

B4365

IR



BAIL COMMERCIAL

(Article 3-2 du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié)

**IMMEUBLE : 397 BD ROMAIN ROLLAND - 13 009 MARSEILLE
LOT N°2**

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société Civile Immobilière « CENTRE DROMEL », SCI au capital de 1000 francs ayant son siège social à MARSEILLE 1^{er} arrondissement - 20 La Canebière, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro D 414 120 402 00014

Représentée par sa gérante, Madame Annie MONGIAT

Ci-après désigné "LE BAILLEUR"
D'UNE PART,

ET

- La Société ROMAIN COIFF, SARL au capital de 50 000 F, dont le siège social est à 397 BD ROMAIN ROLLAND - 13 009 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Marseille, sous le numéro B 414 286 401

représentée par Madame LABONNE Véronique, sa gérante ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Annexé à un acte reçu ce jour par le Notaire
soussigné, Associé de la S.C.P. "Jacques
MICHAUDET, Henri PALAY et Alain COURTET"
Gélaire d'un Office Notarial à Saint-Etienne.

Ci-après désigné "LE PRENEUR",
D'AUTRE PART,

VL

M



51416300VF-K0000110845

EXPOSE

Aux termes d'un acte notarié, par devant Maître MICHAUDET, notaire à Saint Etienne, et Maître FERAUD, notaire à Marseille, la société dénommée, LA RUCHE MERIDIONALE, SA au capital de 69 926 220 F et la Société Civile Immobilière CENTRE DROMEL, ont réitéré en la forme authentique, un bail à construction sur la parcelle de terrain, ci-après indiquée

DESIGNATION

Une parcelle de terrain située à Marseille - 13 009, quartier Sainte Marguerite, Bd Romain Rolland, figurant au cadastre de la manière suivante

SECTION	NUMERO	LIEU DIT	CONTENANCE
H	397	397 BD R. ROLLAND	1 875 m ²

Il est rappelé, ci-après, les conditions principales de ce bail à construction :

DUREE

Le bail à construction est consenti pour une durée de VINGT ANNEES commençant à courir le 1 er septembre 1997.

Le Preneur aura donc la jouissance du terrain à compter de ce jour, le Bien étant libre de toute occupation ou location. En aucun cas, le BAIL à construction ne pourra être prorogé par tacite reconduction.

UTILISATION DES CONSTRUCTIONS

Comme condition essentielle et déterminante aux présentes, sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté, le preneur s'oblige à ne pas laisser exploiter directement ou indirectement sur le terrain objet du présent bail et dans les locaux qui y seront édifiés sur ledit terrain des commerces qui seraient susceptibles de venir concurrencer un des rayons exploités par le supermarchés mitoyen, savoir : épicerie, fruits et légumes, produits frais, charcuterie, traiteur, boucherie, droguerie, confiserie ..., à l'exception d'un commerce spécialisé de boulangerie fraîche ou de pâtisseries fraîches qui sont autorisés.

LOCATIONS - MISE EN GERANCE - SOUS LOCATION

Le preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire ; dès lors, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consenties par le preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Il est convenu que pendant la durée du présent bail, que le bailleur, des sociétés appartenant au même groupe que lui, ou l'une de leurs filiales bénéficieront d'un droit de préférence à tous autres locataires à conditions semblables pour exploiter s'ils le souhaitent une des boutiques construites.

En conséquence, le preneur aux présentes ou son ayant droit devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, tout projet de bail avec les conditions complètes. Le bailleur disposera alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de ladite lettre recommandée pour faire connaître au preneur aux présentes sa décision de se substituer ou non au locataire ou également de substituer ou non l'une de ses filiales au locataire.

A défaut par elle d'avoir son intention par pli recommandé dans ledit délai d'un mois, elles seront déchues de tout droit de préférence.

RESILIATION

Le bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement du loyer ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter aura été déposé au titulaire de ces droits réels.

Le preneur sera tenu de notifier au bailleur l'existence de ces sûretés.

Si, dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifiés au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS EDIFIEES PAR LE PRENEUR

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété ou celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

A l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause, et tous les aménagements réalisés par le preneur sur le terrain loué, ainsi que toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur sans cette accession ait besoin d'être constatée par un acte, et sans que le bailleur puisse exiger la démolition des immeubles dont il s'agit ou la remise en état du terrain.

Cette accession ne pourra, d'autre part, donner lieu à aucun droit en action du preneur aux fins d'indemnisation, remboursement ou répétition.

Les bâtiments et installations devront être remis au bailleur en bon état d'entretien et de réparations locatives.

V/L M

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Le Bailleur fait bail et donne à loyer conformément au Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 au Preneur qui accepte les locaux, ci-après désignés à l'article VII-3°.

ARTICLE I - DESIGNATION

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après à l'article VII-3° à la requête expresse du Preneur, et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendant et comportent avec toutes leurs dépendances.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent, ou résultant du plan annexé et les dimensions réelles des lieux ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Les parties conviennent expressément que les locaux objet du présent bail forment un tout indivisible.

ARTICLE II - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir à la date d'effet précisée ci-après à l'article VII-4°.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de deux périodes triennales en avisant le Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception notifié au plus tard six mois avant l'expiration de la période en cours.

ARTICLE III - DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les locaux, objet des présentes, à l'usage exclusif précisé ci-après à l'article VII-5°, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette désignation ne devra être l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du BAILLEUR. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause être utilisés pour l'exercice d'une profession commerciale.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

ARTICLE IV - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

1°) Conditions générales de jouissance

Le Preneur prend les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail, et d'assurer indépendamment de celles-ci l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires auxdits locaux pendant le cours du bail sauf celles prévues à l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur reconnaît que les locaux objet des présentes sont conformes à la destination prévue du bail.

Il fera son affaire personnelle dès à présent et pendant toute la durée du bail de leur maintien en conformité au regard de toutes les réglementations administratives et de polices applicables tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.

Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

VII 1

Il devra respecter les charges et conditions du Règlement Intérieur ou de tout document régissant l'ensemble immobilier.

Il reconnaît avoir reçu un exemplaire des documents précités.

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble ; il prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution du loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction, même prolongée, des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., le Bailleur n'étant pas tenu au surplus de prévenir le Preneur desdites interruptions ou réductions.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

2°) Travaux, installations, aménagements

Le Preneur devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée. Cette dernière excédât-elle quarante jours, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Il supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués de travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux plâchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents, et en cas de doute s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, installation de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques.

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur et sous surveillance d'un Architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréés par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, chaleurs ou brépédations et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Nonobstant, le Bailleur se réserve le droit de demander la suppression sans délai des machines ou moteurs qui auraient été installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou en partie dans l'état primitif aux frais du Preneur même pour des travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui sollicitera en tant que de besoin, les autorisations prévues au Règlement de Copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou Statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

3°) Etat d'occupation des lieux

Les lieux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail, de matériel, mobilier et de marchandises en quantité et valeurs suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

VL m²

Le Preneur devra souscrire tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité, et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'à tous les robinets.

4°) Entretien et surveillance des locaux

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant la durée du bail et à ses frais toutes les menues opérations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réparation ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation. A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci. Le Preneur devra maintenir les fermetures, volets, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder à la réparation des peintures si nécessaire, et faire entretenir si besoin est, les glaces, vitres, parquets, carrelages, boiseries.

Enfin, il devra entretenir les revêtements des sols et murs en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements. A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause. Ces dispositions concernent également tous les frais incombant à ces titres au Bailleur en vertu du Règlement de Copropriété, du Cahier des Charges ou de tout autre document.

Le Preneur laissera le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles.

Le Preneur ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués.

Il devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

5°) Visite des locaux en période de préavis

Il laissera visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en cas de réalisation du bail, pendant la période de préavis. Il souffrira l'apposition d'écrits ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

Le Preneur autorise dès à présent tout huissier mandaté par le Bailleur à pénétrer dans les lieux loués pendant ladite période.

6°) Contribution, impôts, taxes

Le Preneur s'engage à payer ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être et de rembourser au Bailleur sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet, de supporter la charge de l'impôt foncier ou tout nouvel impôt sur les propriétés bâties ou non bâties pouvant lui être substitué, la taxe sur les bureaux, le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net de toute charge pour le Bailleur comme il est dit à l'article V-2° ci-après.

Il est expressément convenu que dans le cas où un ou plusieurs impôts existants viendraient à être supprimés et remplacés par tous autres impôts à la charge du Preneur, le Preneur devrait de même régler ces nouveaux impôts.

