



CAHIER DES CHARGES

Rétrocession du droit au bail

**« Local commercial à usage de vente de vêtements,
accessoires de mode et maison »**

18 Route de Bondy - 93600 Aulnay-sous-Bois

I - SITUATION DE LA VILLE

- a) Situation géographique**
- b) Distances**
- c) Accès et déplacements**
- d) La situation de la Route de Bondy**

II - SITUATION DU COMMERCE

- a) Son emplacement**
- b) Sa zone de chalandise**

III - POTENTIEL COMMERCIAL

- a) Son exploitation actuelle**
- b) Ses possibilités d'exploitation**

IV - DESCRIPTION DU COMMERCE

- a) Etat des lieux**
- b) Superficie**

V - LES CONDITIONS DE RACHAT

- a) La valeur de la vente**
- b) La durée du bail**
- c) Le loyer**
- d) Le dossier à élaborer par le futur repreneur**
- e) Les conditions du choix du repreneur**
- f) La décision du choix du repreneur**

I - SITUATION DE LA VILLE

a) Situation géographique

Aulnay-sous-Bois est la 3^{ème} Ville du Département de Seine-Saint-Denis avec 82 130 habitants. Elle occupe également la 3^{ème} place sur le plan économique. Située dans l'axe de développement de Roissy-Charles-de-Gaulle, c'est un pôle économique de 1^{er} plan. Plus de 3 500 entreprises s'y sont installées et se sont développées dont l'OREAL et GUERBET.

Superficie : 1 620 hectares

Zone pavillonnaire : 44%

Grands ensembles : 11 %

Espaces Naturels : 15 %

b) Distances : 19 km de Paris Notre-Dame
15 km de la Gare du Nord
RER B = 15 mn de Châtelet-les Halles
10 mn de l'Aéroport Roissy Charles de Gaulle

c) Accès et déplacements

En voiture :

- En venant de Paris/Porte de la Chapelle - Autoroute A1 - Direction Lille.
- En venant de Paris/Porte de Bagnole - Autoroute A3 - Direction Lille.

En venant de Marne la Vallée - rejoindre l'A104 - Direction Lille/Charles-de-Gaulle

En RER :

- En venant de Paris : RER B - Direction Aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle.

En venant de l'aéroport de Roissy ou de Mitry-Claye - RER B - Direction Robinson, Antony, Palaiseau ou Saint-Rémy-les-Chevreuse.

En TRAM-TRAIN : T4

- Liaison entre la gare d'Aulnay RER B et la gare de Bondy RER E via Sevan, Livry-Gargan, Pavillons-sous-Bois et Villemomble.

En bus : La Ville dispose d'un réseau de bus important constitué de 24 lignes (TRA, CIF, RATP).

Le projet du « Grand Paris » inclut également la Ville d'Aulnay-sous-Bois avec la création d'une nouvelle Gare : « Grand Paris Express » au nord de la Ville à proximité du Carrefour de l'Europe.

d) La situation de la Route de Bondy

Le site du Centre Gare Sud compte dans le périmètre établi, 187 locaux commerciaux dont 169 commerces, Services et activités (hors offre non sédentaire)

Ce site est un pôle structurant dans l'appareil commercial de la commune.

Le marché forain joue également un rôle très important dans l'activité commerciale de ce périmètre ainsi que l'enseigne Monoprix.

La Route de la Bondy avec le Boulevard de Strasbourg dans le prolongement constituent l'artère principale du centre-ville qui commence depuis la gare d'Aulnay, elle fait partie du plan de sauvegarde du commerce local. Elle se situe sur une zone de préemption commerciale définie par la Municipalité.

L'occupation commerciale de cet axe montre une faible présence en équipement de la personne et de la maison mais est un lieu où l'on peut trouver agence immobilière, brasserie, boulangerie, épicerie, primeurs, pharmacie, restauration de qualité pour un centre ville.

Dans ce contexte, le maintien de la diversité commerciale est une priorité sur ce secteur afin de préserver un commerce local de qualité sur le centre-ville.

La décision de rétrocession du fonds de commerce et du bail commercial de ce local a pour but de créer un linéaire commercial qualitatif et diversifié.

La procédure de révision du P.L.U de la ville prescrite au terme de la délibération n° 8 du 21 mai 2014 intègre désormais un volet commercial. En effet le PLU a pour objectif d'insérer l'aménagement commercial au sein des autres fonctions de la ville, le commerce ne va pas sans programme de logements, d'activités, son accès dépend des conditions de desserte, des transports, du stationnement.

Le PLU pourra entrer dans le détail des règles d'urbanisme et plus particulièrement l'objectif de diversité commerciale répondant à une offre de qualité.

II - SITUATION DU COMMERCE

a) Son emplacement :

Situé à moins de 5 mn à pied de la gare d'Aulnay-sous-Bois. Le droit au bail commercial à usage de vente d'articles de « prêt-à-porter et accessoires de mode et maison » est situé au n°18 Route de Bondy.

b) Sa zone de chalandise

Deux zones de chalandises :

- La 1^{ère} zone est celle d'Aulnay-sous-Bois Sud puis des autres quartiers de la ville.
La 2nd s'étend à d'autres communes limitrophes : Le Blanc-Mesnil, Drancy, Sevran et Livry- Gargan.

La fréquentation du site est assidue.

Le centre-ville aulnaysien est un pôle important d'attraction locale.

La fréquentation est encore accentuée par la présence d'un marché forain d'attraction locale les mardis, jeudis et dimanches sur la première partie de la rue de Bondy et sur le Boulevard de Strasbourg. Voir annexes

III - POTENTIEL COMMERCIAL

a) Son exploitation actuelle

Ce local a fait l'objet d'une décision de préemption commerciale en date du 19 novembre 2019 par la Ville d'Aulnay-sous-Bois, visée par la Préfecture de Bobigny le 20 novembre 2019.

La ville a procédé à l'acquisition du fonds de commerce par acte notarié en date du 28 septembre 2020.

Les activités commerciales autorisées au titre du bail sont :

« Commerce de vêtements et accessoires mode et maison »

b) Ses possibilités d'exploitation

- Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale sur cette artère, il sera demandé au repreneur de respecter la diversité de l'offre commerciale conformément au plan de sauvegarde des commerces institué sur le Boulevard de Strasbourg. (voir extrait étude commerce en annexe)
- Sa situation est favorable au commerce d'équipement de la personne ou de la maison.

IV - DESCRIPTION DU COMMERCE

a) Etat des lieux

Identification des locaux :

Dans un immeuble sis à **Aulnay-sous-Bois** (93600), **18 Route Bondy**,

Lot n°11, Cadastéré section BH n° 113

Local commercial et arrière boutique situés en rez-de-chaussée.

b) Superficie du commerce

Surface utile : local commercial – 24 m²

V - LES CONDITIONS DE RACHAT DU DROIT AU BAIL

a) La valeur de cession du droit au bail :

Le fonds de commerce et le bail seront rétrocédés moyennant le prix principal de **10 000 € (dix mille euros)** ainsi que le règlement du dépôt de garantie de **3375€**.

Le transfert de propriété interviendra au moment de la signature de l'acte.

b) La durée du bail

La durée du bail est fixée à 9 années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1^{er} octobre 2011 et a expiré le 30 septembre 2020. A ce jour, le bail est en prorogation tacite.

c) Le Loyer

Ce bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal hors taxe et hors charges de **14 900€ (Quatorze mille neuf cents euros)** avec un dépôt de garantie de **3725€**.

La fiscalité attachée aux loyers est la suivante : TVA, Charges, contributions, impôts et taxes.

