la caution en son domicile,
- pour la validité des inscriptions à prendre en vertu des présentes, au siège social de la banque.

Pour la validité et la réception des oppositions, domicile est élu à l'adresse du séquestre savoir la Société Civile Professionnelle « **CASTAGNOS – DELACROIX – BERNARD-STENTO** », sise à LATTES (34970), Avenue des Platanes, n°1421.

ARTICLE 26 – FRAIS ET HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Vendeur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution de l'Acquéreur, seront à la charge exclusive de l'Acquéreur qui s'oblige à les payer.

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 Vendeur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 27 – NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que la négociation des présentes a été faite directement entre elles et qu'il n'est dû de commission ni par le Cédant, ni par le Cessionnaire.

Toutefois, si un intermédiaire pouvait légitimement prétendre à une rémunération, celle-ci serait réglée par celle des parties qui en aurait été la cause.

ARTICLE 28 – POUVOIRS



Tous pouvoirs sont donnés à la SCP d'Avocats « **CASTAGNOS – DELACROIX – BERNARD-STENTO** », sise à LATTES (34970), Avenue des Platanes, n°1421, à l'effet de procéder ou faire procéder aux formalités de publicité afférentes aux présentes.

ARTICLE 29 – DOCUMENTS ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir eu connaissance et avoir paraphé en annexe, hors le présent acte, les documents suivants :

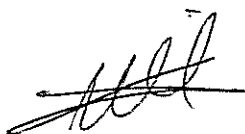
1. Pouvoir de la société LBG,
2. Pouvoir de la BANQUE POPULAIRE DU SUD,
3. Etat des matériels et mobilier commercial,
4. Bail commercial,
5. Avenant à bail commercial,
6. Etat des inscriptions.
7. Liste des prestations facturée et non encore accomplies.
8. Contrat de travail,
9. Bulletin de paie,
10. Certificat d'urbanisme.
11. Courriel du bailleur.

Fait à LATTES (Hérault),
Le 8 octobre 2012,

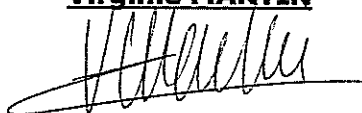
 

Sur 35 pages et 11 annexes,
En Six (6) exemplaires.

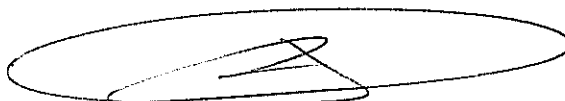
Le CÉDANT
Pour la société LBG
Leslie BUIL



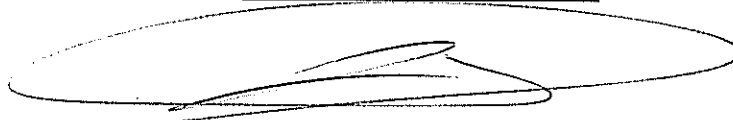
Le CESSIONNAIRE
Pour la société V.A.M.
Virginie MARTIN



Le Prêteur de deniers
Pour la BANQUE POPULAIRE DU SUD
Me Frédéric DELACROIX



Le Séquestre
Pour la société CASTAGNOS – DELACROIX – BERNARD-STENTO
Me Frédéric DELACROIX



Enregistré à : SIE DE MONTPELLIER SUD EST
Le 15/10/2012 Bordereau n°2012/2 815 Case n°28
Enregistrement : 750 € Pénalités :
Total liquidé : sept cent cinquante euros
Montant reçu : sept cent cinquante euros
L'Agent administratif des finances publiques

Ext 14388

Philippe VIDAL
Agent administratif



Délibération Assemblée Générale

Société à Responsabilité Limitée LBG

Au capital de 30.000 euros

Adresse siège social : 1 avenue des chasseurs 34920 le cres

RCS Montpellier

Procès verbal des délibérations de l'assemblée générale ordinaire du 12/07/12

L'an deux mille douze et le douze juillet à 18 heures, les associés régulièrement convoqués, se sont réunis au siège de la société.

Mme Galtier Leslie née Buil, gérante, préside l'assemblée.

Présence et Validité de la Délibération :

Mr Buil Francis né le 26/02/1948 à Servian

Résident 7 chemin de bernouvrel, le mas blanc, 34260 la Tour sur Orb

Propriétaire de 500 parts

Mme Buil Nicole née le 03/07/1950 à Montpellier

Résident 7 chemin de bernouvrel, le mas blanc, 34260 la Tour sur Orb

Propriétaire de 500 parts

Mme Galtier née le 26/02/1978 à Bédarieux

Résident 205 avenue de fès, Résidence le Kanadu, 34080 Montpellier

Propriétaire de 2000 parts

Les associés présents détiennent 100 % du capital social, le quorum étant atteint peuvent valablement délibérer.

ORDRE DU JOUR :

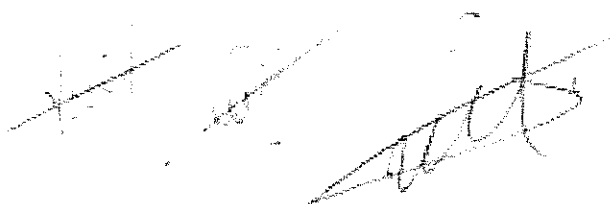
- Cession du fonds de commerce
- Habilitation à signer la vente au nom de la Société

Résolution N° 1 : La décision de vendre le fonds de commerce pour un montant de 48 000 €
Plus stock de marchandises à chiffrer maximum 4 000 €
A déduire bons cadeaux à chiffrer au 30/09/2012
est adoptée à l'unanimité.

Résolution N°2 : Mme Galtier Leslie est investie des pouvoirs les plus étendus pour signer tous les actes nécessaires à la réalisation de cette opération auprès du notaire de son choix aux conditions qu'elle jugera satisfaisantes.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h20.

Signatures des présents :



LB VII



PROCURATION

Agence : Ag- castelnau aube rouge

Compte : 58121079940

Prêt : 06064471

CONDITIONS PARTICULIERES

IDENTIFICATION DU OU DES EMPRUNTEURS

V.A.M., dont le siège social est situé : 1 RUE DES CHASSEURS 34920 LE CRES,
représentée par MARTIN VIRGINIE agissant en qualité de gérante.

OBJET DU FINANCEMENT

FINANCER L'ACHAT D'UN FONDS DE COMMERCE DE SOINS ESTHETIQUES ET VENTE COSMETIQUES 1 RUE DES CHASSEURS 34920 LE CRES .

PLAN DE FINANCEMENT

COUT DU CREDIT

Nature	Montant		Montant
Apport	17 637,00	Montant du crédit	40 000,00
Prêt (s) BPS sollicité (s)	40 000,00	Intérêts	4 821,56
Autres prêts extérieurs	0,00	Frais de dossier	200,00
Montant du programme	57 637,00	Frais de garanties	4 653,00

Le coût indiqué ci-dessus correspond à une utilisation totale en une fois du montant du crédit.

CARACTERISTIQUES DU OU DES PRETS PROPOSES

Taux nominal : 3,2800%

TEG : 7,987510%

Taux de période : 0.665625%

SOCAMA TRANSMISSION REPRISE de 40 000,00 EUR (quarante mille euros) d'une durée totale de 84 mois, remboursable en 84 échéances de 547,59 euros.

ASSURANCE GROUPE

- ASSURANCE DECES PERTE TOTALE IRREVERSIBLE AUTONOMIE INCAPACITE DE TRAVAIL, sous réserve de l'accord de la compagnie, sur la tête de MME MARTIN VIRGINIE à hauteur de 100 %.

CLAUSES PARTICULIERES ET GARANTIES

- Subrogation dans le privilège du vendeur sur le fonds de commerce objet du crédit à hauteur de 40 000,00 EUR sans concours et nantissement en premier rang pour sûreté des intérêts, frais et accessoires, à hauteur de 50% du montant du prêt.

- Caution solidaire de la SOCAMA DU MIDI à hauteur de 100 % du montant du prêt, des intérêts, frais et accessoires , générant une commission de 1,50 % une participation au fonds de garantie de 1 % du montant initial du prêt ainsi que la souscription de 1 part sociale de 15,25 Euros prélevés à la première utilisation du crédit.