7°) Assurances et recours

a) Assurance du Bailleur

AM

3

1/1

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

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail et ce notamment contre les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux.

A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants (notamment lorsque la hauteur de stockage est supérieure à 6 m) pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité et à supporter les primes supplémentaires qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

b) Assurance du Preneur

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurance notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux.

Le Preneur souscrira une garantie perte d'exploitation et bris de glace, vitres et matériels de même nature.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part, et pour la première fois, lors de la signature des présentes.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les primes d'assurance contractées par le Bailleur au prorata des surfaces louées.

c) Renonciation à recours

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

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs.

d) Destruction totale ou partielle des locaux

Si les locaux viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité à la seule volonté du Preneur.

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

- le Preneur ne pourra prétendre au bénéfice des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1724 du Code Civil ;
- Au cas où le Preneur subirait des troubles trop sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement de parties endommagées, dégradées ou détruites devaient avoir une durée supérieure à 90 jours selon l'architecte du Bailleur, le Preneur pourra résilier le présent bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité ni de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur ;

- Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du Preneur et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devait être inférieure, aux dires de l'architecte du Bailleur, à 90 jours, comme au cas où le Preneur n'a pas demandé la résiliation du présent bail, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, de reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restauration, reconstruction ou remplacement, tant auprès de sa Compagnie d'Assurances que, le cas échéant auprès de la Compagnie d'Assurances du Preneur.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer, calculée par rapport à la durée de la privation de jouissance et la proportion de cette privation par rapport aux locaux loués. La réduction de loyer ci-

dessus sera calculée aux dires des mandataires communs choisis par les parties ou à défaut, désignés par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé.

8°) Cession

a) Cession du bail

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé. Les cessionnaires devront solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au Preneur, il restera répondeur solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code Civil.

b) Cession du fonds de commerce

Si le PRENEUR cède son fonds de commerce, il devra imposer à l'acquéreur l'exécution de toutes les charges et conditions du présent bail, et notamment le paiement des loyers, charges et impôts, taxes et prestations dus aux termes des présentes. Le PRENEUR devra fournir un dépôt de garantie représentant 3 mois de loyers ou une caution bancaire représentant 3 mois de loyers renouvelable sur toute la durée du bail. Un grosse ou un original de l'acte de cession devra être remis sans frais au BAILLEUR et la cession dénoncée à celui-ci conformément aux dispositions légales en vigueur.

Dans tous les cas de cession, le PRENEUR restera garant conjoint et solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs, tant du paiement du loyer que de l'exécution des conditions du présent bail.

9°) Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer totalement ou partiellement, ses locaux sans le consentement exprès et écrit du Bailleur.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du Bailleur et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes. Il est rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible et, qu'en conséquence le sous-locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux, ni à renouvellement. Il s'ensuit que la sous-location sera consentie aux risques et périls du Preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

10°) Téléphone

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des lignes de téléphone et de l'installation téléphonique, et restera en conséquence titulaire de ses lignes.

11°) Restitution des locaux

Avant de déménager, le Preneur, devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le Preneur devra au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les lieux loués en bon état de réparation, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clefs au Bailleur. Cet état des lieux dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les parties comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Malgré la remise des clefs, le bail se poursuivra jusqu'à la date d'expiration ; le loyer restant dû jusqu'à ce terme. A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail.

Am 5 V L

Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi si bon semble au Bailleur en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant à la charge exclusive du Preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra dans les quinze jours de la notification des devis à la demande du bailleur donner son accord sur lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Les réparations s'entendent d'une remise à neuf des locaux, les conséquences de la vétusté résultant de l'usage demeurant à la charge du Preneur.

ARTICLE V - OBLIGATIONS FINANCIERES

1°) Loyer

Le loyer fixé aux conditions particulières ci-après constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, valeur de base, dont le montant est précisé ci-après à l'article VII-7° et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues à l'article V-6° ci-après.

2°) Accessoires du loyer

a) Le Preneur remboursera au Bailleur, en acquittant chaque terme de loyer la quote-part des prestations et fournitures individuelles, dont frais de chauffage, assurance immeuble, impôts fonciers et taxes en vigueur et ultérieurement institués, les frais de gérance de l'immeuble, les honoraires du Syndic et les charges de copropriété si l'immeuble est soumis à ce régime ou de toute autre entité juridique dans laquelle l'immeuble serait intégré, et, d'une manière générale, toutes les dépenses d'exploitation, de réparation, et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble, le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net de toutes charges pour le Bailleur, sauf les grosses réparations.

b) La répartition des charges entre les divers locataires se fera au prorata des locaux loués.

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme. Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le Bailleur pourra sur présentation des justificatifs modifier le montant de la provision pour charges.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de compte de charges annuelles.

3°) Taxes et droits

Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement dudit loyer à la T.V.A. en application de l'article 260-2° du Code Général des Impôts, le loyer ci-dessus indiqué et les accessoires du loyer sont majorés de la T.V.A. au taux en vigueur lors de sa facturation.

Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application du présent bail de la T.V.A.. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement du droit de bail ou de tout autre droit ou taxe de remplacement ou de substitution qui sera supporté par le Preneur, de même que la moitié de la taxe additionnelle au droit de bail que le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur, si les lieux loués s'y trouvent assujettis.

4°) Modalités de règlement

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et d'avance les premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année.

Tous les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de tout autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et 15 jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard calculée sur le taux mensuel moyen du marché monétaire au jour le jour, majoré de 2 points (soit TMM + 2 points), avec un minimum de 15 % l'an, le TMM étant retenu sur la base du mois précédent l'exigibilité de la créance sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement.

De plus, en cas de récidive de la part du Preneur et à l'expiration d'un délai de 15 jours à compter des échéances prévues, toutes sommes exigibles seront majorées forfaitairement de plein droit de 10 % à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelque notification en mise en demeure, et sans préjudice de l'application de la clause résolutoire.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

5°) Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur qui le reconnaît, une somme représentant DEUX mois de loyer hors taxes, à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve, d'une part de l'apurement de toutes sommes dues par le Preneur et notamment le solde du montant des charges correspondant à sa période d'occupation et, d'autre part du règlement des travaux de remise en état des locaux loués.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions.

Dans le cas de réalisation du présent bail, par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

Lors du départ du locataire, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur comme il est dit à l'article IV-11°.

6°) Clause d'indexation

Le loyer sera en outre soumis à la clause d'indexation suivante : il variera automatiquement tous les ans proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Pour la première année, l'indice précisé à l'article VII-9° sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu pour la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle. En conséquence, la révision triennale légale actuellement prévue par les articles 26 et 27 du Décret du 30 septembre 1953 demeure toujours applicable.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait 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 décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE VI - AUTRES OBLIGATIONS

1°) Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées

11

comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin.

2°) Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail ou de payer exactement un seul terme de loyer ou accessoires à son échéance, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause et demeurer sans effet pendant ce délai.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie ci-après mentionné à l'article VII-8° demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

3°) Occupation des lieux après cessation ou résiliation du bail

Au cas où, après cessation ou résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libérés de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayants-droits jusqu'à la restitution et exigible chaque journée échue, sera égale au dernier loyer majoré de 30 %. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages-intérêts, sauf accord particulier des parties.

4°) Pacte de préférence

Dans la mesure où le PRENEUR souhaiterait vendre son fonds de commerce, il sera tenu de le signaler au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette démarche sera considérée comme un pacte de préférence. Le BAILLEUR disposera d'un délai d'un mois pour faire connaître son intention, au-delà de ce délai, le BAILLEUR renoncera au pacte de préférence.

5°) Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le Bailleur (frais d'avocat, d'huissier, etc.) à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

En outre, le Preneur devra payer une indemnité fixée forfaitairement à 20 % des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à couvrir le Bailleur des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements. Elle sera considérée comme supplément et accessoire du loyer. Elle devra en conséquence être acquittée en même temps que les sommes dues au titre du présent bail.

6°) Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le Bailleur en son Siège et pour le Preneur dans les locaux loués.

VL

AT

ARTICLE VII - CONDITIONS PARTICULIERES

- 1°) Désignation de la/des sociétés : La Société ROMAIN COIFF, SARL au capital de 50 000 F, dont le siège social est à 397 Bd ROMAIN ROLLAND - 13 009 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Marseille, sous le numéro B 414 286 401

représentée par Madame LABONNE Véronique, en gérante ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,
~~ou toute personne physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer~~

2°) Adresse

a) Adresse de l'immeuble : 397 Bd Romain Rolland - 13 009 Marseille

b) Adresse de quittancement : ROMAIN COIFF - 397 Bd R. Rolland - 13 009 Marseille

- 3°) Désignation des locaux loués : un local en rez de chaussée de 84 m², dont 77,80 m² de surface de vente, représentant le lot n° 2- local livré clos, couvert, fluides en attente suivant descriptif ci-joint

4°) Date d'effet du présent bail : le 5/11/97

5°) Destination : COIFFURE / ESTHETIQUE

6°) Régime fiscal : TVA 20,6 %

7°) Loyer annuel de base :

Loyer annuel de base hors taxes : 100 800 FRANCS (cent mille huit cents francs)

Périodicité d'appel : en quatre termes égaux, soit au 1er janvier - 1er avril - 1er juillet - 1er octobre, et d'avance.