Le preneur devra supporter directement, ou selon le cas, rembourser au bailleur, en sus du loyer, la quote-part des lots loués dans la totalité des charges, dépenses, afférentes aux locaux loués, sauf concernant les travaux visés à l'article 606 du Code Civil qui restent à la charge du bailleur. Le preneur supportera également, la taxe foncière correspondant aux locaux loués, les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de tout à l'égout, d'assainissement, de balayage, de voirie, s'il y a lieu, toutes nouvelles contributions, taxes ou autres augmentations d'impôts pouvant être créés à la charge des locataires ou des propriétaires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges pour le bailleur, à la seule exception des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

d) Le dossier à élaborer par le futur repreneur

- L'extrait K-Bis de la société ou les projets de statuts dans le cas où la société serait en cours de création.
- Comme mentionné ci-contre en condition expresse, l'inscription au répertoire du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou lorsque la société est établie dans un autre état membre de l'Union Européenne d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan.
- Un dossier technique de reprise comportant le business plan de l'activité future.
- Copie de la carte d'identité du gérant ou carte de séjour.
- Avis d'imposition actuel du gérant.
- Le statut matrimonial du repreneur.

Toutes ces informations pourront être transmises au bailleur, afin d'obtenir son accord préalable.

e) Les conditions du choix du repreneur

Le choix du repreneur est déterminé selon les critères suivants :

- Activité proposée
- Dossier technique de reprise
- Solidité financière

f) La décision du choix du repreneur

La rétrocession sera autorisée par délibération du Conseil Municipal indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

Un avis des domaines n'est pas nécessaire. L'article L22.41-1 alinéa 3 du CGCT ne prévoyant cet avis qu'en cas de cession d'immeuble ou droit réel immobilier.

En annexe du présent cahier des charges, les prescriptions qui permettent d'assurer le respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale ou artisanale à savoir le

maintien de l'offre alimentaire spécialisée, le développement de l'offre d'équipement de la personne, décoration et petit ameublement, produits du groupe culture loisirs, enfin les conditions dans lesquelles il peut être résilié en cas d'inexécution des clauses du présent cahier des charges seront prévues in extenso dans l'acte de rétrocession conformément à l'article L 214-2 du Code de l'Urbanisme .

SIGNIFICATION AU BAILLEUR DE L'INTENTION DE CEDER LE DROIT AU BAIL

Le projet d'acte accompagné du cahier des charges sera notifié au Bailleur et à son mandataire.

Si le bailleur entend s'opposer au projet de rétrocession. Il ne peut que saisir le Président du TGI de Bobigny pour faire valider son opposition à la rétrocession ; à défaut d'avoir notifié cette saisine dans le délai de 2 mois qui suit la réception du projet, le bailleur est réputé avoir donné son accord à la rétrocession.

ANNEXES

- Décision de préemption
- Cartes du périmètre de préemption Centre Gare
- Copie du bail commercial

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Service : Division des Missions Domaniales

Pôle d'évaluation domaniale de la Seine-Saint-Denis

Adresse : 13 esplanade Jean Moulin

93009 BOBIGNY CEDEX

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Christophe LOPINTO

Téléphone : 01.49.15.62.25

Courriel : ..christophe.lopinto1@dgfip.finances.gouv.fr

Réf : 2019-005V2399

Bobigny, le 27 novembre 2019

Le Directeur départemental des finances publiques
à

Monsieur le Maire d' AULNAY-SOUS-BOIS

Place de l'Hôtel de Ville

BP 56

93602 AULNAY-SOUS-BOIS CEDEX

A L'attention de Jean-Michel LE BOHEC

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**Désignation du bien :** Droit au Bail d'un local commercial.**Adresse du bien :** 18 Route de Bondy à AULNAY-SOUS-BOIS.**VALEUR VÉNALE :** 0 €.**1 - Service consultant :** Commune d 'AULNAY-SOUS-BOIS – Service Foncier – votre courriel JMLB/CL 19-414

2 - Date de consultation	: 06/11/2019.
Date de réception	: 08/11/2019.
Date de constitution du dossier « en état »	: 08/11/2019.
Date de visite	: 18/11/2019.

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Dans le cadre d'une déclaration d'intention d'aliéner – document Cerfa 13644*02 du 20/09/2019 soumis au droit de préemption, demande d'estimation du droit au bail du commerce de vêtements sous enseigne « STEFF DEGRIFF », sis 18 Route de Bondy.

Cette cession est d'un montant de **49 000 €**, sans intermédiaire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Section BH n° Plan 113 pour une contenance de **2a 57ca.**

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, le lot suivant :

Lot 2 – Un local commercial avec rideau métallique, situé en rez-de-chaussée d'une surface de 24 m².
Cf visudgfp 2019.



5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Madame Marie-Hélène DARCHE, suivant un acte de DONATION du 21/05/1997 – Publié le 02/07/1997 VOL 1997 P n°3364.

Propriétaire du Droit au Bail : « STEFF DEGRIFF » RCS de BOBIGNY – N° SIREN 537 544 124, suivant un bail du 16/07/2011 pour un loyer annuel 13 500 € - (Bail non fourni). Soit : 560 € m²/An.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Document d'Urbanisme : PLU approuvé le 16/12/2015 et révision du 24/06/2019.

Zone de plan : UAa – Zone Centrale.

COS : sans objet

Autres observations : Le bien est situé sur un axe très commerçant, non loin du marché et de la Gare RER.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Valeur locative retenue : 530 €/m² – pour une petite surface.

Superficie des locaux :	<u>24 m² – Surface utile.</u>
Loyer actuel :	13 500 € - soit 563 € HT/HC par an.
Loyer théorique de marché :	530 €/m² HT/HC par an.
Soit un différentiel de loyer de :	0
Coefficient de situation :	5

Droit au bail : 0 €

Cette estimation à 0 € est inférieure de plus des -/+ 10 % de la marge de négociation. En conséquence, **cette cession d'un montant de 49 000 €, ne peut être acceptée.**

8 – DURÉE DE VALIDITÉ : 12 MOIS.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

Le Contrôleur des Finances publiques,



Christophe LOPINTO.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

- 1° - Monsieur Georges François Auguste DARCHE et Madame Fernande DEROIN son épouse, demeurant ensemble à CANNES (Alpes Maritimes) boulevard de la Source numéro 39 - Le Mauritzia.
- 2° - Monsieur René Marcel Georges DARCHE époux de Madame Marcelle BANSZKIEWICZ, demeurant à GOUVIEUX (Oise) - Parc du Manoir numéro 31.

Ci-après désignés "LE BAILLEUR"

D'UNE PART

Monsieur Alain Pierre Roger OLIVIER et Madame Sylvine CELENTANO son épouse, demeurant ensemble à AULNAY SOUS BOIS (Seine Saint Denis) - Impasse André Romand numéro 08.

Ci-après désignés "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART

EXPOSE :

1° - Aux termes d'un acte sous signatures privées non daté, "LE BAILLEUR" a donné à bail et à loyer à la S.A.R.L. "AGENCE OLIVIER", aux droits de laquelle se trouvent ce jour Monsieur et Madame Alain OLIVIER, divers locaux désignés audit bail et sis à AULNAY SOUS BOIS (Seine Saint Denis) - rue de Bondy numéro 18, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er Janvier 1983, moyennant un loyer annuel en principal de TRENTE MILLE FRANCS (30 000,00 F) plus taxes, charges et prestations.

Le dépôt de garantie a été fixé à la somme de SEPT MILLE CINQ CENTS FRANCS (7 500,00 F), représentant un terme de loyer.

2° - Le loyer a été modifié et porté à la somme de TRENTE QUATRE MILLE HUIT CENTS FRANCS (34 800,00 F) à compter du 1er Janvier 1986. Le dépôt de garantie a été complété à la somme de HUIT MILLE SEPT CENTS FRANCS (8 700,00 F), correspondant à un terme de loyer.

3° - Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à AULNAY SOUS BOIS du 2 Janvier 1987, dûment enregistré, la S.A.R.L. "AGENCE OLIVIER" a cédé à Monsieur et Madame Alain OLIVIER son droit au bail pour le temps qui en reste à courir, et ce à compter du 1er Octobre 1986.

4° - Le loyer a été de nouveau modifié et porté à la somme de QUARANTE MILLE FRANCS (40 000,00 F) à compter du 1er Janvier 1989. Le dépôt de garantie a été complété à la somme de DIX MILLE FRANCS (10 000,00 F), correspondant à un terme de loyer.

5° - Aux termes d'un acte en date du 27 Juin 1991, délivré par la S.C.P. André MEYER et Isabelle GAUCHER Huissiers de Justice Associés à AULNAY SOUS BOIS, les bailleurs ont signifié congé avec offre de renouvellement de bail pour le 1er Janvier 1992.

VISÉ POUR TIMBRE ET ENREGISTRÉ A LA RECETTE

AULNAY-SOUS-BOIS SUD . LE 11 JAN. 1994 .

F° 38 BONDY 2 1

REÇU [- D' DE TIMBRE. dix cent douze francs

- DTS D'ENREG. Cent francs

Signature :

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

Monsieur et Madame Georges DARCHE et Monsieur René DARCHE donnent à bail et à loyer en renouvellement du bail sus-énoncé, conformément au décret 53.960 du 30 Septembre 1953 et les textes subséquents, à Monsieur et Madame Alain OLIVIER, les lieux ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis à AULNAY SOUS BOIS (Seine Saint Denis) - rue de Bondy numéro 18.

DESIGNATION DES LIEUX:

- Une boutique au rez-de-chaussée et water closets.

Ainsi que lesdits lieux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, les preneurs déclarant les bien connaître pour les occuper.

DUREE:

Le renouvellement de bail est consenti pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives à compter du PREMIER JANVIER MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DOUZE (1er Janvier 1992) pour se terminer le TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MIL (31 Décembre 2000).

Toutefois, "LE PRENEUR" aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une des périodes triennales dans les formes et délais fixés par l'article 5 du décret du 30 Septembre 1953.

DESTINATION DES LIEUX LOUES :

"LE PRENEUR" ne pourra exercer dans les lieux loués que les activités d'ASSURANCES, TRANSACTIONS IMMOBILIERES ET COMMERCIALES, GESTION, MARCHAND DE BIENS, PRET A PORTER HOMMES ET FEMMES.

CHARGES ET CONDITIONS:

Le renouvellement de bail est consenti sous les mêmes charges et conditions que celles exposées au bail original et littéralement reproduites ci-après, que "LE PRENEUR" s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au "BAILLEUR", savoir :

1° - Etat des lieux : "LE PRENEUR" prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du "BAILLEUR" aucune remise en état ni réparation, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet, et sans pouvoir exiger aucun recours contre "LE BAILLEUR", pour vices de construction, dégradations, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des lieux, "LE PRENEUR" se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais, toutes les réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux, même celles nécessitées par la vétusté ou l'usure. Dans les huit jours de l'entrée en jouissance il sera dressé contradictoirement entre les 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 contraire.

ef. JD RD. 80

2° - Entretien - Réparations : "LE PRENEUR" devra entretenir pendant tout le cours du bail les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures et autres.

L'entretien en excellent état de propreté de la devanture de la boutique sera entièrement et exclusivement à sa charge, en ce compris : rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrerie, etc. Les peintures extérieures devront être refaites quand le besoin s'en fera sentir. Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux. Seront également exclusivement à sa charge toutes les réparations grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux devantures, vitrines, glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Il fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires le tout relativement aux plomberie, fumisterie, serrurerie et en général à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprétée comme une reconnaissance par le propriétaire de l'existence dans les lieux loués, des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel et de sa clientèle.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble. Si pour une cause quelconque le remplacement des installations ou appareils dont il est parlé ci-dessus devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure, ou d'exigence administrative, il serait entièrement à la charge du "PRENEUR", sans recours contre "LE BAILLEUR".

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

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, "LE BAILLEUR" de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au "BAILLEUR".

3° - Garantie : "LE PRENEUR" devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisants pour répondre en tous temps du paiement des loyers et de ses accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

4° - Conditions générales de jouissance : "LE PRENEUR" devra jouir des lieux en bon père de famille suivant leur destination.

- Règlements de co-propriété et intérieurs de l'immeuble -

Il devra se conformer aux règlements de co-propriété et général de l'immeuble, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire, ainsi qu'à tous règlements futurs, pour le bon ordre, la propreté ou le service.

de. J.D. R.W. 9 SO

- Parties communes - Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront rester libres d'accès et de passage de son chef.

- Troubles - Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins, 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 nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc...

- Surveillance du personnel - Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

- Animaux - Il ne pourra avoir dans les lieux aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, dangereux ou agressif, à peine de tous dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au "BAILLEUR".

- Ramonage-Chauffage - Il devra ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, poêles et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et en fin de bail.

Le fait du ramonage par l'entrepreneur du propriétaire ne dispensera pas "LE PRENEUR" de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incomberait sur le fondement de l'article 1733 du Code Civil.

- Charges de ville, de police et autres - Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation, sanitaire, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que "LE BAILLEUR" ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. 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'habitation insalubre.

- Ventes publiques - En aucun cas même après décès, il ne pourra être procédé dans les locaux loués à aucune vente publique de meubles ou objets mobiliers.

- Abus de jouissance - D'une façon générale, "LE PRENEUR" ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent bail alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

5° - Conditions spéciales à la boutique - Ouverture - Achalandage:

- La boutique devra être tenue constamment ouverte et achalandée, sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, "LE PRENEUR" pourra la fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

- Vitrines : Il devra garnir et tenir constamment garnies avec goût les vitrines de la boutique, vues de l'extérieur, et les tenir bien éclairées, dès la tombée du jour jusqu'à la fermeture sauf bien entendu, prescriptions administratives contraires.

- Etalage extérieur. Eventaire : Il ne pourra faire en dehors de la boutique, sur la voie publique, aucun étalage, éventaire ou autre installation de cette nature et ne devra laisser séjourner aucun objet sur le trottoir sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et en respectant scrupuleusement les conditions de celles-ci étant précisé que "LE BAILLEUR" ne contracte

elb. AD. RD. 9 80

aucun engagement envers "LE PRENEUR" à cet effet et en acquittant les taxes et redevances auxquelles cet étalage pourrait donner lieu.

- Installations extérieures : Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du "BAILLEUR" et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par "LE BAILLEUR" ne pourront en aucun cas engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

- Enseignes : "LE PRENEUR" aura le droit d'installer sur la façade extérieure de la boutique louée toute enseigne de son choix, à la condition qu'elle ne déborde pas de la façade et qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne pour les autres locataires de l'immeuble. Cette enseigne pourra être lumineuse sauf au "PRENEUR" à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais et aux risques et périls du "PRENEUR", celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfaite état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourraient occasionner.

En fin de bail, "LE PRENEUR" aura le droit d'indiquer son changement d'adresse par une affiche ou calicot apposé sur la façade de la boutique.

- Fonctionnement de l'activité : "LE PRENEUR" ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant de fabrication de montage, d'emballage ou autre. Il n'emploiera, notamment aucune machine ni aucun appareil qui produise des bruits ou des trépidations.

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie. A ce sujet, il est stipulé que si du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du "PRENEUR" les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble était augmentées, "LE PRENEUR" devrait rembourser au "BAILLEUR" la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause. Il ne pourra faire aucun changement, déballage ni dépôt de marchandises ou objets quelconques, même temporaire ou accidentel dans l'entrée de l'immeuble ou les autres parties communes, il devra faire entrer et sortir ses marchandises par la porte de la boutique donnant sur la rue. De même c'est également par cette porte exclusivement que les clients, fournisseurs et employés auront accès à la boutique ; ils ne devront jamais utiliser à cette fin l'entrée de l'immeuble.