Caution personnelle et solidaire de MME MARTIN VIRGINIE né(e) le 07/09/1963 à MONTPELLIER demeurant à 156 CHEMIN DES ALOUETTES 34170 CASTELNAU LE LEZ à hauteur de 10 000 euros.

Siège Social :
38, bd Georges Clemenceau - 66966 Perpignan Cedex 09
66966 Perpignan Cedex 09
Téléphone : 04 68 38 22 00
Télécopie : 04 68 38 48 03
www.sud.banquepopulaire.fr

UB VII



**BANQUE POPULAIRE
DU SUD**

Agence : Ag- castelnau aube rouge Compte : 58121079940 Prêt : 06064471

Nous soussignés, *Dominique CARILLERI, Valérie OF*

Mandataires spéciaux agissant au nom de la Banque Populaire du Sud, Société Anonyme Coopérative à capital variable, régie par les articles L512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et par l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédits, sociétés de courtage, ayant son siège social à PERPIGNAN 66966, 38 boulevard Clémenceau, immatriculé 554200808RCS Perpignan.

En vertu des pouvoirs conférés par Monsieur Michel VIE délégué de Monsieur François MOUTTE, Directeur Général de la Banque Populaire du Sud, suivant substitution de pouvoirs reçus en date du 11 octobre 2010 par Maître DE BESOMBES SINGLA, notaire associé à Perpignan, Monsieur François MOUTTE agissant lui-même en vertu des pouvoirs à lui conférés par le Conseil d'Administration de la Banque Populaire du Sud, aux termes de sa délibération déposée au rang des minutes de Maître de BESOMBES SINGLA en date du même jour.

Donne (nt) pouvoir à M

Auquel ils transmettent les pouvoirs à eux conférés à l'effet de consentir le crédit aux personnes, charges et conditions dont les caractéristiques sont stipulées au verso des présentes.

Aux effets ci-dessus, passer et signer actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Fait à Perpignan le *26/09/12*

Siège Social :

38, bd Georges Clémenceau
66966 Perpignan Cedex 09
Téléphone : 04 68 38 22 00
Télécopie : 04 68 38 48 03
www.sud.banquepopulaire.fr

LM
LB

LISTE MATERIEL INSTITUT DE BEAUTE SARL LBG

CABINE 1 :

- GUERIDON BLANC 20€
- CHAUFFE CIRE CARTOUCHES DUO 50€
- 2 CHAUFFES CIRE POT 140€
- 3 SPATULES
- 1 PINCE A EPILER
- 1 TABLE EPILATION 150€
- 1 ARMOIRE DE RANGEMENT 150€
- 1 SOUFFLANT ELECTRIQUE 20€
- 1 APPAREIL HAUTE FREQUENCE 120€
- 1 CHAINE HI-FI CD 40€
- 1 CADRE

CABINE 2 :

- 1 TABLE ELECTRIQUE 465€
- 1 COUVERTURE CHAUFFANTE 150€
- 1 STRAVAC AVEC 3 EMBOUTS VISAGE, 7 CLOCHES CORPS, 2 TETES PALPER ROULER 1863€
- 1 MEUBLE SUR ROULETTES 800€
- 1 VAPOZONE 309€
- 1 CHAINE-HI CD 40€
- 1 CORBEILLE OSIER 25€
- 1 TABOURET 40€

CABINE3 :

- 1 CHAUFFE CIRE CARTOUCHES DUO 80€
- 1 CHAUFFE CIRE POT 40€
- 1 MEUBLE SUR ROULETTES 800€
- 1 TABLE PLIANTE 100€
- 1 CORBEILLE OSIER 25€
- 2 SPATULES
- 1 PINCE A EPILER
- 1 CHAINE HI-FI CD 40€
- 1 LAMPE AVEC LOUPE SUR PIED 80€
- 1 ARMOIRE DE RANGEMENT 150€
- 1 CADRE
- 1 TABOURET 40€
- KIT PIERRES CHAUDES + APPAREIL 480€

LB VM

CABINE 4 :

- 1 CORBEILLE OSIER 25€
- 1 CHAINE HI-FI CD 40€
- 1 TABLE A REGLAGE HYDROLIQUE 220€
- 1 ARMOIRE DE RANGEMENT 150€
- 1 MEUBLE SUR ROULETTES 800€

SALLE DE REPOS :

- 2 TRANSATS BOIS AVEC COUSSINS 140€
- 1 CHAINE HI-FI CD 40€
- 1 PARAVENT
- 1 TABLE BASSE OSIER AVEC 4 TASSE EN VERRE
- 1 ASSIETTE
- 1 SOUS ASSIETTE EN OSIER
- BAMBOUS DE DECO
- 2 LAMPES DE CHEVET
- DES GALETS
- 1 GUIRLANDE LUMINEUSE
- 1 PETITE TABLE BASSE
- 1 TETE DE BOUDA

ONGLERIE :

- 1 LAMPE HALLOGENE 30€
- 1 LAMPE DE BUREAU
- 1 LAMPE UV ONGLES 80€
- 1 PINCE A ENVIES
- 1 COUPE FAUX ONGLES
- 1 TABLE ONGLERIE AVEC SOUFFLERIE 100€
- 1 TABOURET 40€
- 1 CHAISE
- 1 POT POUR COTON
- 3 PINCEAUX POUR POSE GEL
- 1 TABELLETTE
- 1 MEUBLE SUR ROULETTES 800€

CABINE 5 :

- 1 SPA JET 5600€
- 1 TABOURET
- 1 MP3

43/11

VESTIAIRE :

- 1 MEUBLE DE 10 VESTIARES 1000€
- 1 PORTE-MANTEAUX

BUANDERIE :

- 1 MACHINE A LAVER 280€
- 1 SECHE LINGE 284€
- 1 RACLETTE
- 1 BALAI
- 1 BALAI BROUSSE

ACCUEUIL :

- 1 COMPTOIR 800€
- 1 ORDINATEUR 150€
- 1 IMPRIMANTE 80€
- 1 PRESENTOIR PRODUITS
- ETAGERES LINEAIRES 950€
- 1 MEUBLE BAS 50€
- DES CADRES 250€

BUREAU :

- 1 TABOURET 40€
- 1 BUREAU 30€
- 1 ARMOIRE DE RANGEMENT 30€
- 1 CHAINE HI-FI CD 40€
- DES ETAGERES
- 1 ASPIRATEUR
- 1 PASSERELLE BOIS 400€

SALLE D'ATTENTE :

- 2 FAUTEUILS ROTIN TRESSES 200€

ENSEIGNES

- 1 ENSEIGNE EXTERIEURE 1000€
- 1 CAISSON LUMINEUX EXTERIEUR 250€

UB UA

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

SCI LA SAUVAGINE

Société civile immobilière au capital de 304,90 euros
Ayant son siège social 1, rue de la Perruche – 34920 LE CRES
Immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro D 400 125 175
Représentée par Monsieur MASSA dûment habilité selon pouvoir annexé aux
présentes et figurant en annexe 3,

Ci-après dénommée "le Bailleur", d'une part

ET :

S.A.R.L LBG

Société à Responsabilité Limitée en cours de formation
Au capital de 30 000 euros
Ayant son siège social 1 rue des Chasseurs – 34920 LE CRES
Représentée par Mademoiselle Leslie BUIL en tant que gérante

Ci-après dénommée "le Preneur", d'autre part

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La **SCI LA SAUVAGINE** est propriétaire d'un immeuble sis 1, rue de la Sauvagine à LE CRES (34920).

La **S.A.R.L LBG**, souhaite louer une partie du rez-de-chaussée de cet immeuble pour y exercer son activité professionnelle telle que définie à l'article 4 du présent bail.

Les parties se sont accordées pour conclure un contrat de bail commercial, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière.

M

L.B

LB UM

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUII :

Le BAILLEUR, par les présentes, donne un bail à loyer au PRENEUR à titre commercial, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière et notamment conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce le local dont la désignation suit :

ARTICLE 1 – DESIGNATION :

Un local à usage commercial d'une superficie totale d'environ 130 m², local occupant une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1, rue de la Sauvagine – 34920 LE CRES

Tel au surplus que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du PRENEUR qui déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

ARTICLE 2 – DUREE DU BAIL

Le bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} Mars 2006 pour se terminer le 28 Février 2015.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L145-4 du Code de Commerce :

- le PRENEUR aura, dans les formes et délais prévus à l'article L145-9 du Code de Commerce, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.
- Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

PM
VA
LB

ARTICLE 3 – LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer évolutif.