Paiement du premier terme : 1 er janvier 1998

8°) Dépôt de garantie : deux mois de loyer HT

16 800 francs (seize mille huit cent Francs).

9°) Indexation

- Date de révision : annuel
- Indice de base : 1060 - 3ème trimestre 97

10°) Clauses particulières : pour la première année, l'appel de charges est fixé à 5 % du loyer annuel HT

Fait à MARSEILLE,

le 5/11/1997

en trois exemplaires

LE PRENEUR (1)

*lu et approuvé, d'accord
sur les termes*

LE BAILLEUR

1) Faire précéder de la mention manuscrite "lu et approuvé, d'accord sur les termes".

VL

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

B.4365 IR



Au bail signé le 5/11/97 concernant les locaux sis 397 Bd Romain Rolland - 13 009 Marseille

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société GMI (Groupement Méditerranéen Immobilier), SARL au capital de 100 000 francs, ayant son siège social à Marseille (13 001), 20 La Canebière immatriculée au RCS de Marseille, sous le numéro B 401 230 503

Représentée par Madame Annie Mongiat, sa gérante, ou toute personne physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer

CI APRES DENOMME
« LE BAILLEUR »

ET

LA SARL ROMAIN COIFFE, SARL au capital de 50 000 F ayant son siège social 397 Bd Romain Rolland - 13 009 Marseille, immatriculée au RCS de Marseille, sous le numéro B 414 286 401

Représentée par Madame LABONNE, sa gérante ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ou toute personne physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer

CI APRES DENOMME
« LE PRENEUR »

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

A la Société GMI se substitue la SCI CENTRE SAINT DROMEL, SCI au capital de 1 000 F, dont le siège social est à Marseille (13 001), 20 La Canebière, immatriculée au RCS de Marseille, sous le numéro D 414 120 402

Représentée par Madame Annie Mongiat

CI APRES DENOMME
« LE BAILLEUR »

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE ARRETE CE QUI SUIT

HG M



ARTICLE I

La date de prise d'effet du bail est fixée au 5/11/97

ARTICLE II - modification de l'Article VII « Loyer » du bail »

Le règlement du loyer se fera au profit de la SCI CENTRE DROMEL

N° de SIRET : 414 120 402 00014

Banque : BNP Marseille

CODE BANQUE	CODE GUICHET	N° COMPTE	CLE
30004	00711	00010052234	75

ARTICLE III

Toutes les dispositions du bail, non contraires à celles du présent avenant, demeurent en vigueur.

Fait à Marseille

Le 20/12/97.

LE BAILLEUR

SCI CENTRE DROMEL

20, Bd CANNES
13009 MARSEILLE

LE PRENEUR

Le et affm Vt

al

HLG

SARL ROMAIN COIFF
397, Bd Romain Rolland
13009 Marseille SIREN 414 286 401

04562 1/K N 3

**AVENANT DE RENOUVELLEMENT
DU BAIL EN DATE DU 5 NOVEMBRE 1997**



ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. La Société **MERCIALYS**, Société Anonyme au capital de 72 918 918 €, dont le siège social est à PARIS (75116), 10 rue Cimarosa, identifiée sous le n°424 064 707 au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, représentée par la Société **SUDECO**, SAS au capital de 38 113 €, dont le Siège Social est à SAINT ETIENNE (42008), 24 rue de la Montat, identifiée sous le n° 348 877 044 au RCS de SAINT ETIENNE,

Représentée aux fins des présentes par M Bruno BERTHIER, son Président, dûment habilité à cet effet

Ci-après désignée par les termes « le Bailleur »

D'UNE PART

ET :

2. La **SARL ROMAIN COIFF**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7622.45 euros dont le siège social est situé à MARSEILLE (13009), 395 boulevard Romain Rolland, identifiée au RCS de MARSEILLE sous le n°414 286 401,

Représentée aux fins des présentes par Monsieur Manuel Gonzalez, es qualité de gérant

Ci-après désignée par les termes « le Preneur »

D'AUTRE PART

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Suivant acte en date du 5 novembre 1997, la SCI CENTRE DROMEL, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la SA MERCIALYS, a donné à bail à la SARL ROMAIN COIFF, un local au rez de chaussée à usage commercial dépendant d'un immeuble situé à MARSEILLE (13009), 397 boulevard Romain Rolland, portant le n°2, d'une surface de 84 m² environ, pour y exercer une activité de coiffure esthétique.

Ledit bail a été consenti pour une durée de 9 ans ayant commencé à courir le 5 novembre 1997 pour venir à échéance contractuelle le 4 novembre 2006.

A son échéance ledit bail s'est poursuivi par tacite reconduction.

Par exploit de Maître GEORGES, Huissier de Justice, à la résidence de Marseille, en date du 14 novembre 2006 la Société MERCIALYS a signifié à la SARL ROMAIN COIFF un congé avec offre de renouvellement pour le 29 septembre 2007.

Les parties se sont ensuite rapprochées et ont convenu de procéder au renouvellement amiable du bail dans les conditions ci-après.

7

146

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le bail susvisé est, par les présentes, renouvelé pour une durée de 9 (neuf) ans à compter du premier janvier deux mille sept (1/01/2007) pour venir à échéance contractuelle le trente et un décembre deux mille quinze (31/12/2015).

ARTICLE 2 – LOYER DE RENOUVELLEMENT

1/ Fixation du loyer de renouvellement :

Le présent renouvellement est consenti et accepté moyennant la fixation du loyer de renouvellement à la somme annuelle de 21000 (vingt et un mille) euros hors taxes à compter du 1^{er} janvier 2007, charges et TVA en sus.

Le loyer de renouvellement est fixé à la valeur locative.

2/ Indexation du loyer de renouvellement :

Le loyer de renouvellement sera indexé annuellement au 1^{er} janvier de chaque année à compter du 01/01/2008 sur la base de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, les indices à prendre en compte étant, pour chaque année N d'indexation, l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année N-2 comme indice de référence et celui du 2^{ème} trimestre de l'année N-1 comme indice de comparaison.

Les dispositions de l'article V du bail en date du 5 novembre 1997 demeurent pour le surplus applicables.

ARTICLE 3 – DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie sera réactualisé afin qu'à tout moment il corresponde à deux mois de loyer de renouvellement (/HT).

ARTICLE 4 – ETAT DES RISQUES

L'article L125-5 du code de l'environnement relatif aux obligations d'information du Preneur en matière de risques majeurs, institue un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet, pour tous les biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

Le préfet doit arrêter la liste des communes concernées, et pour chacune d'elle, la liste des risques et des documents à prendre en compte pour remplir cet état des risques.

Conformément à l'arrêté préfectoral numéro IAL 13050-1 en date du 8 février 2006, le Bailleur informe le Preneur que la commune de MARSEILLE est concernée par les risques majeurs suivants :

Risques naturels : inondation, feux de forêt, mouvement de terrain, retrait gonflement des argiles

Risques Industriels : aucun

Sismicité : zone 0

Par ailleurs, le Bailleur déclare qu'il n'a reçu aucune indemnité en application de l'article L125 -2 ou de l'article L128-2 du code des assurances, pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de ce texte.

Un état des risques est annexé au présent avenant de renouvellement.

7

ARTICLE 5- INDIVISIBILITE AVEC LES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL

Il n'est apporté aucune autre modification aux clauses et conditions du bail en date du 5 novembre 1997, dont chacune des parties reconnaît avoir un exemplaire original à sa disposition et avec lequel le présent avenant forme un tout indivisible.

Les parties conviennent, d'un commun accord, de conférer à leur paraphe la même valeur juridique que leur signature.