6° - Changement de distribution. Modification matérielle des lieux

- "LE PRENEUR" ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du "BAILLEUR". Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci devront être exécutés aux frais du "PRENEUR" sous le surveillance et le contrôle de l'architecte du "BAILLEUR", dont les honoraires et vacations seront payés par "LE PRENEUR".

"LE BAILLEUR" se réserve la faculté, à la fin du bail de demander la remise des lieux dans leur état primitif aux frais du "PRENEUR" dans les conditions indiquées au paragraphe 7° ci-après.

dp. AD RP. 80

7° - Améliorations :

- Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors quelconques qui seraient faits dans les lieux loués par "LE PRENEUR", même avec l'autorisation du "BAILLEUR", pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par "LE PRENEUR" pour l'usage desdits lieux, à l'exception cependant des appareils mobiles et de ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par "LE PRENEUR", resteront en fin de bail à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du "BAILLEUR" sans indemnité quelconque de sa part. "LE BAILLEUR" aura toujours le droit, même s'il a autorisé les travaux, d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du "PRENEUR". "LE PRENEUR" ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés, même au cours des présentes, sans le consentement du "BAILLEUR", lesdits travaux se trouveraient ainsi incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et "LE PRENEUR" perdant tous droits de propriété à leur égard.

8° - Travaux :

- "LE PRENEUR" souffrira que "LE BAILLEUR" fasse, pendant la durée du bail, aux locaux loués, ou à l'immeuble dont dépendent ces locaux, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette durée excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires et notamment tous travaux de réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passages et canalisations, pose de poteaux ou piliers, et également tous travaux quelconques tels que tous travaux d'améliorations ou de constructions nouvelles, que "LE BAILLEUR" estimerait nécessaires, tuiles ou même simplement convenables de faire exécuter.

A ce sujet notamment il est rappelé que "LE PRENEUR" ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou le confort d'un ou de plusieurs logements dudit immeuble, ainsi que le prescrivent les dispositions de l'article 8 de la loi numéro 64-1278 du 23 Décembre 1964, la liste de ces travaux étant celle établie par le décret numéro 64-1357 du 30 Décembre 1964.

"LE PRENEUR" ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opérations d'urbanisme et notamment à l'exécution des travaux visés à l'article L 211-10 du Code de l'Urbanisme et des travaux entrepris dans le cadre des opérations visées aux articles L 313-1 et suivants et R.313-1 et suivants du même code. D'une manière générale et quant à ces travaux les rapports du "BAILLEUR" et du "PRENEUR" seront réglés comme il est prévu par ces textes.

"LE PRENEUR" devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins de celui dont font partie les locaux loués, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce, ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou qu'il y aura lieu, mais en laisser toujours "LE BAILLEUR" hors de cause. Enfin il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

9° - Impôts personnels :

- "LE PRENEUR" acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes et généralement tous impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales,

ch. J.D. R.D. 1 50

auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au "BAILLEUR" à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

10° - Assurances :

- "LE PRENEUR" devra faire assurer auprès de compagnie d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, bris de glaces et généralement tous risques quelconques, il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du "BAILLEUR". Ainsi qu'il a été stipulé précédemment, si l'activité exercée par "LE PRENEUR" entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurances, "LE PRENEUR" devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes. Dans le cas d'incendie, les sommes qui seront dues au "PRENEUR" par la loi des compagnies d'assurances formeront aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci la garantie du "BAILLEUR", les présentes valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'une expédition des présentes, pour signifier le transport à qui besoin sera.

12° - Visites des lieux :

a) En cours de bail : "LE PRENEUR" devra laisser "LE BAILLEUR", son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvrier pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela leur paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents de prévenir au moins vingt quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer des travaux.

b) En cas de vente de l'immeuble et en fin de bail : En cas de mise en vente de l'immeuble, "LE PRENEUR" devra laisser visiter les lieux de quatorze heures à dix huit heures sans interruption et même les jours non ouvrables, pendant les douze semaines qui précèderaient la mise en vente de l'immeuble.

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 les 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 les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du "BAILLEUR" ou de son représentant et accompagnés du gardien ou concierge de l'immeuble. Dans le cas où par le fait du "PRENEUR", le propriétaire n'aurait pas pu mettre en location et laisser visiter les lieux loués, en faire la livraison à un locataire nouveau ou les occuper lui-même, si telle était son intention, il aurait droit à une indemnité au moins égale à un terme de loyer, sans préjudice de tous dommages intérêts et de toutes sommes qui pourraient lui être dues à un titre quelconque.

ch. D.D. R.H. S.O.

12° - Démolition ou destruction de l'immeuble - Expropriation :

- Dans le cas où pour une cause quelconque (vices de constructions, alignement, reculement, etc...) et pour toute autre cause indépendante de la volonté du "BAILLEUR", l'immeuble dont dépendent les lieux loués viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail serait résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du "BAILLEUR".

Le présent bail sera également résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du "BAILLEUR" en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le tout, sous réserve bien entendu des droits ouverts, le cas échéant, aux preneurs de baux de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, par les dispositions législatives et réglementaires.

13° - Consommations d'eau :

- "LE PRENEUR" remboursera au "BAILLEUR", sa consommation d'eau appelée par la copropriété.

14° - Taxes locatives et charges diverses :

- "LE PRENEUR" devra rembourser au "BAILLEUR" sur justification, en même temps que chaque terme de loyer, les taxes locatives ainsi que les diverses prestations et fournitures individuelles que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires, énumérées à l'article 38 de la loi du 1er Septembre 1948 modifiée, ainsi qu'il sera dit au titre "loyer" ci-après.

15° - Interruption dans le service des installations de l'immeuble

- Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations de l'immeuble, "LE PRENEUR" ne pourra réclamer aucune indemnité au "BAILLEUR" quelles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais "LE BAILLEUR", de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit pas en son pouvoir de la faire cesser.

16° - Changement d'état :

- Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou moral devra être notifié au "BAILLEUR", dans le mois de l'évènement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au "BAILLEUR" et sous réserve des formalités prévues à l'article 1690 du Code Civil.

17° - Engagement direct en cas d'apport en société :

- Dans le cas où "LE PRENEUR" viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce exploité dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire 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.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, "LE BAILLEUR" pourra exiger de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes et en cas de refus, il pourrait demander la résiliation du bail.

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

Les stipulations qui précèdent relatives au cas d'apport à une société à responsabilité limitée ou de cession à une société de même

dh. 49. RA. 1 So

forme, ne dispensent pas la société bénéficiaire de l'apport ou la société cessionnaire de faire signifier l'acte conformément à l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense expresse par acte notarié.

18° - Modification des statuts de la société preneuse :

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc...) elle devra signifier au "BAILLEUR" dans le mois de la modification, le changement intervenu sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au "BAILLEUR".

19° - Cessions - Sous-location :

"LE PRENEUR" pourra céder son droit au bail dans son commerce ou dans toutes autres activités à l'exclusion de celles énumérées plus haut, mais en totalité seulement et à charge, en ce cas, de demeurer garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs, du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Dans toutes les cessions, le cessionnaire devra s'engager directement envers "LE BAILLEUR" et un original de chaque cession devra être remis au "BAILLEUR" sans aucun frais pour lui, dans le mois de la signature, à peine de résiliation des présentes, si bon semble audit "BAILLEUR", le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense par acte notarié.

"LE PRENEUR" ne pourra, en aucun cas sous-loyer des locaux en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, ni les prêter, même à titre gratuit.

Néanmoins, s'il venait à mettre son fonds de commerce en location-gérance, il pourrait faire une sous-location des lieux au locataire-gérant, à condition que celle-ci soit un accessoire du contrat de gérance.