- La première année à compter de la fin des travaux visés à l'article 5.3 et au plus tard au 1^{er} Mai 2006

1 Montant

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX HUIT MILLE EUROS HORS TAXES (18.000,00 euros € HT)

2 Paiement

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance soit la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES (1.500,00 € HT) et pour la première fois le 1^{er} Mai 2006.

- La deuxième année

1 Montant

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT MILLE QUARANTE EUROS HORS TAXES (20.040 € HT)

2 Paiement

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance soit la somme de MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX EUROS HORS TAXES (1.670,00 € HT) et pour la première fois le 1^{er} Mars 2007.

- La troisième année

1 Montant

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT ET UN MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS HORS TAXES (21.960,00 € HT)

2 Paiement

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance soit la somme de MILLE HUIT CENT TRENTE EUROS HORS TAXES (1.830,00 € HT) et pour la première fois le 1^{er} Mars 2008.

AM

CB VA VA

> A compter de la quatrième année

Le loyer sera réévalué à compter du 1er Mars 2009 selon les modalités prévues à l'article 9 du présent contrat.

De convention expresse entre les parties, le présent bail sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée. En conséquence, le BAILLEUR devra faire les déclarations nécessaires quant à l'assujettissement du bail à la Taxe sur la Valeur Ajoutée qu'il devra facturer au PRENEUR, en sus du loyer ci-dessus fixé.

Le supplément de charges dû à l'imposition ci-dessus prévu, sera payable suivant le ou les taux en vigueur au moment du paiement du loyer.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement dudit chèque, nonobstant la remise de la quittance et la clause résolutoire pourra être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

ARTICLE 4 – DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le PRENEUR à l'exploitation du fond de commerce de :

- réalisation de soins esthétiques du visage et du corps ; vente de produits cosmétiques ; activité de sauna hammam ; relaxation modelage ; exploitation de l'enseigne DECLEOR.

Sans que le PRENEUR puisse faire d'autres usages des lieux loués, même temporairement et étant entendu que le PRENEUR devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant l'exploitation de ce commerce.

Par application des dispositions de l'article L145-17 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires.

Pour ce faire, le PRENEUR devra faire connaître son intention au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure au BAILLEUR de faire connaître dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Par application des dispositions des articles L145-49 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de signifier au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le bail, cette demande devant être notifiée par acte

PM

B.
LM
LB

judiciaire, aux créanciers, sur le fait que le BAILLEUR devra faire connaître son avis dans les trois mois de la demande à peine de péchéance.

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droits telles qu'elles résultent des dispositions du Code Civil relatives au louage et, en outre, sous celles particulières suivantes que le PRENEUR s'oblige, autant que celles du droit commun, à exécuter à peine de tous les dépens et dommages intérêts et même de résiliation du bail, si bon semble au BAILLEUR savoir :

1) Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir se retourner d'une manière quelconque contre le BAILLEUR ni prétendre à une diminution du loyer ci-après désigné fixé, pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR se déclarant prêt à supporter tous les inconvénients résultant et à effectuer, à ses frais, toutes réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux, même celles nécessitées par la vétusté ou l'usure.

Dans le mois de l'entrée en jouissance, il sera dressé contradictoirement entre les deux parties un état des lieux aux frais du PRENEUR. A défaut de cet état des lieux, le PRENEUR sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état sans que, postérieurement, il puisse établir la preuve du contraire.

2) Entretien

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives, d'entretien et de fonctionnement et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives, d'entretien et de fonctionnement.

Le PRENEUR aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Le BAILLEUR sera tenu conformément à l'article 606 du Code Civil, d'exécuter et de supporter les grosses réparations, telles que définies audit article.

Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, ou de ses clients ou visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble. Ces réparations pourront être faites sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

PM

43 VM

Si pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils qui existeraient dans les lieux loués, devenaient nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il sera entièrement à la charge du PRENEUR, sans recours contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sans aucun retard et par écrit, prévenir le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toute détérioration qui viendrait à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux de remise en état.

3) Travaux du PRENEUR :

Le PRENEUR ne pourra faire, dans le cadre de son installation, dans les lieux loués toute construction, démolition, ou percement de mur, cloison ou plancher, tout changement de distribution ou installation, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Ces travaux seront faits aux frais du PRENEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du PRENEUR si celui-ci en décide ainsi, dont les honoraires et vacations par le PRENEUR.

Il est expressément stipulé que le PRENEUR a fait connaître au BAILLEUR son projet d'aménagement des locaux, pour lesquels un accord de principe a été donné pour :

- Les plans d'aménagement annexés au présent bail (annexe n°1) ;
- Les travaux de gros œuvre nécessaires à la réalisation de cet aménagement et dont la liste figure en annexe au présent bail (Annexe n°2)

Dans la mesure où certains de ces travaux impliquent la construction de conduite d'eau et d'un hammam, le preneur s'engage à les faire réaliser par une entreprise notoirement solvable et bénéficiant de toutes les assurances obligatoires ou nécessaires.

Le PRENEUR devra, avant la mise en œuvre desdits travaux, remettre au bailleur les éléments justifiant que l'entreprise à laquelle il entend confier lesdits travaux présente toutes ces garanties.

Le PRENEUR aura à sa charge toutes transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant, vis-à-vis du BAILLEUR de toutes actions en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

PM

6

LB VA

Le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR à poser toute enseigne sur les surfaces qui lui sont réservées, plaque ou inscription, relative à son commerce sous le respect de la législation, de la réglementation, des prescriptions en vigueur concernant de telles enseignes. Les frais de dépose de ces enseignes, plaques ou inscriptions, en fin de bail, seront à la charge du PRENEUR.

Par la suite, tous les travaux portant sur le gros œuvre ou nécessitant un percement de mur devra être préalablement autorisé par le BAILLEUR.

4) Sort des travaux et améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR pendant le cours du bail et d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le PRENEUR, resteront en fin de bail objet des présentes ou de ses renouvellements à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du BAILLEUR sans indemnité quelconque de sa part.

Le PRENEUR ne pourra supprimer les travaux ainsi exécutés, même au cours du bail, sans le consentement du BAILLEUR. Lesdits travaux se trouveront incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le PRENEUR perdra tous droits de propriété à leur égard en fin de bail objet des présentes ou de ses renouvellements.

5) Conditions d'occupation :

Le PRENEUR devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués, de matériels, de marchandises, objets et effets immobiliers, en quantité et valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Il devra exploiter son commerce sans interruption.

Le PRENEUR ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure ni imposer de contraintes aux murs porteurs ou poteaux, supérieures à celles de la construction du bâtiment. Il devra faire procéder à ses frais, aux études techniques pour déterminer la limite des charges et procédera vis-à-vis du BAILLEUR conformément au paragraphe 3 ci-avant. Il veillera notamment, s'il emploie des machines ou du matériel d'exploitation que ceux-ci ne puissent causer aucun trouble du voisinage ou provoquer des vibrations engendrant des détériorations. Il devra prendre toutes mesures utiles pour isoler toute machine bruyante.

6) Travaux du BAILLEUR :

Le PRENEUR souffrira que le BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail, aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient l'importance ou la durée, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du

PM
- V11
LB

loyer, sauf application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil, tous travaux de réparation, agrandissement, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passages de canalisations, pose de poteaux ou piliers.

Le PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou toute personne contre laquelle il y aurait lieu, en laissant toujours le BAILLEUR hors de cause.

Il est expressément stipulé que le BAILLEUR s'est engagé vis à vis du PRENEUR à effectuer des travaux d'aménagement suivants :

- Aménagement du parking bordant le local et démolition du muret de séparation avec la voirie ;
- Fabrication et pose de la vitrine ;
- Construction du mur de séparation intérieur avec le magasin C2 MUCH
- Réhausse du mur façade ouest afin de supprimer les fenêtres existantes.
- Déplacement des blocs de climatisation hors de la façade principale

7) Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille

Le PRENEUR devra se conformer au règlement général de l'immeuble et ne pourra déposer ni laisser séjourner à l'extérieur des lieux loués, aucun débris, déchet, emballage plein ou vide de marchandises, ordures ménagères ou professionnelles.

Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins ni commettre aucun acte de jouissance préjudiciable aux tiers, notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris,...

Le PRENEUR devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à ce qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble en quelque manière qu'il soit.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes réglementations sanitaires, de voirie, de salubrité, d'hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagements de la ville et autres obligations, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

AM
M
CB

En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'insalubrité.

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

D'une façon générale, le PRENEUR ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation du bail, dans les conditions ci-après définies.

8) Autres charges

Le preneur devra payer les consommations d'eau et d'électricité.

Pour l'eau un compteur individuel sera mis en place.

Pour l'électricité, dans un premier temps un compteur divisionnaire sera mis en place et dans un second temps, lorsque la fin des travaux des parties communes sera fait, un compteur individuel sera mis en place.

Le Preneur devra payer les consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs.

9) Impôts :

Le PRENEUR satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet, et notamment il acquittera les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, taxes professionnelles et tous autres impôts créés ou à créer qui pourraient être légalement à sa charge et dont les propriétaires pourraient être responsables, et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR, à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, du matériel et des marchandises.

De convention expresse, le PRENEUR supportera la charge de l'impôt foncier sur les propriétés bâties objet du présent bail dont sera redevable le BAILLEUR au titre des lieux loués. Il s'oblige à remettre le montant au BAILLEUR à la première demande, sur simple présentation de l'avis d'imposition.

Dans le cas où pour un motif quelconque, le PRENEUR ne paierait pas lesdits impôts et taxes ci-dessus, le propriétaire ou son représentant aurait le droit de résilier le bail après accomplissement des formalités ci-après prévues, sans indemnité à sa charge, et ce pour un des termes ordinaires de loyer et par simple congé signifié trois mois à l'avance.

MM
VII
LJB

10) Assurances :

Le PRENEUR sera tenu de contracter avec une Compagnie notoirement solvable une ou plusieurs polices d'assurances pour garantir les bâtiments pour le compte du BAILLEUR, le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les bâtiments loués, le recours des voisins et des tiers.

La ou les polices d'assurances souscrites par le PRENEUR devront prévoir notamment la couverture des événements suivants, sans que cette liste soit limitative :

- Incendies, explosions, foudre, dommages électriques,
- Tempête, grêle et neige sur les toitures,
- Fumées, choc d'un véhicule terrestre,
- Chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux,
- Dégâts des eaux,
- Actes de vandalisme et attentats,
- Catastrophes naturelles.

Le PRENEUR renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre le BAILLEUR du fait de la destruction totale ou partielle de ses mobiliers, matériels et marchandises. Par réciprocité, le BAILLEUR renonce expressément à tous recours contre le PRENEUR du fait des dommages matériels concernant l'immeuble loué.

Cette renonciation réciproque sera prévue dans les contrats d'assurance et sera également applicable aux risques de responsabilités civiles.

Le PRENEUR devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

11) Droit de visite – Remise des clefs

En cours de bail, le PRENEUR devra laisser au BAILLEUR, son représentant ou leur architecte, et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela apparaîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge pour le BAILLEUR, en dehors des cas urgents, de prévenir le PRENEUR au moins vingt quatre heures à l'avance. Il devra également laisser faire tous travaux jugés nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les entrepreneurs ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le BAILLEUR.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, aux heures qui seront convenues (le matin ou le soir en dehors des heures d'ouverture au public), pendant les trois mois qui précéderaient la mise

en vente. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, pendant six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus et devra, pendant ce temps, laisser le BAILLEUR apposer, sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location. Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toute personne munie d'une autorisation écrite du BAILLEUR ou de son représentant.

Le PRENEUR rendra les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ni admis au mépris de la présente stipulation. La remise des clés et leur acceptation par le BAILLEUR, ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le PRENEUR, le coût des réparations de toute nature dont le PRENEUR est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du présent bail.

Dans le cas où, par le fait du PRENEUR, le BAILLEUR n'aurait pas pu mettre en location et laisser visiter les lieux loués, en faire la livraison au locataire nouveau ou les occuper lui-même, il aurait le droit, si telle est son intention, à une indemnité égale à un terme de loyer.

12) Destruction – Expropriation :

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le bail serait résilié de plein droit. Il en serait de même en cas de destruction partielle de l'immeuble.

Le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR, ni lui réclamer aucune indemnité dans le cas où, par suite d'expropriation pour cause d'utilité publique, alignement, travaux de voirie ou toute autre cause que ce soit, il se trouverait privé de la jouissance de tout ou partie de l'immeuble loué, tous ses droits étant expressément réservés contre l'expropriant.

Dans ce cas, le bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

13) Tolérances

Toutes tolérances, au sujet des conditions des présentes et des usages, quelles qu'auraient pu en être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modifications, ni suppressions de ces conditions et usages, et ne pourront être réputées comme un droit acquis dont pourrait se prévaloir le PRENEUR.

PM
VA
LB

ARTICLE 6 – CESSION – SOUS LOCATION

1) Cession

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail en totalité ou en partie, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce, et en totalité seulement, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Le tout à peine d'inopposabilité de la cession à l'égard du BAILLEUR et de résiliation des présentes si bon semble à celui-ci.

A ce titre, le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de tout acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception, sachant que si ce dernier donne son agrément par écrit sans pour autant se déplacer, ladite cession lui sera opposable.

Lors de chaque cession, le cessionnaire devra s'engager directement envers le BAILLEUR et un exemplaire original enregistré de chaque acte de cession, portant la signature manuscrite des parties, devra être remis au BAILLEUR sans frais pour lui, dans le mois de la signature.

Toute cession devra être signifiée au BAILLEUR dans le mois de la cession conformément à l'article 1690 du Code Civil, sauf acceptation de la cession par le BAILLEUR dans un acte sous seing privé.

Dans tous les cas, le PRENEUR demeure garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et des charges ainsi que pour l'exécution des conditions du bail ; cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs.

2) Sous-location :

Le PRENEUR ne pourra sous-louer les locaux dont il s'agit, en tout ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, et en ce cas, en restant garant et répondant solidairement du paiement du loyer. S'il venait à mettre son fonds de commerce en gérance libre, le BAILLEUR devrait être appelé à l'acte incluant la mise à disposition des lieux au locataire gérant.

Cependant, il pourrait refuser cette mise à disposition si elle n'était pas l'accessoire du contrat de location gérance.

En tout état de cause, par volonté commune entre les parties, les locaux faisant l'objet d'un bail seront indivisibles.

M
UM
UB

Un exemplaire original ~~est remis~~ de tout acte de sous-location, mise en gérance ou mise à disposition sera adressé au BAILLEUR dans le mois de l'acte, sans frais pour lui.

3) Changement d'état du PRENEUR :

Le changement d'état du PRENEUR, du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne morale ou physique, devra être notifié au BAILLEUR dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble audit BAILLEUR, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où le PRENEUR viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer, de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du bail, afin que le BAILLEUR puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

ARTICLE 7 – OBLIGATIONS DU BAILLEUR :

1. Le Bailleur s'oblige à livrer les lieux clos et couverts, selon l'usage, le PRENEUR devant tenir lesdits lieux en bon état d'entretien comme indiqué ci-dessus.

Le PRENEUR reconnaît les obligations mises à sa charge, notamment celles relatives à ses obligations de gardien de la chose louée.

2. Le BAILLEUR s'engage, dès la signature du présent bail, à n'implanter aucune installation pouvant faire concurrence au preneur.

Par activités concurrentes, les parties se référeront à celles énoncées à l'article 4 du présent bail.

3. Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR et par conséquent, décline toutes responsabilités dans les cas suivants :

a-En cas de vol, cambriolages, ou tout autre acte délictueux, faits et gestes des tiers et généralement des troubles apportés par les tiers par voie de fait, y compris émeutes et mouvements populaires ;

b-En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, de tous services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas de force majeure, tous droits du PRENEUR étant réservés contre l'autorité ou l'administration qui aurait fait exécuter les travaux ou aurait provoqué l'interruption des services.