Pièces jointes : Etat des risques naturels et technologiques et ses pièces jointes

FAIT A St Etienne

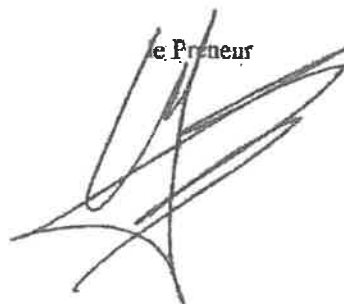
Le 20/07/2007

En deux exemplaires originaux.
Etabli sur 3 (trois) pages

le Bailleur



le Preneur



ATTESTATION

Nous soussignés la Société MERCIALYS, Société Anonyme au capital de 72 918 918 euros dont le Siège Social est à PARIS (75116) - 10 Rue Cimmarosa - identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 424 064 707, représentée par SUDECO, SAS au capital de 38 113 €, dont le Siège Social est à SAINT ETIENNE (Loire), 24 rue de la Montât, identifiée sous le n° 348 877 044 au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT ETIENNE, en vertu d'un mandat de gestion, représentée par Monsieur Bruno BERTHIER, dûment habilité à cet effet,

Attestons que le local objet d'un bail commercial avec la société ROMAIN COIFF sis 397 BD ROMAIN ROLLAND à MARSEILLE (13009) n'a pas subi de sinistre qui ont fait l'objet d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (inondation, tremblement de terre, mouvement de terrain, ...) et technologiques (explosions, effets thermiques, ...) et ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques ou naturelles.

Fait à Saint Etienne
Le 7/6/2007

Bruno Berthier

7

HG



AVENANT DE RENOUVELLEMENT AU BAIL COMMERCIAL DU 5 NOVEMBRE 1997

Soumis au décret du 30 septembre 1953 remplacé, sauf en ce qui concerne son article 33, par les articles L145-1 à L145-60, R145-1 à R145-11, R145-20 à R145-33, D145-12 à D145-19, du Code de Commerce.

ENTRE :

La Société Civile de Placements Immobiliers, **IMMORENTE**, SCPI régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil et par le chapitre IV du titre I du livre II du Code Monétaire et Financier, à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés sous le numéro 347 996 269 RCS EVRY et dont le siège est, 303, Square des Champs Elysées 91026 EVRY-CEDEX.

Ci-après dénommée **LE BAILLEUR**.

Représentée par la société **SOFIDY**, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le N° GP 07000042 le 10 juillet 2007, mis à jour le 18 juillet 2014 au titre de la directive AIFM 2011/61/UE, nommée aux termes des statuts de la société **IMMORENTE**.

Elle-même représentée par **SOFIDY SAS**, Société par actions simplifiée au capital de 565 328 €, dont le siège social est situé au 303 square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 338 826 332 RCS Evry.

Société de gestion de portefeuille ayant reçu l'agrément AIFM de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro 07000042 le 10 juillet 2007, mis à jour le 18 juillet 2014 au titre de la directive AIFM 2011/61/UE,

Représentée par Monsieur Guillaume ARNAUD, Président du directoire, et Monsieur Jean-Marc PETER, Directeur Général, nommés par délibération du Conseil de Surveillance de **SOFIDY**, en date du 26 mars 2019.

Représentée par son Directeur du Patrimoine Bureaux, Monsieur Fabrice DOITEAUX.

Soussigné d'une part.

ET :

La Société **ROMAIN COIFF**, Société à responsabilité limitée, au capital social de 7622,45 €, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés sous le numéro 414 286 401 RCS MARSEILLE et dont le siège est, 395 Boulevard Romain Rolland 13009 Marseille 9^{ème} arrondissement, représentée par son Gérant Monsieur Manuel GONZALEZ.

Ci-après dénommé **LE PRENEUR**.

Soussigné d'autre part.



IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Suivant acte sous seing privé du 05/11/1997, la SCI CENTRE DROMEL a donné à bail commercial à la Société ROMAIN COIFFE, comme il est littéralement libellé "un local en rez-de-chaussée de 84 m², dont 77,80m² de surface de vente, représentant le lot n°2 - local libre clos, couvert, fluides (...)" à destination de coiffure / esthétique, sis 397 Boulevard Romain Rolland 13009 Marseille, prenant effet à compter 05/11/1997 pour se terminer au 04/11/2006.

Suivant avenant n°1 en date du 20/12/1997, il est précisé qu'à la société GMI se substitue la SCI CENTRE SAINT DROMEL, et le règlement du loyer se fera au profit de la SCI CENTRE DROMEL.

Par la suite, selon avenant de renouvellement en date du 10/07/2007, la SA MERCIALYS, a renouvelé le bail pour une durée de 9 ans, à compter du rétroactivement du 01/01/2007, pour se terminer au 31/12/2015.

En date du 23/12/2010, par acte notarié en l'étude de Maître Olivier DUPARC, notaire à PARIS, la société IMMORENTE, a acquis l'ensemble immobilier susvisé et sont venues aux droits de la société MERCIALYS.

Par exploit d'huissier en date du 27/05/2020, la Société ROMAIN COIFFE a formé une demande de renouvellement du bail, pour une durée de neuf années.

Les parties se sont rapprochées et ont convenu de renouveler le bail par anticipation.

CECI PROPOSE IL A ETE ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - DUREE

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 01/01/2021 pour se terminer le 31/12/2029.

Article 2 - LOYER

Les parties conviennent expressément un renouvellement à l'indice.

Ainsi, le présent renouvellement est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes de 25 000,00 € HT (vingt cinq mille huit cent quarante et un euros et quatre vingt huit centimes) à indexer au 01/01/2021.

ARTICLE 3 - INDEXATION

3.1 Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera proportionnellement à l'indice INSEE du Coût de la Construction (ICC).

La variation du loyer se fera en vertu de la présente clause, le 01/01 de chaque année, et pour la première fois le 01/01/2021.

Le loyer variera à la hausse ou à la baisse du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit sans que soit besoin d'une réévaluation préalable.

R. G. B. H. G.
W

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue les articles L 145-37 et L 145-38 du Code du Commerce et qui est de droit.

Pour l'application de la présente clause, et pour se conformer aux dispositions de l'article L 112-1 al 2 du code Monétaire et Financier, il est précisé ce qui suit :

Pour la première indexation, en année $N + 1$, le loyer de base sera celui indiqué au bail.

* l'indice de référence correspondant au loyer initial ci-dessus fixé sera l'indice du 2ème trimestre 2019, soit 1746

* l'indice retenu pour le jeu de l'indexation du loyer, appelé indice de variation, sera l'indice du même trimestre de l'année suivante

A partir de la deuxième indexation, et dont à partir de l'année $N + 2$, le nouveau loyer sera le loyer révisé l'année précédente et

* l'indice de référence correspondra à l'indice de variation de l'année précédente

* l'indice retenu pour le jeu de l'indexation du loyer, l'indice de variation, sera l'indice du même trimestre de l'année suivante

Et ainsi de suite pour les années $N + 3$, $N + 4$...

3.2. Toutefois, au cas où le loyer ferait l'objet d'une fixation amiable ou judiciaire à une date autre que celle de la date anniversaire de prise d'effet, à moins qu'il n'en soit décidé autrement par avenant, l'indexation annuelle reprendra alors son cours un an après cette autre date, de façon que la durée écoulée entre le dernier réajustement du prix et la prise d'effet de l'indexation soit toujours d'un an, c'est-à-dire égale à la période de variation de l'indice, également d'un an.

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

3.4. Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cessait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

ARTICLE 4 - FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, sans aucune exception, ni réserve, seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

La rédaction du bail donnera lieu à une facturation d'honoraires forfaitaire de 1300 € HT.

Toutes les autres clauses et conditions du bail commercial du 5 novembre 1997 et de ses avenants successifs restent inchangées.

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

[Signature]



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

Fait en deux exemplaires

A EVRY le 24/09/2020

LE PRENEUR



LE BAILLEUR

SCPI IMMORENTE

303 Square des Champs Elysées
91026 EVRY Cedex
Tél : 01 69 87 02 00
Fax : 01 69 87 02 01

ANNEXES:

1. Extrait K-Bis
2. L'Etat des Risques et Pollutions
3. La fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante
4. Le Diagnostic de Performance Energétique
5. Les états des travaux
6. L'Annexe technique
7. L'autorisation de travaux (modèle de lettre pour information)
8. Budget de charges

HLG

5

DECLARATION DE SINISTRE INDEMNISE

La Société Civile de Placements Immobiliers, **IMMORENTE**, SCPI régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil et par le chapitre IV du titre I du livre II du Code Monétaire et Financier, à capital variable, Immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés sous le numéro 347 996 209 RCS EVRY et dont le siège est, 303, Square des Champs Elysées 91026 EVRY-CEDEX,

CI- après dénommée **LE BAILLEUR**

Représentée par la société **SOFIDY**, société de gestion de portefeuille agréé par l'AMF sous le N° GP 07000042 le 10 juillet 2007, mis à jour le 18 juillet 2014 au titre de la directive AIFM 2011/61/UE, nommée aux termes des statuts de la société **IMMORENTE**.