20° Tolérances :

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages, quelles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

21° Lois et usages locaux :

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

22° Loyers en fin de bail :

Si par erreur, pendant les six mois précédant l'expiration du bail, une quittance de loyer étant présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite reconduction, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions législatives et réglementaires en la matière.

23° Remise des clefs :

"LE PRENEUR" devra remettre les clefs des locaux dès son déménagement effectué, quelle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, 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 clefs par le locataire et leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses du présent bail.

24° Signification :

Par dérogation aux dispositions du décret sus-visé du 30 Septembre 1953 modifié toutes significations, demandes et autres prévues par ce décret, ne seront valablement faite qu'à la personne du "BAILLEUR" et à son domicile.

eb. 4D RA. 7 30

25° - De son côté, "LE BAILLEUR" s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises à la charge du "PRENEUR" en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines, volets et rideaux de la boutique.

26° - Non-responsabilité du bailleur :

"LE BAILLEUR" ne garantit pas "LE PRENEUR" et par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux faits et gestes du gardien de l'immeuble et généralement, de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

"LE PRENEUR" accepte expressément cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit à l'article 15° dans le service des installations de l'immeuble, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité, et tous autres services provenant, soit du fait de l'Administration ou du service

concessionnaire qui en dispose, soit de travaux accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, etc.

"LE PRENEUR" devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit en dehors du "BAILLEUR".

Pour plus de sécurité, "LE PRENEUR" devra contacter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du "BAILLEUR" soit entièrement dégagée.

LOYER:

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de QUARANTE TROIS MILLE DEUX CENTS FRANCS (43 200,00 F) plus les prestations, taxes et fournitures individuelles énumérées à l'article 38 de la loi numéro 48-1360 du 1er Septembre 1948 modifiée et de toutes celles qui pourraient y être incorporées par la suite, suivant la répartition qui en sera faite au prorata des loyers ou indemnités payés par chaque occupant, les parties déclarent expressément vouloir se référer à cette loi pour ces remboursements. Et indépendamment de tous accessoires pouvant résulter des conditions du présent bail.

Ledit loyer payable par mois à terme à échoir, pour la première fois le 1er Janvier 1992.

Tous paiements auront lieu au domicile du "BAILLEUR" ou en tout autre endroit qu'il lui plaira de désigner.

Pour les remboursements de la part contributive du locataire dans les charges, il sera ajouté à chaque terme du loyer principal des acomptes provisionnels trimestriels égaux, le solde étant remboursable dans les quinze jours de l'arrêté de compte définitif desdites charges en fin d'exercice annuel.

Le droit de bail sera remboursé au "BAILLEUR" comme il sera indiqué au titre "Droit de bail" ci-après.

cf. 40 RA. 11 50

CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un commandement de payer ou sommation d'exécuter contenant déclaration par "LE BAILLEUR" de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au "BAILLEUR", même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus sans qu'il soit besoin de formalités judiciaires, et si dans ce cas, le locataire refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel et sans caution. En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, ainsi qu'il a été constaté et précisé ci-dessus restera acquise au "BAILLEUR" à titre d'indemnité à forfait, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts s'il y a lieu

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE :

Les obligations résultant du présent bail pour "LE PRENEUR" constitueront pour tous ses ayants cause et pour toute personne tenue au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

REVISION DE LOYER :

Le loyer ci-dessus fixé sera révisable à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par le décret du 30 Septembre 1953 et les textes subséquents : cette révision ne pourra excéder la variation de l'indice trimestriel du coût à la construction publié par l'I.N.S.E.E. intervenu depuis la dernière fixation du loyer.

Terme de référence : Les parties conviennent de prendre pour terme de référence celui du dernier indice publié : 2ème trimestre 1991 : 992.

Dans tous les cas de révision, le nouveau loyer fera l'objet d'un acte en suite des présentes, dont tous les frais, droits, honoraires seront à la charge du "PRENEUR".

DEPOT DE GARANTIE:

"LE PRENEUR" verse ce jour au "BAILLEUR" à titre de dépôt de garantie, la somme de TROIS MILLE TROIS CENTS FRANCS (3 300,00 F) qui avec celle déjà versée de SEPT MILLE CINQ CENTS FRANCS (7 500,00 F) représente la somme totale de DIX MILLE HUIT CENTS FRANCS (10 800,00 F) égale à trois mois de loyer.

DONT QUITTANCE

Ladite somme non productive d'intérêts sera remboursable en fin de jouissance après remise des clés et exécution des stipulations du présent bail.

A chaque révision du prix du loyer, cette somme sera réajustée de telle sorte que "LE BAILLEUR" ait toujours par devers lui, l'équivalent de trois mois de loyer.

cl. AD RR / SO

ENREGISTREMENT - DROIT DE BAIL:

Les parties requièrent l'enregistrement au droit fixe et conformément au mode actuel de perception, les droits de bail seront réglés par "LE BAILLEUR" sur sa déclaration et lui seront remboursés par "LE PRENEUR" conformément à l'article 1712 du Code Général des Impôts et lors du paiement du terme de loyer qui suivra leur acquit.

FRAIS - DROITS:

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence sont à la charge entière du "PRENEUR" qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE:

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

- "LE BAILLEUR" en son domicile sus-indiqué.
- "LE PRENEUR" dans les lieux loués où tout acte de procédure lui sera valablement délivré.

Ainsi arrêté, fait sur douze rôles en triple exemplaires soumis au droit de timbre et signé après lecture à PARIS, l'an mil neuf cent quatre vingt ~~quatre~~ ^{quatre} le ~~11~~ ¹¹ janvier 1994


Ch. A.D.

Lu et approuvé
Fernande Darche


C. D. Darche

Lu et approuvé

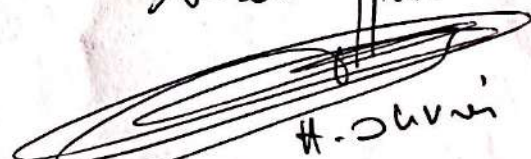
F. Darche
FERNANDE DARCHÉ

Lu et approuvé


Lu et approuvé


RENÉ DARCHÉ

Lu et approuvé


H. Darche

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE VINGT HUIT SEPTEMBRE,
A AULNAY SOUS BOIS (93600), en l'Hôtel de Ville,
Maître Amélie LEPPERRE-DIMEGLIO, Notaire, titulaire d'un Office Notarial
à AULNAY-SOUS-BOIS, 4, Avenue du 14 Juillet,**

**A la requête des personnes ci-après nommées a reçu le présent acte
contenant CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL.**

"CEDANT"

La Société dénommée **STEFF DEGRIFF**, Société à responsabilité limitée au capital de 5000 €, dont le siège est à AULNAY-SOUS-BOIS (93600), 18 Route De Bondy, identifiée au SIREN sous le numéro 537544124 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

"CESSIONNAIRE"

La **COMMUNE D'AULNAY-SOUS-BOIS**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la SEINE-SAINT-DENIS, dont l'adresse est à AULNAY-SOUS-BOIS (93600), place Hôtel de Ville, 1 boulevard de l'Hôtel de ville, identifiée au SIREN sous le numéro 219300050.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée STEFF DEGRIFF est représentée à l'acte par Madame Stefania ANDREESCU, en sa qualité de gérante et seule associée de ladite société.

- La COMMUNE D'AULNAY-SOUS-BOIS est représentée à l'acte par Monsieur Bruno BESCHIZZA aux termes de deux délibérations en date des 27 mai 2020 demeurées jointes et annexée après mention.

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Il est ici précisé que :

- le **CEDANT** désignera indifféremment le ou les cédants, sachant qu'en cas de pluralité de cédants il y aura solidarité entre eux ;
- le **CESSIONNAIRE** désignera indifféremment le ou les cessionnaires, sachant qu'en cas de pluralité de cessionnaires, il y aura solidarité entre eux.