PH
VA
EB

b- En cas d'accidents pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

c- Dans les cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrés ou tous autres moyens.

ARTICLE 8 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de ses accessoires et, un mois après un simple commandement de payer, fait à personne ou à siège social ci-après élu, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement postérieur à l'expiration du délai ci-dessus.

La résiliation interviendra alors de plein droit sans qu'il soit besoin de ne former aucune demande judiciaire.

De même il est expressément stipulé qu'à défaut d'exécution d'une seule des conditions du bail et un mois après une sommation d'exécuter faite par acte extrajudiciaire valablement délivré, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeurée infructueuse, le bail sera résilié si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus. La résiliation interviendra alors de plein droit sans qu'il soit besoin de ne former aucune demande judiciaire.

En cas de résiliation du bail pour les causes énoncées ci-dessus ou en cas de résiliation judiciaire, le PRENEUR devra quitter les lieux loués sans terme ni délai. S'il refusait de quitter les lieux loués, il suffirait de l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé, rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu des situations des biens

ARTICLE 9 – INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer fixé aux présentes à une clause d'échelle mobile.

En conséquence, le loyer sera ajusté automatiquement le 1^{er} Mars de chaque année à compter du 1^{er} Mars 2009 en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail soit celui du deuxième trimestre 2005 : 1276.

PM
M

LB

La variation de l'indice sera appliquée au loyer prévu pour la troisième année, tel que défini à l'article 3 du présent contrat.

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics.

A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

En conséquence, en cas de non application partielle ou totale de l'indexation, le bail pourra être résilié de plein droit s'il plaît au Bailleur, qui devra le notifier au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le PRENEUR devra alors libérer immédiatement les locaux et, s'il s'y refuse, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux, statuant en la forme des référés.

ARTICLE 10 – DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du bail à la charge du PRENEUR, ce dernier a versé ce jour, au BAILLEUR qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance sous réserve d'encaissement du PRENEUR une somme de QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4.500,00 €) représentant TROIS termes de loyer.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité de quelque nature qu'elle soit que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Elle ne sera productive d'aucun intérêt Elle sera remise au BAILLEUR à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour non exécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ce versement de dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de dommages intérêts, nonobstant tous autres.

ARTICLE 11- Contrepartie financière à l'obligation de non-concurrence

En contrepartie de l'obligation souscrite par le bailleur de ne pas louer à un concurrent telle que définie à l'article 7 du présent contrat, le PRENEUR s'engage à payer une indemnité fixée à un montant hors taxes de 30 000 € (trente mille euros)

Cette indemnité fera l'objet de deux règlements :

Le premier règlement de 15 000 € ht (Quinze mille euros hors taxe) aura lieu au 1^{er} Mai 2006

Le second règlement de 15 000 € ht (Quinze mille euros hors taxe) aura lieu au 1^{er} Septembre 2006

ARTICLE 12 – Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant pour le PRENEUR, ou son substitué, du bail, s'il est réitéré constitueront pour tous ses ayants cause pour toute personne tenue à quelque titre que ce soit au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution des conditions du bail, une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du PRENEUR, s'il s'agit d'une personne physique, avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers représentants pour l'exécution desdites obligations.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ARTICLE 13 – Déclaration pour l'enregistrement

Le bail étant soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, il sera conformément à l'article 740-1 du Code Général des Impôts, exonéré de tous droits proportionnels d'enregistrement.

Il sera enregistré dans le mois de sa réitération aux frais du PRENEUR.

ARTICLE 14 – FRAIS

Tous les frais, droits des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

PM
VA
LB

- le BAILLEUR en son domicile ou siège sus-indiqué,
- le PRENEUR dans les lieux loués.

Par dérogation aux dispositions des articles L145-1 et suivants du code de commerce, toutes significations, demandes et autres prévus par ce décret, ne seront valablement faites qu'à la personne du BAILLEUR à son domicile et non pas à son éventuel mandataire.

ARTICLE 16 – LITIGES

Pour toute litige pouvant survenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du ressort des lieux loués.

ARTICLE 17 – ANNEXES

Le présent bail comprend les 3 annexes suivantes :

- Annexe n° 1 : Les plans d'aménagement ;
- Annexe n° 2 : La liste et la description des travaux de gros œuvre nécessaires à la réalisation de cet aménagement et dont la liste figure en annexe au présent bail ;
- Annexe n° 3 : Le pouvoir confié à Monsieur MASSA par le Gérant de la SCI LA SAUVAGINE de conclure les présentes.

Ainsi fait et signé en 3 originaux, sur 17 pages,
A Le Crès
Le 9 Février 2006

LE BAILLEUR
La SCI La Sauvagine
Monsieur Pierre MASSA

LE PRENEUR
La S.A.RL LBG
Mademoiselle BUIL

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL
signé en date du 9 Février 2006

ENTRE LES SOUSSIGNES :

SCI LA SAUVAGINE

Société civile immobilière au capital de 304,90 euros
Ayant son siège social 1, rue de la Perruche - 34920 LE CRES
Immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro D 400 125 175
Représentée par Monsieur MASSA dûment habilité en tant que gérant.

Ci-après dénommée "le Bailleur", d'une part

ET :

S.A.R.L LBG

Société à Responsabilité Limitée en cours de formation
A u capital de 30 000 euros
Ayant son siège social 1 rue des Chasseurs - 34920 LE CRES
Représentée par Mademoiselle Leslie Galtier en tant que gérante.

Ci-après dénommée "le Preneur", d'autre part

EXPOSE DES MOTIFS :

1 - Les parties ont signé un contrat de bail commercial le 9 Février 2006 portant sur :

Désignation :(ARTICLE 1 - DESIGNATION) un local à usage commercial d'une superficie totale d'environ 130 m2, local occupant une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1, rue de la Sauvagine - 34920 LE CRES

aux conditions suivantes :

Durée : (ARTICLE 2- - DUREE DU BAIL) Le bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} Mars 2006 pour se terminer le 28 Février 2015.

Loyer : (ARTICLE 3 - LOYER)Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer évolutif.

LB 1/11

La première année à compter de la fin des travaux visés à l'article 5.3 et au plus tard au 1^{er} Mai 2006

Montant

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX HUIT MILLE EUROS HORS TAXES (18.000,00 euros € HT)

Paiement

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance soit la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES (1.500,00 € HT) et pour la première fois le 1^{er} Mai 2006.

➤ La deuxième année

Montant

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VING MILLE QUARANTE EUROS HORS TAXES (20.040 € HT)

Paiement

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance soit la somme de MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX EUROS HORS TAXES (1.670,00 € HT) et pour la première fois le 1^{er} Mars 2007.

➤ La troisième année

Montant

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT ET UN MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS HORS TAXES (21.960,00 € HT)

Paiement

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance soit la somme de MILLE HUIT CENT TRENTE EUROS HORS TAXES (1.830,00 € HT) et pour la première fois le 1^{er} Mars 2008.

➤ A compter de la quatrième année

Le loyer sera réévalué à compter du 1^{er} Mars 2009 selon les modalités prévues à l'article 9 du présent contrat.

Indexation (ARTICLE 9 – INDEXATION DU LOYER) Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer fixé aux présentes à une clause d'échelle mobile.

En conséquence, le loyer sera ajusté automatiquement le 1^{er} Mars de chaque année à compter du 1^{er} Mars 2009 en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail soit celui du deuxième trimestre 2005: 1276.

La variation de l'indice sera appliquée au loyer prévu pour la troisième année, tel que défini à l'article 3 du présent contrat.

2- Les révisions des loyers à la baisse négociées par la S.A.R.L LBG ont généré, à fin Décembre 2011, un total de manque à gagner pour le bailleur de 22 550 € (vingt deux mille cinq cent cinquante euros) hors indexation du loyer

LBG TIP
CB VA

3- La S.A.R.L LBG a proposé le principe d'un rattrapage progressif des loyers à partir du 1er Janvier 2012 selon les modalités suivantes :

Au 01/01/2012 le loyer mensuel passe à 1 490 € HT

AU 01/01/2013 le loyer mensuel passe à 1 590 € HT

Au 01/01/2014 le loyer mensuel passe à 1690 € HT

4- La S.A.R.L LBG a proposé la rédaction d'un avenant pour matérialiser l'accord entre les deux parties.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

En contrepartie des efforts financiers consentis par le Bailleur, et en dédommagement.