Elle-même représentée par **SOFIDY SAS**, Société par actions simplifiée au capital de 565 328 €, dont le siège social est situé au 303 square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes - 91026 Evry cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 338 826 332 RCS Evry,

Société de gestion de portefeuille ayant reçu l'agrément AIFM de l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro 07000042 le 10 juillet 2007, mis à jour le 18 juillet 2014 au titre de la directive AIFM 2011/61/UE,

Représentée par Monsieur Guillaume ARNAUD, Président du directoire, et Monsieur Jean-Marc PETER, Directeur Général, nommés par délibération du Conseil de Surveillance de **SOFIDY**, en date du 26 mars 2019.

Pour un local à destination de coiffure/esthétique, sis 397 Boulevard Romain Rolland 13009 Marseille

Déclare

☒ Ne pas avoir eu connaissance, ni déclaré de sinistre ayant donné lieu à Indemnisation reconnue dans le cadre de catastrophe naturelle ou technologique

☐ Avoir eu connaissance ou avoir déclaré un ou des sinistres ayant donné lieu à indemnisation, reconnue dans le cadre de catastrophe naturelle ou technologique, il en communique alors la nature ci-dessous sur cette page.

Fait à EVRY, le 24/09/2020

Signature du BAILLEUR
SCPI IMMORENTE

SCPI IMMORENTE
303, Square des Champs Elysées
91026 EVRY Cedex
Tél : 01 69 87 02 00
Fax : 01 69 87 02 01

Signature du PRENEUR



51a16300vFK000011945

ATTESTATION

Nous soussignés la Société **MERCIALYS**, Société Anonyme au capital de 72 918 918 euros dont le Siège Social est à PARIS (75116) - 10 Rue Cimara - identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 424 064 707, représentée par **SUDECO, SAS** au capital de 38 113 €, dont le Siège Social est à SAINT ETIENNE (Loire), 24 rue de la Montât, identifiée sous le n° 348 877 044 au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT ETIENNE, en vertu d'un mandat de gestion, représentée par Monsieur Bruno BERTHIER, dûment habilité à cet effet,

Attestons que le local objet d'un bail commercial avec la société **ROMAIN COIFF** sis 397 BD ROMAIN ROLLAND à MARSEILLE (13009) n'a pas subi de sinistre qui ont fait l'objet d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (inondation, tremblement de terre, mouvement de terrain, ...) et technologiques (explosions, effets thermiques, ...) et ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques ou naturelles,

Fait à Saint Etienne

Le 7/6/2007

Bruno Berthier

7

H6

Mairie de Marseille - Service Départemental de l'Urbanisme
Marseille
Le 10/01/2011 Dossier 2011 0000393, référence : 13-PM 2011 A 0182
Régime : 14134 - Finalité : 105
Titre : 105 - Objet : 105 - Contenu : 105
Mise à jour : 105 - Contenu : 105 - Contenu : 105

ACTE DE VENTE D



ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **ROMAIN COIFF**, Société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 euros dont le siège est sis 395 boulevard Romain Rolland 13009 Marseille, immatriculée au RCS de Marseille sous le n°414 286 401, représentée par son gérant en exercice, Monsieur manuel GONZALEZ.

Ci-après dénommée :
« le Cédant »

D'UNE PART

ET

La société **ND FLASH**, Société par Actions Simplifiée au capital de 5 000 € dont le siège social est situé 395 boulevard Romain Rolland 13009 Marseille, immatriculée au RCS de Marseille sous le n°891 938 524, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Laïla KABBACHE, laquelle intervient également personnellement pour les besoins du cautionnement

Ci-après dénommée :
« le Cessionnaire »

D'AUTRE PART

ET INTERVENANT AUX PRESENTES :

La société **BNP PARIBAS**, société anonyme au capital de 2.499.597.122 euros, dont le siège social est à PARIS (75009), 16, Boulevard des Italiens, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le n° 662 042 449, représentée par Maître Damien MENGHINI RICHARD dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « la Banque »
A moins qu'elle ne soit nommément désignée,

ACE

NU



IL A ETE PREABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

EXPOSE

Le Cédant exploite un fonds de commerce de « salon de coiffure mixte » sis et exploité 395 boulevard Romain Rolland 13009 Marseille, suivant immatriculation au RCS de Marseille sous le n° SIREN 414 286 401, SIRET n° 414 286 401 00016 code APE 9602A - Coiffure. Le Vendeur est également immatriculé à la Chambre de Métiers.

Les Parties ont régularisé un compromis de vente dudit fonds de commerce sous conditions suspensives.

L'ensemble des conditions suspensives ayant été réalisées, elles ont décidé d'envisager la réitération de la vente du Fonds de commerce.

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et

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

VENTE DU FONDS DE COMMERCE

Par les présentes, le Cédant cède au Cessionnaire, qui accepte, sous les garanties ordinaires, de droit et de fait en pareille matière et aux conditions ci-après exposées, le Fonds de commerce de « salon de coiffure mixte » sis et exploité 395 boulevard Romain Rolland 13009 Marseille, suivant immatriculation au RCS de Marseille sous le n° SIREN 414 286 401, SIRET n° 414 286 401 00016 code APE 9602A.

Ledit fonds de commerce comprenant :

- la clientèle et l'achalandage y attachés
- le fichier de la clientèle
- le droit pour le temps qui reste à courir au bail ci-après énoncé ainsi que le droit au renouvellement de ce bail
- le mobilier commercial, le matériel et les agencements servant à son exploitation, suivant inventaire ci-annexé
- le droit à l'usage de la ligne téléphonique, numéro d'appel 04 91 26 18 00

Ensemble, tous les éléments corporels et incorporels composant ledit fonds, sans exception ni réserves, l'Acquéreur déclarant le connaître parfaitement pour l'avoir vu et visité en vue des présentes.

ARTICLE 1 - DECLARATIONS

En application de l'article 12 de la loi du 29 juin 1935, le Cédant fait les déclarations suivantes :

Origine de propriété

Le cédant déclare que le fonds de commerce sus-désigné lui appartient pour l'avoir créé le 20 novembre 1997.

Énonciation du bail sur les locaux

1. Le droit au bail des locaux où le fonds est exploité 395 boulevard Romain Rolland 13009 Marseille résulte d'un sous-seing privé en date du 5 novembre 1997.

Les principales caractéristiques de ce bail sont ci-après rappelées :

Bailleur : la SCI DROMEL

Locataire : ROMAIN COIFF

Désignation des locaux : « un local en RDC de 84 m², dont 77.80 m² de surface de vente ; représentant le lot n°2 »

Durée : une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le 5 novembre 1997.

Destination : « coiffure / esthétique ».

Loyer annuel initial : 100 800 Francs HT et hors charges, payable par trimestre et d'avance.

Indexation du loyer : annuelle

Provision sur charges : le bail prévoit le versement d'une provision sur charges de 5 000 francs HT par trimestre

Dépôt de garantie initial : 16 800 Francs correspondant à deux mois de loyer HT.

Cession : « Si le preneur cède son fonds de commerce, il devra imposer à l'acquéreur l'exécution de toutes les charges et conditions du présent bail et notamment le paiement des loyers, charges et impôts, taxes et prestations dus aux termes des présentes. Le preneur devra fournir un dépôt de garantie correspondant à 3 mois de loyers : une caution bancaire représentant 3 mois de loyers renouvelable sur toute la durée du bail. Une grosse ou un original de l'acte de cession devra être remis sans frais au bailleur et la cession dénoncée à celui-ci conformément aux dispositions légales en vigueur.

Dans tous les cas de cession, le preneur restera garant conjoint et solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs, tant du paiement du loyer que de l'exécution des conditions du présent bail. »

Pacte de préférence : « Dans la mesure où le preneur souhaiterait vendre son fonds de commerce, il sera tenu de le signaler au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette démarche sera considérée comme pacte de préférence, le bailleur disposera d'un délai d'un mois pour

faire connaître son intention, au-delà de ce délai le bailleur renoncera au pacte de préférence. »

2. Par acte sous seing privé (non daté), la société MERCYALIS venant aux droits de la SCI DROMEL et la société ROMAIN COIFF ont convenu du renouvellement du bail pour une nouvelle durée de 9 années à compter du 1er janvier 2007, aux clauses et conditions du bail expiré à l'exception du montant du loyer.

Loyer : Le loyer annuel du bail renouvelé a été fixé à compter du 1er janvier 2007 à VINGT ET UN MILLE EUROS (21.000,00 € HT/HC.) ».

Dépôt de garantie : deux mois de loyer HT.