DECISION DE PREEMPTION

La présente cession fait suite à la décision prise en date du 19 novembre 2019 par Monsieur le Maire d'AULNAY SOUS BOIS ayant reçu délégation du Conseil Municipal, à l'effet d'exercer le droit de préemption en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Une copie certifiée conforme de cette décision de préemption est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Le représentant de la Commune déclare que cette décision n'est pas frappée de recours à ce jour.

EXPOSE

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**, préalablement à l'acte de cession de droit au bail commercial objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

I – Bail commercial par Monsieur René DARCHE et Mademoiselle Marie-Hélène DARCHE au profit de la société STEFF DEGRIF en date du 26 juillet 2011 :

Aux termes d'un acte sous seing privé, en date du 26 juillet 2011 enregistré au SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE BOBIGNY le 8 mars 2011 Bordereau 2011/620 Case 10, le BAILLEUR a fait bail et donné à loyer à la société pour une durée de neuf années entières, les locaux ci-après désignés.

Identification des locaux loués :

Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :
Un ensemble immobilier situé à AULNAY-SOUS-BOIS (SEINE-SAINT-DENIS) (93600) 18 Route de Bondy :

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	113	18 RTE DE BONDY	00ha 02a 57ca

Désignation des BIENS:

Lot numéro DEUX (2) :

Au rez-de-chaussée, une boutique et une arrière-boutique.
Et les onze/centièmes (11/100 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Cette désignation est celle correspondant à l'objet actuel de la location, les locaux concernés n'ayant subi aucune modification depuis leur dation à bail.

Durée du bail :

La durée du bail a été fixée à 9 années qui ont commencé à courir le 1er octobre 2011, pour venir à expiration le 30 septembre 2020.

Loyer :

Le montant actuel du loyer annuel est de TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (13.500,00 EUR) payable mensuellement à terme à échoir.

Il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges.

Dépôt de garantie : 3375 euros.

Activité autorisée :

BOUTIQUE DE VETEMENTS ET ACCESSOIRES DE MODE ET MAISON.

Activité interdite au bailleur :

Tous autres activités.

Réparations et charges :

Les clauses du bail relatives aux réparations et charges sont ci-après littéralement rapportées :

" 1° - Rembourser au bailleur ou à son mandataire en acquittant chaque terme de loyer, même à titre provisionnel, la quote-part des charges et prestations, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, incombant à l'immeuble ; lesdites charges, prestations et taxes calculées au prorata des loyers ou sur la base de répartitions prévues au règlement de copropriété,
2° - Acquitter en outre directement toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone etc ... selon les indications de ses compteurs et

relevés, ainsi que tous impôts lui incombant, tels que taxe professionnelle, sans que le bailleur soit responsable." .

Le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire soussigné de relater plus amplement le bail, ayant une copie du bail à sa disposition depuis le début de ses négociations avec le **CEDANT**.

CECI EXPOSE, il est passé à la **CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL** faisant l'objet du présent acte.

CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le **CEDANT**, cède, sans autre garantie que celle de l'existence du bail cédé,

Au **CESSIONNAIRE** qui accepte,

Tous les droits, rétroactivement, depuis le 1er juillet 2020, au bail commercial qui lui a été consenti aux termes de l'acte énoncé dans l'exposé qui précède, subrogeant le **CESSIONNAIRE** dans tous les droits et obligations résultant de ce bail.

Cette prise d'effet anticipée vient en considération d'une prise de possession anticipée.

Il est précisé que le **CEDANT** exerçait dans les lieux l'activité de BOUTIQUE DE VETEMENTS ET ACCESSOIRES DE MODE ET MAISON. Pour sa part, le **CESSIONNAIRE** n'a pas encore déterminé l'activité qui sera exercée dans les lieux. Celle-ci sera définie avec la procédure de rétrocession du droit au bail par l'établissement d'un cahier des charges. La présente cession exclut en conséquence toute cession de clientèle et ne peut en aucun cas s'analyser en une cession de fonds.

CONDITIONS DE LA CESSION

La présente cession est faite sous les conditions suivantes que le **CESSIONNAIRE** s'oblige à exécuter, savoir :

1° - Exécution des clauses et conditions du bail

Il exécutera, aux lieu et place du **CEDANT**, toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement lui incombait aux termes du bail, de manière qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché, directement ou indirectement à ce sujet ; s'il en était autrement, le **CESSIONNAIRE** serait passible de tous dommages-intérêts au profit du **CEDANT** pour le préjudice, les frais, pertes de temps et autres inconvénients qui en résulteraient pour lui.

Le **CESSIONNAIRE** paiera exactement aux lieu et place du **CEDANT**, à compter de son entrée en jouissance, et jusqu'à la fin du bail, les loyer, charges et accessoires.

Le **CESSIONNAIRE** paiera de la même façon toutes augmentations qui pourraient intervenir par la suite, notamment par suite de révision du loyer.

Il est ici rappelé que le bail comporte une clause de garantie solidaire ci-dessus littéralement reproduite.

En exécution de cette clause, le **CEDANT** pourra être recherché par le **BAILLEUR** en raison de tout manquement commis par le **CESSIONNAIRE** aux obligations imposées par le contrat de bail. Le **CEDANT** déclare en accepter le risque et ne pas vouloir demander au **CESSIONNAIRE** de garantie pour s'en prémunir.

Le **CEDANT** déclare :

- qu'il est actuellement à jour du paiement de ses loyers et des charges lui incombant,
- qu'il a jusqu'à ce jour exécuté scrupuleusement les obligations lui incombant envers le **BAILLEUR**, et qu'il n'est pas à sa connaissance que ce dernier soit en mesure d'exercer à son encontre un quelconque recours.

Il est convenu entre les parties que le paiement de toute somme due pour des causes antérieures à la présente cession ne pourrait incomber qu'au **CEDANT**, à l'encontre duquel le **CESSIONNAIRE** pourrait donc exercer un recours s'il était amené à payer pour son compte.

2° - Etat des lieux

Un état des lieux de sortie a été établi le 31 juillet 2020 entre le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**. Une copie de ce document est demeuré joint et annexé après mention.

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

3° - Contrats d'abonnements

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle des contrats souscrits par le **CEDANT** relativement aux locaux, objet de la présente cession, pour toutes assurances et tous services. Il s'engage à maintenir assurés les locaux.

4° - Frais et honoraires

Le **CESSIONNAIRE** paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au **BAILLEUR**, ainsi que le coût de la signification à lui faire en vertu de l'article 1690 du Code civil s'il n'intervient pas aux présentes.

5° - Restitution des lieux - Fin de bail

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle en fin de bail de la remise des lieux au **BAILLEUR** dans l'état où ce dernier sera en droit de les exiger en vertu des stipulations du bail, et de l'état des lieux.

ENTREE EN JOUISSANCE

L'entrée en jouissance est fixée d'un commun accord au 1er juillet 2020 par une mise à disposition anticipée du bien.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

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

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

DISPENSE D'URBANISME

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes et de contraintes particulières liées aux règles d'urbanisme, renonçant à tous recours contre le **CEDANT** ou le notaire.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le **CEDANT** de son devoir de délivrer au **CESSIONNAIRE** une information complète.

DROIT DE PREEMPTION DES ARTICLES L 214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

La cession donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme. La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 20 septembre 2019.

Par une réponse en date du 19 novembre 2019, **la commune a indiqué qu'elle exerçait son droit de préemption.**

La notification et la réponse sont annexées.

PRIX

La présente cession a lieu moyennant le prix de DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

Le **CEDANT** requiert le **CESSIONNAIRE** de faire effectuer le paiement :

- du prix de cession,
 - du remboursement du montant du dépôt de garantie,
 - du remboursement du prorata de loyers pour la période en cours,
- entre les mains du Notaire soussigné.