En l'état de l'accord des parties

ARTICLE 1 LOYER

Le montant des loyers initialement fixé par le contrat de Bail à compter du 1er Mars 2009 est de 1830,00€ (mille huit cent trente euros)

Puis le montant des loyers est négocié au coup à coup sans jamais rattraper le montant initialement prévu par le bail

Depuis le 1er Septembre 2009 le montant du loyer est de 1350,00 € (mille trois cent cinquante euros)

Le montant des loyers sera progressivement relevé de la façon suivante:

Au 01/01/2012 le loyer mensuel passe à 1 490 € HT

AU 01/01/2013 le loyer mensuel passe à 1 590 € HT

Au 01/01/2014 le loyer mensuel passe à 1690 € HT

Le loyer donne lieu, chaque mois, d'une provision correspondant au montant mensualisé de la taxe foncière de l'année antérieure. Le reliquat est facturé à réception du montant de la taxe foncière de l'année en cours.

LBG 4/1/11

LBG

ARTICLE 2 INDEXATION

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice national du coût de la construction publiée par l'INSEE et de lui faire subir une fois par an les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire des présentes soit le 1er Janvier. En conséquence, le loyer sera ajusté automatiquement le 1er Janvier de chaque année.

Le nouveau montant applicable aux termes de l'année civile à courir, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1°) Le montant du loyer initial ;
- 2°) L'indice ayant servi à établir ce montant ;
- 3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 2ème trimestre de l'année 2011, qui s'est élevé à 1593 . Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Un retard à la parution de l'indice de révision ne fera pas obstacle à la prise d'effet de la demande de révision. Le loyer continuera alors d'être payé à son ancien montant et, dès que l'indice de révision sera publié, le loyer sera rétroactivement réajusté et ce à compter de la date fixée dans la demande. Le supplément ou la diminution de loyer ainsi déterminés sera exigible immédiatement et automatiquement.

Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le "Preneur" à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

UB
UB
VA
UB

ARTICLE 3 ASSURANCE PRENEUR

Le locataire devra s'assurer convenablement contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes, chaque année à la date anniversaire du bail.

Le locataire fera assurer auprès de compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes :

les agencements, embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalements, échafaudages rendus nécessaires pour la remise en état des lieux, foudre, ouragan, tempête, trombes, tornade, cyclone, dommages électriques, chute ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci, chocs de véhicules terrestres, attentats, honoraires d'experts, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes, grèves et dégâts des eaux, bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol, vandalisme, malveillance et sabotage ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le locataire déclare renoncer à tous recours, en cas de sinistre contre le Bailleur, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du Bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assurances la même renonciation.

Le locataire souscrira une police « responsabilité civile » couvrant pour un montant illimité les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels, causés aux tiers.

Les copies des assurances souscrites devront être remises au bailleur ainsi que la justification du paiement des primes.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

Les polices d'assurance du locataire devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au Bailleur ou après la date d'expiration du bail.

Règlement et exécution des polices

Le locataire devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps le propriétaire, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile ;

Le locataire s'engage à faire connaître au Bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

CB
VIA
CB

Au où l'activité du locataire aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le locataire supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou immeubles.

Le locataire s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs). Ce contrôle sera effectué au frais du locataire par un organisme agréé par l'ensemble des sociétés d'assurance contre l'incendie (Veritas...)

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le locataire devra adresser au Bailleur, avant la prise de possession des locaux, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du présent bail, le locataire devra justifier de ses contrats à la demande du Bailleur.

ARTICLE 4

Dans le cadre d'une cession de son fonds de commerce, de la vente de son droit au bail, d'une cessation d'activité volontaire ou non par le Preneur, les aménagements, tels que mentionnés à l'état des lieux contradictoire annexé au présent avenant, resteront acquis au Bailleur à titre de compensation des efforts consentis sur le futur, des loyers abandonnés de façon définitive par la S.C.I La Sauvagine pour un montant de 22 550 € et de renoncer définitivement à toute action de recouvrement concernant ladite somme.

Soit:

- blocs portes et poignées de porte,
- revêtement de sol, carrelage, plancher et plinthes.
- faux plafond,
- miroiterie,
- tableau électrique, prises de courant, prises de téléphone, interrupteurs,
- luminaires : spots basse tension, spots uv, appliques halogènes, luminaires fluorescents,
- gaines pour informatique,
- haut-parleurs encastrés,
- extracteurs d'air avec bouche,
- climatiseurs, bloc intérieur et extérieur, et convecteurs électriques,
- installations sanitaires : wc, vasques et robinetterie,
- ballon d'eau chaude et chaudière.

LB
LB VII

ARTICLE 5

La totalité des taxes foncières des années 2010 et 2011 sera acquitté par la S.A.R.L LBG au jour de la signature des présentes.

ARTICLE 6

Conformément à l'article 11 du bail -Contrepartie financière à l'obligation de non-concurrence- l'obligation du bailleur de ne pas louer à un concurrent est maintenue.

ARTICLE 7

Retrait de l'engagement qui figure dans un courrier du 9 Février 2006 annexé au bail précisant les activités que nous nous sommes engagés à ne pas développer.

Toutefois le Bailleur s'engage à ne pas installer dans ses locaux à construire, d'activité directement concurrente à la S.A.R.L LBG telle que définie à l'article 4 du bail et de ne pas installer de activités polluantes.

Pièces annexées

Etat des lieux

Pour La sci La Sauvagine

Monsieur Pierre Massa-

Pour la sarl LBG

Madame Leslie Galtier

VM
LB

**LBG SARL**

488 610 056 R.C.S. MONTPELLIER

Adresse : 1 RUE DES CHASSEURS 34920 LE CRES

Greffe du Tribunal de Commerce de MONTPELLIER

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

Type d'inscription	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes conservées
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	10/08/2012	-
Privilèges du Trésor Public	Néant	10/08/2012	-
Profêts	Néant	10/08/2012	-
Privilèges de l'Office Français de l'Immigration et de l'Intégration	Néant	12/08/2012	-
<u>Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)</u>	1	10/08/2012	108 000,00 €
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	10/08/2012	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	10/08/2012	-
Déclarations de créances	Néant	10/08/2012	-
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	Néant	10/08/2012	-
Publicité de contrats de location	Néant	10/08/2012	-
Publicité de clauses de réserve de propriété	Néant	10/08/2012	-
Gage des stocks	Néant	12/08/2012	-
Warrants	Néant	12/08/2012	-
Prêts et délais	Néant	10/08/2012	-
Biens inaliénables	Néant	10/08/2012	-

LBG SARL

488 610 056 R.C.S. MONTPELLIER

Adresse : 1 RUE DES CHASSEURS 34920 LE CRES

Greffe du Tribunal de Commerce de MONTPELLIER

Imprimer



■- **NANTISSEMENTS DU FONDS DE COMMERCE OU DU FONDS ARTISANAL
(CONVENTIONNELS ET JUDICIAIRES)**

Ces données sont à jour en date du 10/08/2012

Inscription du 19 juin 2006

Numéro 525

Montant de la créance : 108 000,00 EUR

Fonds de : SOINS ESTHETIQUES DU VISAGE ET DU CORPS VENTE DE
PRODUITS COSMET

Acte : ACTE SOUS SEING PRIVE

En date du : 12 juin 2006

Au profit de : CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU MIDI
AV DU MONTEPEL
LIERAIS 34977 MAURIN LATTES CED

Election de domicile : EN SON AGENCE DE MEZE

Compléments : NUMERO DE L'INSCRIPTION AU GREFFE : 20/6/525
SAUF MEMOIRE

■- **GAGES DES STOCKS**

Les inscriptions de gage des stocks concernant les personnes physiques (y compris les commerçants) sont prises au Greffe compétent au titre de leur domicile personnel. Pour un commerçant, nous vous invitons à consulter son adresse personnelle dans l'extrait du registre du commerce pour vous assurer qu'il n'y a pas lieu d'interroger un autre Greffe.