Indexation du loyer : annuelle au 1er janvier suivant les variations de l'Indice du Coût de la Construction.

La société IMMORENTE, SCPI à capital variable dont le siège est sis 303 Square Des Champs Elysées, 91080 EVRY - COURCOURONNES, immatriculée au RCS d'Evry sous le n° 347 996 209, est venue aux droits de la société MERCYALIS.

3. Suivant avenant de renouvellement du 24 septembre 2020, le bail a été renouvelé pour une durée de 9 années entières et consécutives du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2029.

Loyer : Le loyer annuel du bail renouvelé a été fixé à compter du 1er janvier 2021 à VINGT SIX MILLE HUIT CENT QUARANTE ET UN EUROS ET QUATRE VINGT DIX HUIT CENTIMES (26.841,18 € HT/HC.) ».

Indexation du loyer : annuelle au 1er janvier suivant les variations de l'Indice du Coût de la Construction.

Le Vendeur déclare en outre :

- que les travaux qu'il a réalisés dans le fonds ont été autorisés par le Bailleur.
- qu'il n'est du aucun arriéré de loyer, charges ou accessoires au Bailleur.
- qu'il remboursera au Cessionnaire sa quote-part dans les taxes foncières au prorata de la jouissance accordée dans les lieux loués.
- que le fonds de commerce n'a jamais été confié en location-gérance, en infraction au bail ou aux dispositions légales.
- qu'aucun droit d'occupation, même au-devant des lieux loués, ni aucune sous-location n'ont été consentis sans l'accord du bailleur.
- qu'il n'a pas été recouru aux dispositions légales comportant la faculté d'adjoindre une activité connexe ou d'obtenir une déspecialisation.
- qu'aucune infraction aux clauses et conditions du bail n'a été commise, susceptible de permettre au Bailleur d'en refuser le renouvellement, sans payer l'indemnité d'éviction.
- qu'il n'existe aucun litige avec le Bailleur qui soit de nature à entraîner la résiliation du bail ni

aucune procédure en cours de résiliation de bail.

- qu'il restera garant et solidaire du Cessionnaire au titre des obligations résultant du bail dans les conditions légales.

- qu'il n'existe aucune procédure en cours de révision du prix du loyer.

- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le Bailleur.

- qu'il a purgé le droit de préférence du Bailleur.

Le Cessionnaire déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des stipulations du bail susvisé et des actes de renouvellement successifs et les accepter sans réserve. Le Cessionnaire déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des clauses particulières et générales dont certaines ont été rappelées ci-dessus, et déclare expressément connaître l'ensemble des clauses dudit bail commercial.

Aussi, les Parties dispensent le rédacteur des présentes à apporter de plus amples précisions sur les dispositions du bail initial.

Inscriptions

Le Cédant déclare que le fonds de commerce n'est grevé d'aucune inscription comme indiqué dans l'état requis auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de MARSEILLE.

Chiffres d'affaires et bénéfices commerciaux

Le Cédant déclare pour se conformer aux dispositions des articles L 141-1, 3° et L 141-1, 4° du Code de commerce que les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation du fonds cédé ont été les suivants :

Chiffre d'affaires:

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 : 211 130 euros HT

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 : 221 185 euros HT

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 : 222 768 euros HT

Le chiffre d'affaires réalisé entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2020 ressort à la somme de 188 180,84 € TT.

RESULTATS D'EXPLOITATION :

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 : 16 603 euros

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 : 25 951 euros

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 : 23 538 euros

La comptabilité du Cédant est tenue par le Cabinet d'Expertise Comptable CABINET DENIS, 136 route de la Garance 84210 ALTHEN DES PALUDS.

Autres déclarations

Le Cédant déclare en outre :

- Qu'il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de

les

mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens,

- Qu'il n'a jamais été en état de faillite, redressement ou liquidation judiciaire,
- Qu'il n'est pas en état de cessation des paiements,
- Qu'il a la pleine propriété dudit fonds de commerce et de tous les éléments qui le composent, dont aucun n'est saisi, confisqué ou susceptible de l'être, prêté, loué ou déposé à titre gracieux ou onéreux,
- Que rien, dans la situation du fonds de commerce ou la capacité des soussignés n'est susceptible de constituer un obstacle à la libre transmission de ce fonds le cas échéant, et à en assurer la possession paisible au Cessionnaire,
- Qu'il n'a jamais fait l'objet d'une mesure de fermeture administrative, en dehors de la mesure de fermeture ordonnée dans le cadre de la crise sanitaire du COVID 19
- Qu'il a exploité le fonds de commerce conformément aux dispositions légales et réglementaires,
- Que le prix de cession est supérieur à l'ensemble de ses dettes et des inscriptions prises à ce jour et sera supérieur à celles-ci au jour de la réitération des présentes,
- Qu'il a rempli normalement ses obligations contractuelles, professionnelles et légales,
- Qu'il n'existe pas d'activité au sein du Fonds de commerce sus-désigné nécessitant un agrément particulier, à l'exception des qualifications requises pour l'exercice de la profession de coiffeur,
- Qu'il n'est intéressé ou susceptible de l'être par aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en qualité de demandeur à l'action qu'en défendeur, en ce qui concerne la propriété ou l'exploitation du fonds de commerce sus désigné, et notamment qu'aucun litige ne l'oppose au bailleur ou à un ancien salarié,
- Que le matériel, le mobilier, les installations et les aménagements du Fonds de commerce sont en parfait état de marche et de fonctionnement,
- Que le Fonds de commerce sus-désigné n'a jamais fait l'objet du chef du Cédant, d'aucune autre promesse de vente ou priorité d'achat en cours de validité à l'exception de celle consentie au bénéfice du Cessionnaire,
- Que toutes les activités exercées dans le Fonds de commerce sont conformes aux stipulations du bail, et qu'il n'a pas agrandi les surfaces de vente des locaux, et qu'il a respecté en tout point les clauses et conditions du bail commercial,
- Qu'il n'existe aucune procédure de saisie susceptible d'être exercée sur le matériel et les marchandises faisant l'objet des présentes et que les marchandises sus énoncées ne font pas l'objet d'une clause de réserve de propriété,
- Qu'à sa connaissance et ainsi qu'il résulte de la note de renseignement d'urbanisme transmis par le Cédant au Cessionnaire, les locaux dans lesquels le fonds est exploité ne font l'objet

d'aucune disposition d'urbanisme ou autre pouvant diminuer leur valeur pour le Bénéficiaire, notamment ils ne sont pas visés par des opérations de voirie par rapport à l'alignement et ne sont pas situés dans un flot insalubre, ne sont pas frappés d'un arrêté de péril et d'expropriation, ne sont pas situés dans une ZAD ou ZAC,

- N'être sous le coup d'aucune injonction particulière en matière d'hygiène et de sécurité,
- Et qu'il n'a pas à ce jour, fait l'objet de poursuites de quelque nature que ce soit, concernant l'exploitation du Fonds de commerce sus-désigné et susceptible d'entraver son exploitation,

Le Cédant déclare avoir reçu de son Conseil toutes explications en matière de déclarations et de calcul des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodécies à 39 quindecies du Code Général des Impôts.

Le Cessionnaire déclare

- Que son état civil est bien celui indiqué en tête des présentes,
- qu'il n'est atteint par aucune incapacité d'exercer un commerce,
- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure pouvant porter à sa capacité de contracter ou d'exercer une activité artisanale ou commerciale,
- qu'il n'est pas ou n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaire, ni de cessation des paiements, ni de faillite personnelle,
- qu'il satisfait aux conditions d'accès de la profession et qu'il connaît les conditions d'exploitation du Fonds de commerce cédé,
- qu'il dispose d'un apport pour assurer le paiement des frais liés à cette acquisition objet des présentes, en dehors du concours bancaires comme indiqué dans les conditions suspensives ci-après énoncées,
- n'avoir jamais fait l'objet d'une condamnation pénale ni de sanction civile ou administrative de nature à lui interdire l'exercice d'une activité commerciale,

ARTICLE 2 - TRANSFERT DES DROITS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE

Le Cessionnaire est propriétaire du Fonds de commerce cédé à compter de ce jour et en aura la jouissance à compter du lundi 15 février 2021.



51816200VF00000112365

15/02

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS

La vente est réalisée sous les charges et conditions ordinaires et de droit, en pareille matière et en outre, sous celles suivantes que le Cessionnaire s'oblige à fidèlement accomplir et exécuter, savoir :

A/ - S'agissant du Cessionnaire

1°) - Impôts-contributions-taxes :

Il acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les contributions, taxes, professionnelle et autres, de toute nature auxquelles peut et pourra donner lieu l'exploitation du fonds, étant expressément stipulé qu'en ce qui concerne la Contribution Economique Territoriale (CET), il est expressément convenu que la Contribution Foncières des Entreprises (CFE) sera répartie entre les Parties au prorata de jouissance.