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à émettre le mandat nécessaire pour que ce paiement ait lieu entre les mains du Notaire soussigné dans le délai de DEUX (2) mois.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement le **CESSIONNAIRE**.

AVIS DE FRANCE DOMAINE

Les présentes ont été précédées de l'avis de France Domaine délivré à la date du 27 novembre 2019, lequel est demeuré ci-joint et annexé après mention.

REMBOURSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE ET DU LOYER EN COURS

Le **CEDANT** reconnaît que le **CESSIONNAIRE** lui a versé, en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, les sommes ci-après indiquées :

1° - La somme de TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (3.375,00 EUR), égale au montant du dépôt de garantie que lui-même avait versé au **BAILLEUR** et qui reste aux mains de ce dernier.

En conséquence, le **CESSIONNAIRE** sera subrogé dans tous les droits du **CEDANT** vis-à-vis du propriétaire **BAILLEUR** auquel il sera donc en droit de demander le remboursement du dépôt de garantie en fin de bail.

2° - La somme de DIX MILLE CENT VINGT-CINQ EUROS (10.125,00 EUR), montant du remboursement du prorata de loyer dû par le **CESSIONNAIRE** du jour de son entrée en jouissance à la fin du mois en cours.

DONT QUITTANCE

REMBOURSEMENT DE LA TAXE D'ORDURES MENAGERES

Le **CEDANT** reconnaît devoir au **BAILLEUR** le montant de la taxe d'ordures ménagères restant impayée à ce jour d'un montant de DEUX CENT DIX HUIT EUROS (218,00 EUR).

Le **CEDANT** s'engage à verser cette somme au **BAILLEUR** en dehors de la comptabilité du notaire soussigné dans les meilleurs délais.

DROITS DE MUTATION

La cession n'étant pas d'un prix supérieur à vingt-trois mille euros (23.000 euros), aucun droit proportionnel de mutation n'est dû conformément aux dispositions de l'article 719 du Code général des impôts, seul le droit minimum est exigible.

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Le **CEDANT** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications en matière de déclarations et de calcul des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodecimes à 39 quindécies Code général des impôts et qu'il dépend du centre des finances publiques de ROISSY CHARLES DE GAULLE CEDEX.

DÉCLARATIONS

Le **CEDANT** déclare ce qui suit :

- qu'il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens,
- qu'il n'a jamais été ni n'est actuellement en état de procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire,

- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement,
- qu'il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire,
- qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente cession,
- que les documents qu'il a produit au **CESSIONNAIRE** constituent l'intégralité du cadre juridique du bail et qu'en particulier il n'existe pas d'avenant ni de courrier valant avenant,
- qu'il n'y a pas de litige entre lui et le **BAILLEUR** sur l'exécution du bail, l'état des biens et entre lui et des tiers concernant l'utilisation et la jouissance des locaux,
- qu'il s'engage 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 pour la période d'occupation antérieure à la signature de l'acte.

Par ailleurs, le **CEDANT** déclare être à jour dans le paiement de ses loyers, qu'aucune procédure n'a été introduite ou n'est, à sa connaissance, susceptible d'être introduite à ce jour par le **BAILLEUR** à son encontre.

Le **CESSIONNAIRE** atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens,
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le CEDANT :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

ENGAGEMENT DIRECT DU CESSIONNAIRE

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à effectuer en temps utile toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le **CEDANT** ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations qui viennent d'être mises à sa charge ci-dessus, la présente clause valant, comme l'exigent les conditions du bail qui vient d'être cédé, engagement direct par le **CESSIONNAIRE** vis-à-vis du **BAILLEUR**.

REPRÉSENTATION DU BAILLEUR

Aux présentes et à l'instant même intervient :

Monsieur Vincent Robert AUBRY, né à AULNAY SOUS BOIS (93600), le 25 mars 1965, demeurant à AULNAY SOUS BOIS (93600), 23 bis allée Circulaire.

Agissant au nom et pour le compte du bailleur en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration en date du 21 septembre 2020, dont l'original est annexé, à l'effet :

- d'agréer la cession du droit au bail et accepter le **CESSIONNAIRE** comme nouveau locataire, sans pour autant décharger le **CEDANT** de son obligation de solidarité au paiement du loyer et ce pendant trois années à compter de la cession ;
- avoir connaissance que les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux s'appliqueront au **CESSIONNAIRE** comme elles s'appliquaient au **CEDANT**, notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement ;
- de faire réserve de tous droits et recours contre le **CEDANT**, notamment pour les loyers et charges exigibles à ce jour ;
- de déclarer n'avoir, à ce jour, à l'encontre du **CEDANT**, aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit ;
- de prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée.

Afin de lui être opposable, la réalisation des présentes devra être portée à sa connaissance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Une copie exécutoire par extrait de la cession sera remise au bailleur aux frais du **CESSIONNAIRE**.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le **CESSIONNAIRE** de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

En cas de cotitularité du bail, chacun doit être immatriculé au registre du commerce, même si le fonds est exploité par un seul des titulaires, dans cette dernière hypothèse le ou les titulaires non exploitants devront être immatriculés en qualité de copropriétaires non exploitants, le titulaire exploitant devra être immatriculé en qualité de copropriétaire exploitant.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social.

Election attributive de juridiction est faite auprès du Tribunal de commerce de BOBIGNY.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

FORMALITES

L'acte est soumis à la formalité de l'enregistrement.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix ci-dessus indiqué.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

DÉCHARGE D'OBLIGATION DE GARDE DE L'AVANT-CONTRAT – AUTORISATION DE DESTRUCTION

Une copie de l'avant-contrat sous signature privée conclu par les parties en vue de la réalisation de la présente vente, et de ses annexes, est annexée.

Les parties déchargent par les présentes l'office notarial de la garde et de la possession de l'original de cet avant-contrat, et autorisent le notaire soussigné à procéder à sa destruction.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux

mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maître Amélie LEPERRE-DIMEGLIO, Notaire à AULNAY-SOUS-BOIS (Seine-Saint-Denis), 4, Avenue du 14 Juillet. Téléphone : 01.48.19.84.80 Télécopie : 01.48.19.84.90 Courriel : amelie.dimeglio@paris.notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur dix pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.



AULNAY-SOUS-BOIS

DECISION N° 3111

**PRISE PAR LE MAIRE, EN APPLICATION DE L'ARTICLE L2122-22
DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES**

« Certifié exécutoire
compte tenu de la publication
le 20 NOV 2019
et du dépôt en Préfecture
le 19 NOV 2019 »

**Objet : PÔLE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL – DIRECTION
DE L'URBANISME – SERVICE FONCIER - EXERCICE DU DROIT
DE PREEMPTION CONCERNANT UNE DECLARATION DE
CESSION D'UN DROIT AU BAIL SOUS ENSEIGNE « STEFF
DEGRIFF » SITUE 18 ROUTE DE BONDY A AULNAY-SOUS-BOIS**

Le Maire de la Ville d'Aulnay-sous-Bois,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 210-1 et L 300-1,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2122-22,

VU la délibération n°18 du Conseil Municipal en date du 18 juillet 2018 relative à la modification de la délégation de compétence au Maire pour prendre certaines décisions,

VU la délibération n°10 du 19 juillet 2017 concernant la définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation sur le Centre Gare,

VU le rapport d'étude sur la démarche de redynamisation du commerce de proximité d'Aulnay-sous-Bois par PIVADIS,

VU la délibération n°12 du 7 mars 2018 portant révision générale du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