VA

1/1

CB

SARL LBG

**BONS CADEAUX
SOINS
NON EFFECTUES**

08/10/2012

NOM	MONTANT HT
ALAZARD	37,62
ANDRIEUX	51,00
AUBERT	51,00
AZOUABERT	38,46
CALL	60,20
CARPENA	51,84
BEN BACHIRV KARIMA	29,26
BURGUIERE	39,29
BIRAGUE	94,48
CHAMBON	58,53
BLAIS	51,00
BLANDELET	41,80
BOILLAT	133,78
BONNEVILLE	60,20
BORDENAVE	51,00
CHERRA	79,43
BOUL	37,62
BOYER	61,87
DELOUSTAU	54,35
DIAT	61,87
ESNAULT	29,26
DUPUIS	54,35
GABRIEC	31,77
IMBERT	116,22
GONZALES	25,08
HOLTZ	42,64
GROS	33,44
RATEAU	938,96
JARQUERA	31,77
JEAGER	51,00
JOLLY	51,00
LARROCHE	51,00
LARDEN	83,61
MEUGNE	102,00
MICHELS	30,10,
MICO-ROUSSELIN	51,00
NIORET	42,64
MOULINS	41,80
OROSCO	51,00
PAPIN	10,03
PEREZ	92,81
PEYRARD	54,35
POCHEVILLE	54,35
RIGOLLET	83,61
ROCCHI	51,00
SABRIE	54,35

LB VA

SARL LBG

**BONS CADEAUX
SOINS
NON EFFECTUES**

08/10/2012

SANJULLIAN	42,64
GALLARDO	54,76
LAREM	56,46
SOUSSAINT	31,77
LOUENESSE	45,98
STROUK	51,00
VALERY	83,61
VACHER	51,00
VANDERHAGEN	61,87
	3852,73

DATE : LE 08/10/2012

SIGNATURES :

UM
CB

**CONTRAT DE TRAVAIL
A DUREE INDETERMINEE
A TEMPS PARTIEL**

Entre les soussignés :

**LBG SARL
1 RUE DES CHASSEURS**

34920 LE CRES

Siret : 48861005600019

NAF : 9604Z

agissant par l'intermédiaire de son représentant légal, BUIL LESLIE, Gérante,
Cotisations de sécurité sociale versées sous le numéro 342000000002014876 à l'Urssaf de
MONTPELLIER.

D'UNE PART

Et :

Madame WELCH Alexandra,
Date et Lieu de naissance : née le 08/11/1973 à CHARTRES
Nationalité : Française
Numéro national d'identification : 273112808505228
demeurant 6 impasse jean-pierre Chabrol le hameau des poètes 34230 JACOU

D'AUTRE PART

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE N°I - Engagement

Un contrat à durée indéterminée a été conclu entre les parties en date du 27/10/2009. Suite à la demande de Mademoiselle WELCH Alexandra la durée de travail inscrite au contrat initial va être diminuée à compter du 1^{er}/10/2012.

Le contrat avait initialement été conclu à temps plein, soit 151.67 heures mensuelles, à compter du 1^{er}/10/2012 la durée du travail sera ramenée à 121,33 heures mensuelles, soit 28 heures hebdomadaires.

ARTICLE N°II - Nature du contrat et période d'essai

Ce contrat est conclu pour une durée indéterminée, à temps partiel.

GRAW VN

Il en ira de même en cas de changement des horaires de travail au sein de chaque journée travaillée.

ARTICLE N°VII – Rémunération et frais professionnels

Madame **WELCH Alexandra** bénéficiera d'une rémunération mensuelle brute de 1158,73 Euros, correspondant à l'horaire normal stipulé à l'article intitulé "Durée du travail" du présent contrat soit 9,55E x 121,33h.

Son bulletin de paie ainsi que le montant net correspondant lui seront remis chaque fin de mois et seront calculés en fonction du nombre d'heures effectuées au cours de cette période, les heures complémentaires éventuelles étant rajoutées selon les dispositions légales.

Les frais professionnels que Madame **WELCH Alexandra** serait éventuellement amenée à engager pour l'accomplissement de ses fonctions et dans le cadre des instructions de la direction, seront pris en charge par l'entreprise dans les conditions qui y sont en vigueur et sur présentation des justificatifs correspondants.

ARTICLE N°VIII - Absences

Madame **WELCH Alexandra** est tenue de prévenir immédiatement l'entreprise de toute absence pour maladie ou accident. Elle devra fournir un certificat médical justifiant son absence dans les 48 heures.

En cas de prolongation d'arrêt de travail, Madame **WELCH Alexandra** devra transmettre dans les mêmes délais le certificat médical justifiant cette prolongation.

ARTICLE N°IX - Congés payés, retraite complémentaire et avantages sociaux

Madame **WELCH Alexandra** aura droit aux congés payés prévus par les articles L3141-1 et suivants du Code du travail et par la convention collective des ESTHETIQUE-COSMETIQUE ET ENSEIGNEMENT ASSOCIE applicable dans l'entreprise.

Madame **WELCH Alexandra** aura droit à tous les avantages, de quelque nature qu'ils soient, d'un salarié à temps complet occupant un emploi identique avec le même niveau de qualification et calculés proportionnellement à son temps de travail. L'entreprise garantit notamment à Madame **WELCH Alexandra** un traitement équivalent aux autres salariés de même qualification professionnelle et de même ancienneté en ce qui concerne les possibilités de promotion, de déroulement de carrière et d'accès à la formation professionnelle. A sa demande, elle pourra être reçue par un membre de la direction afin d'examiner les problèmes qui pourraient se poser dans l'application de cette égalité de traitement.

Le salarié relèvera :

de la caisse de retraite complémentaire : Groupe Mornay Le Triangle 26 Allées Jules Milhau
34263 MONTPELLIER cedex 2

de la caisse de prévoyance : Groupe Apicil 38 rue François Peissel BP 74 69642 CALUIRE
ET CUIRE

et sa quote-part personnelle sera prélevée sur son bulletin.

Bulletin de PAIE

L'unité monétaire utilisée est l'Euro

Payé du : 01/09/2012 au : 30/09/2012

LBG SARL

1 RUE DES CHASSEURS
34920 LE CRES

Matricule
N° Sécurité Sociale 273112808505228
Emploi Esthéticienne
Qualification Niveau 5B
Coefficient 155,000

Sécurité Sociale 34200000002014876 MONTPELLIER
NAF 9604Z SIRET 48861005600019

Entrée le 01/11/2009

Mme WELCH Alexandra

6 Impasse Jean-Pierre CHABROL
34830 JACOU

Heures payées 151,670

Plafond période 3 031,00

RUBRIQUES	BASE	TAUX	A DEDUIRE	A PAYER	CHARGES PATRONALES	
					Taux	Montant
Salaire de base	151,67	9,550		1 448,45		
Commissions				42,00		
Total brut				1 490,45		
Assurance maladie	1 490,45	0,750 %		-11,18	12,800 %	-190,78
Assurance vieillesse plafonnée	1 490,45	6,650 %		-99,11	8,300 %	-123,71
Assurance vieillesse déplafonnée	1 490,45				1,600 %	-23,85
Assurance vieillesse déplafonnée	1 490,45	0,100 %		-1,49		
Accident du travail	1 490,45				2,000 %	-29,81
Allocations familiales	1 490,45				5,400 %	-80,48
FNAL plafonné	1 490,45				0,100 %	-1,49
Contribution solidarité autonomie	1 490,45				0,300 %	-4,47
Réduction Fillon						371,01
Assurance chômage AC	1 490,45	2,400 %		-35,77	4,000 %	-59,62
A.G.S.	1 490,45				0,300 %	-4,47
AGFF T1	1 490,45	0,800 %		-11,92	1,200 %	-17,89
Retraite complémentaire T1	1 490,45	3,000 %		-44,71	4,500 %	-67,07
Prévoyance Non cadre T1	1 490,45	0,370 %		-5,51	0,420 %	-6,26
Taxe apprentissage	1 490,45				0,680 %	-10,14
Participation formation	1 490,45				0,400 %	-5,96
Participation formation alternance	1 490,45				0,150 %	-2,24
CSG déductible	1 470,63	5,100 %		-75,00		
Total des charges				-284,69		-257,23
Net Imposable				1 205,76		
CSG-CRDS non déductible	1 470,63	2,900 %		-42,65		
Total général des charges				-327,34		-257,23
Régularisation droits à congés ANNULE ET REMPLACE LE BULLETIN PRECEDENT						

REGLEMENT : CHEQUE
LE : 30/09/2012

NET A PAYER	CUMUL CHARGES PAT.
1 163,11	2 401,42

CUMUL BRUT	CUM.BASE S.Sociale	CUMUL IMPOSABLE	PLAFOND S.Sociale	CUMUL HEURES	COUT GLOBAL
13 304,00	13 304,00	10 762,69	13 304,00	1357,030	1 747,68

CONGES	Dûs	Acquis	Pria	Restant	Bases
C.P. N-1	30,000		30,000		
C.P. N		10,000		10,000	

C.C. : Parfumerie -- Esthétique (3123)

DANS VOTRE INTERET ET POUR VOUS AIDER A FAIRE VALOIR VOS DROITS, CONSERVEZ CE BULLETIN DE PAIE SANS LIMITATION DE DUREE.