2°) - Assurances :

Le Cédant déclare que le Fonds de commerce est assuré auprès de la compagnie AXA. Le Cessionnaire reprend ce contrat d'assurance et les Parties s'engagent à régulariser tous documents aux fins d'assurer l'opposabilité dudit transfert.

3°) - Fournisseurs :

Le Cessionnaire ne reprend aucun contrat, hormis ceux mentionnés expressément dans le cadre des présentes, à savoir :

- Eau ; Electricité, Téléphone, Internet ;
- contrat IKOSOFT sous réserve de l'accord du cocontractant ;
- contrat avec la société LOCAM sous réserve de l'accord du cocontractant ;

Le Cédant déclare avoir procédé à ses frais à la résiliation de tous les autres contrats.

4°) - Correspondance :

A partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance, le Cessionnaire sera seul habilité à recevoir et ouvrir la correspondance adressée au nom du Cédant au lieu d'exploitation du fonds, mais il sera tenu de transmettre à ce dernier la correspondance personnelle.

5°) - Bail commercial en cours

Il exécutera au lieu et place du Cédant, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges et conditions du bail ci-dessus énoncé, notamment, il paiera les loyers à leurs échéances exactes, et fera son affaire personnelle de la remise des lieux en l'état où le bailleur est en droit de l'exiger, le tout de manière que le Cédant ne soit nullement inquiété ou recherché à ce sujet.

Le Cédant déclare être à jour dans le paiement des loyers et des charges. Le Cessionnaire remboursera au Cédant au « prorata temporis », les loyers et charges payés d'avance par ce dernier au jour de

l'entrée en jouissance tandis que le dépôt de garantie est remboursé ce jour.

Conformément aux dispositions de la Loi PINEL en date du 18 juin 2014, un état des lieux sera établi entre les Parties de façon contradictoire au jour de l'entrée en jouissance.

S'agissant de la taxe foncière, les Parties décident qu'un prorata sera réalisé en fonction du temps d'occupation, à charge pour la Partie ayant payé la taxe foncière de solliciter auprès de l'autre le remboursement de sa quote part.

Conformément aux stipulations du bail, il est rappelé que le Cédant est solidairement tenu avec le Cessionnaire du respect par ce dernier des obligations résultant du bail dans les conditions légales.

6°) – Fermeture de l'établissement vendu

Le Cédant s'engage à procéder à la fermeture de l'établissement exploité dans le Fonds de commerce vendu et au transfert de siège social dans le mois des présentes.

B/- S'agissant du Cédant

De son côté, il s'oblige et s'engage à, savoir :

1°) – Clause de non-concurrence

La société ROMAIN ROLLAND et Monsieur Manuel GONZALEZ s'interdisent expressément pour une durée de 5 années entières et consécutives à compter de la date d'entrée en jouissance, de s'intéresser directement ou indirectement, même comme associé commanditaire, à l'exploitation d'une activité de même nature que celle du fonds cédé ou susceptible de lui faire concurrence, et ce sur la commune de Marseille.

2°) – Mise au courant du Cessionnaire

Le Cessionnaire déclare avoir été mis au courant des affaires se rapportant au Fonds de commerce par le Cédant dans les conditions fixées à la promesse de vente.

3°) – Conditions relatives au personnel – congés payés

Le Cédant déclare que le Fonds de commerce comporte les salariés suivants :

- Mme PETROSSIAN Vanessa
- M. SAYAD Ali
- Mme DRIF Sarah
- M. ROMERO Chris
- Mme CONSTANZO Léa

Ces salariés seront, conformément à la législation en vigueur, repris par le Cessionnaire du Fonds de commerce.

Les Parties déclarent avoir réalisé un compte prorata concernant toutes sommes dues aux salariés de sorte que le Cédant rembourse au Cessionnaire au jour de l'entrée en jouissance le solde des congés payés non pris par les salariés.

En revanche, le Cédant, payera directement aux salariés les heures réalisées jusqu'à l'entrée en jouissance du Cessionnaire et remettra aux intéressés leur bulletin de paie correspondant à la période antérieure à l'entrée en jouissance.

Le Cédant s'engage à faire son affaire personnelle de toute revendication émise par un ancien salarié se rapportant à des faits antérieurs à la présente cession de telle manière que le Cessionnaire ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Enfin, le Cédant remettra au jour de l'entrée en jouissance, les dossiers se rapportant à chaque salarié et notamment :

- les contrats de travail et avenant en original ;
- les fiches de paie ;
- tous les éléments se rapportant à l'exécution du contrat de travail et notamment tout élément de nature disciplinaire.

4°) - Téléphone - Internet

Le Cédant s'engage à régulariser l'ensemble des documents qui permettront de transférer au Cessionnaire au jour de l'entrée en jouissance la ligne téléphonique ainsi que l'abonnement internet.

ARTICLE 4 - PRIX DE CESSIION

La présente vente du Fonds de commerce est consentie et acceptée moyennant le prix de CENT SOIXANTE DEUX MILLE EUROS (162 000 €) dont la répartition sera la suivante :

Aux éléments incorporels	152 000 €
Aux éléments corporels	10 000 €

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.

La ventilation du prix ci-dessus est uniquement destinée à satisfaire aux dispositions de l'article 1er de la loi du 17 Mars 1909, mais ne pourra donner lieu à aucune conséquence ou réclamation quant à l'évaluation des éléments pris isolément. La ventilation du prix sera établie au jour de la réitération de la vente au vu de l'état des dotations et après inventaire contradictoire du petit matériel entre les parties.

Conformément aux dispositions de l'article 31.1 de la loi de finances pour 1990 précisé par l'instruction du 22 février 1990 n° 3A-6-90, l'acquéreur s'engage expressément à soumettre à la TVA les cessions ultérieures des biens mobiliers d'investissement cédés aux termes des présentes ou à procéder le cas échéant aux régularisations prévues aux articles 210 et 215 de l'annexe II du Code Conseil des communautés européennes, lorsque ces cessions interviennent entre redevables, dans le cadre d'une universalité totale ou partielle de biens qui auraient été exigibles si le Cédant avait continué à utiliser lesdits biens, le Bénéficiaire s'engage à soumettre à TVA les cessions ultérieures. Le Bénéficiaire s'engage en outre à faire la déclaration correspondante, en double exemplaire, auprès du service des Impôts compétent par lettre recommandée avec avis de réception.

HS CUC 10

Toutefois, dans le cas où l'administration fiscale refuserait le bénéfice du régime ci-dessus de non soumission à TVA, le Bénéficiaire s'engage, dès à présent, à payer la TVA qui serait alors due sur les éléments corporels.

PRÊT par BNP PARIBAS

Aux présentes est à l'instant intervenu Maître Damien MENGHINI RICHARD, agissant au nom et en qualité de mandataire, de BNP PARIBAS, société anonyme au capital de 2.499.597.122 euros, dont le siège social est à PARIS (75009), 16, Boulevard des Italiens, immatriculée sous le n° 662042449, RCS PARIS - identifiant CE FR 76662042449 - orias n° 07 022 735.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 21 janvier 2021.

Observation étant faite que dans la suite du présent acte BNP Paribas sera dénommée sous l'un des termes génériques la "Banque" ou "BNP Paribas",

Et, la société ND FLASH, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 5.000,00 euros, dont le siège social est à MARSEILLE 13009, 395 Boulevard Romain Rolland, immatriculée sous le numéro 891.938.524 - RCS MARSEILLE, représentée par Madame KABBACHE LAILA en qualité de PRÉSIDENTE,

Observation étant faite que dans la suite du présent acte la société ND FLASH sera dénommée sous le terme générique "l'Emprunteur" à moins qu'elle ne soit nommément désignée,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Maître Damien MENGHINI RICHARD, es-qualité de Mandataire de la BANQUE, après avoir pris connaissance de ce qui précède, déclare consentir à l'Emprunteur, dans le cadre des dispositions d'une Convention de Délégation de Décision passée entre la Banque et la société Bpifrance Financement, un prêt à objet professionnel d'un montant de 142.830,00 euros (CENT QUARANTE DEUX MILLE HUIT CENT TRENTE euros), ci-après dénommé le "Prêt".

Ce Prêt sera soumis aux "Conditions Générales de la Garantie de Bpifrance Financement en Convention de Délégation de Décision", ci-après annexées ainsi qu'aux Conditions Particulières et Générales ci-après énoncées.