VU la Déclaration de cession du droit au bail reçue en mairie le 24/09/2019 concernant la vente d'un droit au bail d'un commerce sous enseigne « STEFF DEGRIFF » situé 18 Route de Bondy à destination de vente de vêtements formant le lot 11 cadastré section BH 113, à Aulnay-sous-Bois appartenant à la société "STEFF DEGRIFF" représentée par Stefania ANOREESCU domiciliée 18 route de Bondy 93600 Aulnay-sous-Bois au prix de 49 000 euros,

VU la demande de renseignements complémentaires formulée par la commune par LR avec AR en date du 06 novembre 2019,

CONSIDERANT que les objectifs portés dans le PADD du PLU, révisé en 2015, en matière commerciale, dans une orientation de « mieux vivre au quotidien », visent à pérenniser le tissu commercial sous toutes ses formes et dans chaque quartier, en l'espèce :

- Conforter la polarité commerciale régionale O'Parinor et Dynamiser et consolider l'axe commercial du Centre Gare et du Vieux Pays
- Renforcer les pôles commerciaux de proximité, notamment en y favorisant des pôles mixtes de commerces et services
- Maintenir le commerce existant en micro-centralité
- Encourager l'implantation de commerces et services en rez-de-chaussée au sein des pôles de centralité et le long des axes structurants qui sont amenés à évoluer, par exemple sous la forme d'un linéaire commercial

HÔTEL DE VILLE



CONSIDERANT que l'étude PIVADIS montre une nette perte de diversité commerciale en particulier dans le domaine des loisirs, équipements à la personne, avec une problématique de locaux inactifs,

CONSIDERANT que l'acquisition du droit au bail de ce commerce doit contribuer aux conditions de maintien d'une offre commerciale diversifiée et de qualité dans le secteur du centre Gare Sud,

DECIDE

Article 1 : D'exercer le droit de préemption sur cette Déclaration de cession du droit au bail concernant la vente d'un droit au bail d'un commerce sous enseigne « STEFF DEGRIFF » situé 18 Route de Bondy à destination de vente de vêtements formant le lot 11 cadastré section BH 113, à Aulnay-sous-Bois appartenant à la société « STEFF DEGRIFF » représentée par Stefania ANOREESCU domiciliée 18 route de Bondy 93600 Aulnay-sous-Bois ».

Article 2 : De préempter au prix de 10 000 €.

Article 3 : De préciser que le propriétaire du droit au bail Mme ANOREESCU Stefania, gérante de la société STEFF DEGRIFF, domiciliée 18 route de Bondy 93600 AULNAY SOUS BOIS, représenté par son avocat Maître Montasser CHARNI, 98 avenue de la Résistance 93341, LE RAINCY, dispose d'un délai de deux mois à compter de la présente notification pour répondre à cette offre de prix. A défaut d'accord, le prix pourra être fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, conformément aux articles L 213-4 à L 213-7 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 : De notifier la présente décision au propriétaire du droit au bail, Mme ANOREESCU Stefania gérante de la société STEFF DEGRIFF domiciliée 18 route de Bondy 93600 AULNAY SOUS BOIS, à son avocat Maître Montasser CHARNI 98 avenue de la Résistance 93341 LE RAINCY, à l'acquéreur la société OGEA COIFFURE et au bailleur M. DARCHE René demeurant 30 Montée des Bruyères sur le cap nègre 83980 CAVALIERE.

Article 5 : De dire que la présente décision sera affichée en mairie.

Article 6 : De dire que les dépenses en résultant seront inscrites au budget de la Ville, Chapitre 21 - article 2115- fonction 824.

Article 7 : De dire qu'ampliation de la présente décision sera adressée à M. le Préfet de la Seine-Saint-Denis et à Monsieur le Trésorier Principal de Sevrans.

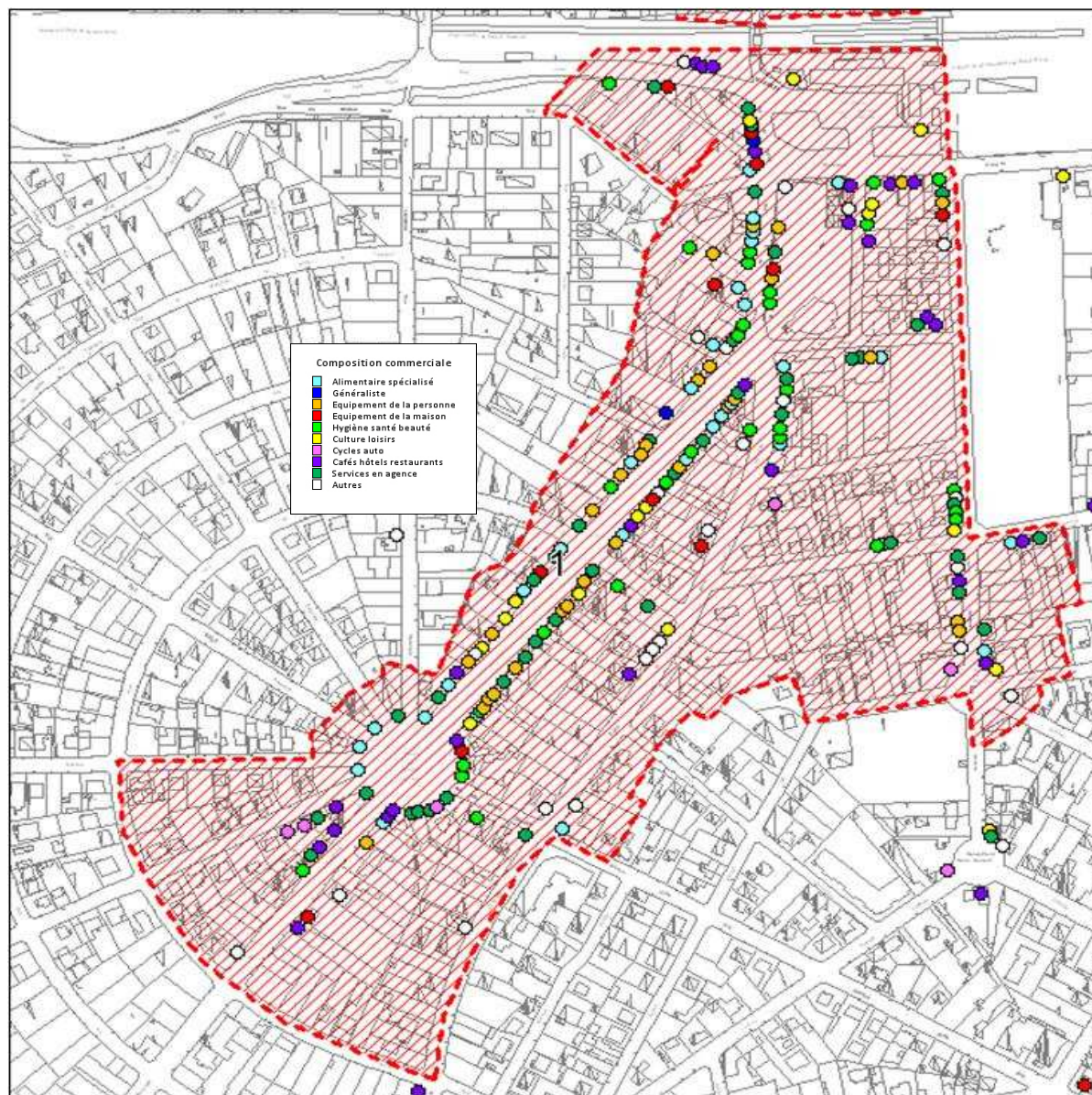
Article 8 : De dire que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montreuil - 7 rue Catherine Puig - 93558 Montreuil Cedex, dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de l'affichage de l'acte. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible sur le site Internet www.telerecours.fr.

Fait à Aulnay-sous-Bois le 19 novembre 2019,

Le Maire,

Bruno BESCHIZZA

Périmètre d'application du droit de préemption sur les fonds de commerce: secteur 1. Centre Gare Sud.



1