LB VM

CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION

Le Maire ,

Vu la demande de certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain, déposée le 07/02/2012 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1 et R410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'urbanisme approuvé,

Considérant que le terrain d'assiette comprend la ou des parcelle(s) cadastrée(s) CA0054 ;

CERTIFIE

Cadre 1: IDENTIFICATION

Adresse terrain :	
Demandeur :	Me DELACROIX Frédéric 1421 avenue des platanes 34970 LATTES.

Cadre 2: TERRAIN DE LA DEMANDE

Parcelles :	CA0054
Surface totale:	2000,00 m ² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Cadre 3: DISPOSITIONS D'URBANISME

Document d'urbanisme	Prescrit le	Publié le	Approuvé le	Modifié le	Mis en révision le
Plan Local d'Urbanisme			09/06/2010	29/07/2010	

Zonage au document d'urbanisme	
Nom	Cos
UI	0,60

Lotissement

Néant

Cadre 4: DROIT DE PREEMPTION

Nature	Type	Bénéficiaire
DPU Terrain soumis au droit de préemption urbain	Simple	Commune

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Cadre 5: SERVITUDES APPLICABLES AU TERRAIN

UB
VMA

Servitude d'utilité publique		
Type	Nom	Commentaires
PT2	Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles	
T5	Servitudes aéronautiques de dégagement	

Opérations
Néant

Alignements
Néant

Servitudes autres		
Type	Nom	Commentaires
Risque Géologique	Retrait-Gonflement des argiles	

Cadre 6: TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

TAXES : Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- ✓ Taxe locale d'équipement Taux : 5%.
- ✓ Taxe départementale des espaces naturels sensibles Taux 2%.
- ✓ Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement Taux : 0.30 %.
- ✓ Redevance d'archéologie préventive dans le cadre d'une SHON > 1000m² (en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée relative à l'archéologie préventive).

PARTICIPATIONS : Les contributions ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire, un permis d'aménager une non-opposition à une déclaration préalable ou par un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L.332-12 du Code l'Urbanisme :

- Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :
 - ✓ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332.8 du code de l'urbanisme).
- Participations préalablement instaurées par délibération.
 - ✓ Participation pour raccordement à l'égout (L.332-6-1 2^{ème} alinéa a) du code de l'urbanisme).
 - ✓ Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles (Art. 1529 du code général des impôts).

Information : La loi n°2010-1658 du 29/12/2010 de finances rectificative pour 2010 crée un chapitre « fiscalité de l'aménagement » qui devrait s'appliquer à toutes les autorisations d'urbanisme déposées à compter du 01/03/2012.

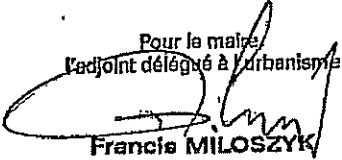
CB VA

Cadre 7 OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

La commune, au regard du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 est située en zone de sismicité.

Terrain situé en zone UI du PLU approuvé.

Le Crès le
Le Maire 28 FEV. 2012

Pour le maire
l'adjoint délégué à l'urbanisme

Francis MILOSZYK

Pour information délibérations applicables à la commune

✓ Sans objet.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Durée de validité du certificat d'urbanisme : conformément à l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme est valable pendant 18 mois à compter de sa délivrance. En cas de recours le délai de validité du certificat d'urbanisme est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

CSU 12

Frederic Delacroix

De: Frédérique Péan [f.pean@hotmail.fr]
Envoyé: dimanche 7 octobre 2012 20:30
À: Frederic Delacroix
Objet: RE: Cession fonds de commerce LBG / V.A.M. - A l'attention de M. et de Mme MASSA
Pièces jointes: LBG méthode cacul taxe foncière 2012.doc; VAM méthode calcul taxe foncière 2012.doc; LBG reliquat taxe foncière.doc; LBG restitution caution.doc; VAM reçu caution.doc; quittance LBG n° 81 octobre 2012.doc; quittance VAM n° 1 octobre 2012.doc

Monsieur

Vous avez notre agrément à la cession du fonds de commerce de la S.A.R.L LBG à la S.A.R.L VAM

Nous n'assisterons pas à la signature et vous trouverez ci-joint les éléments que vous m'avez demandé.

Je vous précise que nous avons rendez-vous suite à la signature avec mesdames Galtier et Martin afin de régulariser le paiement et la restitution des cautions ainsi que le paiement des loyers.

Je reste à votre disposition

salutations cordiales

Pierre MASSA

From: fdelacroix@juricap.fr
To: f.pean@hotmail.fr
Date: Fri, 5 Oct 2012 09:30:24 +0200
Subject: Cession fonds de commerce LBG / V.A.M. - A l'attention de M. et de Mme MASSA

Madame, Monsieur,

Je vous écris, en votre qualité de représentant de la SCI LA SAUVAGINE, bailleresse de locaux commerciaux, sis à LE CRES (34920), Rue des Chasseurs, n°1, à la Société "LBG".

Celle-ci souhaite céder son fonds d'esthétique à la société V.A.M. représentée par Madame Virginie MARTIN que vous avez déjà rencontrée.

La cession définitive aura lieu le lundi 8 octobre 2012, à 10 heures en mon Cabinet, et je vous invite, si vous le souhaitez à y assister.

Je vous saurais gré de bien vouloir m'indiquer :

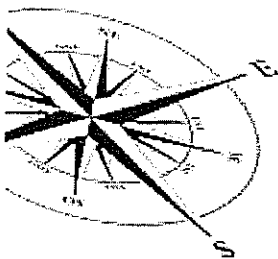
- si vous souhaitez assister à la signature ;
- si vous agréez la société V.A.M. en qualité de nouveau locataire ;
- le détail des sommes dues par la société LBG à ce jour, ainsi que le dépôt de garantie qu'elle a versé ;
- le détail des sommes que la société V.A.M. devra me remettre le jour de la signature pour vous (montant du loyer et des charges TTC, dépôt de garantie)

Je reste à votre entière disposition pour tout complément d'information que vous pourriez souhaiter et vous prie de croire, dans cette attente, en l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Frédéric DELACROIX

Avocat Associé
DEA Contrats d'Affaires
DEA Concurrence et Consommation

1421, Avenue des Platanes - 34970 LATTES
Tel : 04-99-52-69-65
Fax : 04-67-64-15-36



JURICAP

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS

CASTAGNOS - DELACROIX - BERNARD-STENTO

Ce message contient des informations confidentielles couvertes par le secret professionnel. Si vous n'êtes pas le destinataire désigné, merci de bien vouloir m'en aviser immédiatement et de me retourner ce message ou de le détruire sans faire un quelconque usage de son contenu, ni le communiquer ou le diffuser, ni en prendre aucune copie, électronique ou non. La sécurité des envois électroniques ne peut être assurée. Ces messages peuvent notamment être interceptés, modifiés, altérés, détruits, perdus, arriver tardivement ou partiellement, ou contenir des virus. L'expéditeur ne saurait être tenu pour responsable des erreurs ou omissions qui résulteraient d'un envoi par message électronique. Si vous souhaitez vérifier l'authenticité du message et des fichiers joints, merci d'en solliciter une copie sur papier. Afin de contribuer au respect de l'environnement, merci de n'imprimer ce message que si nécessaire.

WA
UB