Ce Prêt est destiné au règlement partiel du prix de cession du fonds de commerce de Salon de coiffure mixte, connu sous l'enseigne COIFF & CO sis et exploité 395 boulevard Romain Rolland 13009 Marseille, objet de la présente vente.

TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES

CARACTERISTIQUES DU PRÊT

Article : Montant et durée du Prêt

Montant du Prêt : 142.830,00 euros (CENT QUARANTE DEUX MILLE HUIT CENT TRENTE euros).

Durée du Prêt : 84 mois (hors période d'utilisation, s'il y a)

Article : Garanties du Prêt

- subrogation dans le privilège de vendeur de fonds de commerce avec bénéfice de l'action résolutoire en premier rang et sans concurrence avec quiconque.
- nantissement de fonds de commerce complémentaire en second rang derrière l'inscription de subrogation dans le privilège de vendeur ci-dessus et sans concurrence avec quiconque.
- cautionnement solidaire de Madame KABBACHE LAILA dans les conditions de l'article "Cautionnement solidaire de Madame KABBACHE LAILA " ci-après.

Article : Assurance BNP Paribas Atout Emprunteur - contrat n° 2456/654 (Assurance Décès, Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA), Incapacité Totale / Temporaire de Travail (ITT), Invalidité Permanente Totale (IPT) et Perte d'Emploi selon la formule choisie lors de l'adhésion)

Adhérent : l'Emprunteur

Assuré : Madame KABBACHE LAILA (l'assuré) à concurrence de 100 % du Prêt ("pourcentage assuré sur l'assuré au titre du Prêt") au contrat d'assurance BNP Paribas Atout Emprunteur n° 2456/654 , (l'Assurance) souscrit par la Banque auprès des compagnies d'assurances CARDIF Assurance-Vie et CARDIF-Assurances Risques Divers (les Assureurs) aux Conditions Générales figurant dans la Notice des Conventions d'Assurance n° 2456/654 remise à l'adhérent et à l'assuré lors de leur adhésion effectuée antérieurement à ce jour.

Le taux de cotisation a été déterminé par l'âge de l'assuré, la durée du Prêt, et une éventuelle surprime médicale. Le montant des cotisations dues par l'Emprunteur est calculé à partir de ce taux de cotisation, sur le capital emprunté auquel est appliqué préalablement le "pourcentage assuré" indiqué dans la demande d'adhésion et ci-dessus mentionné.

Le taux de cotisation s'élève à 0,220 pour cent, soit pour un montant de cotisations de 26,19 euros par mois.

Conformément à la Notice, l'indemnisation prévue en cas de décès ou de perte totale et irréversible d'autonomie de l'assuré est égale au capital restant dû figurant sur le tableau d'amortissement du Prêt selon le "pourcentage assuré" sur ledit prêt indiqué dans la "demande d'adhésion" et dans les conditions prévues dans ladite Notice.

En cas de remboursement anticipé partiel le montant des cotisations sera recalculé en fonction du capital emprunté déduction faite du montant du remboursement partiel anticipé.

Article : Frais de dossier : 482 euros (prestation non soumise à TVA), exigibles et perçus à la date de signature des présentes sur le compte ouvert au nom de l'Emprunteur sur les livres de la Banque.

Article : Frais de garantie pour intervention de la société Bpifrance Financement

Au titre de son intervention dans le présent financement, la société Bpifrance Financement perçoit de la Banque une commission de 5.641,79 euros.

A titre de frais de garantie, l'Emprunteur sera redevable envers la Banque du remboursement de cette commission. En conséquence, l'Emprunteur autorise la Banque à débiter son compte de cette somme en une seule fois et d'avance à la date de signature des présentes. Ces frais resteront acquis à la Banque

quelle que soit l'issue du Prêt, y compris en cas de remboursement par anticipation.

CONDITIONS FINANCIERES

Intérêts : taux fixe de 0,67 pour cent l'an pendant toute la durée du Prêt (hors incidence des cotisations à l'Assurance perçues dans les conditions ci-après)

Modalités de remboursement

Dates de paiement : Les paiements (au titre des intérêts dus pendant la période de différé de remboursement du capital, des échéances d'amortissement et du paiement des cotisations à l'Assurance) interviendront mensuellement au quantième de la date des présentes, lequel sera dénommé "Quantième de Paiement".

Période de différé de remboursement du capital

La période de différé de remboursement du capital aura une durée maximum de 6 mois à compter de la date de réalisation du Prêt, laquelle devra intervenir au plus tard dans un délai maximum de 24 mois à compter des présentes (Durée de Réalisation du Prêt).

Si aucune utilisation n'a lieu avant la fin de la Durée de Réalisation du Prêt, quel qu'en soit la cause ou le motif, le Prêt sera résilié de plein droit, l'Emprunteur ne pourra plus se prévaloir du présent Prêt, sauf si une prorogation de cette Durée de Réalisation est accordée par la Banque.

Pendant cette période de différé de remboursement du capital l'Emprunteur sera redevable :

- au titre de la période d'intérêt comportant la réalisation du Prêt, des intérêts calculés sur le montant utilisé au taux mensuel proportionnel au taux fixe annuel et décomptés au nombre de jours calendaires d'utilisation rapporté au nombre de jours calendaires de la période d'intérêts considérée.
- au titre des périodes d'intérêts suivantes ne comportant donc aucune utilisation, des intérêts calculés sur le montant du Prêt utilisé au taux annuel fixe et décomptés selon la méthode des nombres de 360 jours annuels et sur un mois de 30 jours.

Ces intérêts seront perçus pour la première fois :

- soit, au Quantième de Paiement du mois au cours duquel aura lieu la réalisation du Prêt si celle-ci intervient avant le 7ème Jour Ouvré (*) qui précède ce Quantième de Paiement;
 - soit, au Quantième de Paiement du mois suivant le mois de la date de réalisation du Prêt si celle-ci intervient dans les 7 Jour Ouvré (*) qui précèdent ce Quantième de Paiement;
- puis à compter de cette date mensuellement et à termes échus au même Quantième de Paiement.

(*) Jour(s) Ouvré(s) désigne les jours où les services centraux des banques fonctionnent pour l'ensemble de leurs activités la journée entière à Paris, les samedi et dimanche étant exclus.

Période d'amortissement

A compter de la fin de la période de différé de remboursement du capital, le Prêt sera remboursable en 78 versements mensuels constants de 1.871,83 euros, comprenant chacun une part d'amortissement du capital prêté ainsi que les intérêts calculés au taux fixe ci-dessus mentionné sur le capital restant dû après chaque échéance et qui seront décomptés selon la méthode des nombres de 360 jours annuels et sur un mois de 30 jours.

Le premier remboursement interviendra au Quantième de Paiement qui suivra la fin de la période de différé de remboursement du capital, ce qui commandera la date des autres remboursements.

Un tableau d'amortissement comprenant l'échéancier des remboursements sera communiqué par la

Banque à l'Emprunteur.

Paiement des cotisations à l'Assurance

Les cotisations à l'Assurance seront perçues par la Banque pour compte des Assureurs pendant toute la durée de couverture de l'Assurance, mensuellement au Quantième de Paiement ci-dessus défini et pour la première fois au Quantième de paiement qui suivra la date de signature des présentes.

Article : Taux Effectif Global (TEG) : Pour satisfaire aux dispositions des articles L.314-1 et suivants du Code de la Consommation, il est précisé à titre indicatif que, pour une utilisation unique du Prêt à la date des présentes, le Taux Effectif Global du Prêt calculé selon la méthode légale actuellement en vigueur à partir d'un taux actuariel mensuel de 0,204 pour cent, s'élève à la date des présentes, à 2,45 pour cent l'an.

Article : Modalités et lieu de paiement : Le jour de l'échéance d'une somme devenue exigible, l'Emprunteur autorise la Banque à débiter le ou l'un des comptes alors ouverts sur ses livres au nom de l'Emprunteur, du montant nécessaire au règlement des sommes devenues exigibles. Le présent Prêt est exclu de toute convention de compte courant. Tous les paiements à faire en vertu des présentes auront lieu à l'Agence MARSEILLE de la Banque dont l'adresse est à MARSEILLE 13008, 475 avenue du Prado.

REGLEMENT DU PRIX DE CESSION

Le prix de vente du fonds de commerce présentement vendu est réglé comme suit :

- à concurrence de 19 170,00 euros au moyen des deniers personnels de l'acquéreur,
- et pour le surplus, soit 142.830,00 euros avec des fonds que l'Emprunteur déclare provenir en totalité du Prêt que la Banque vient de lui consentir à cet effet aux termes des présentes.

Le vendeur, donne, sous réserve de la subrogation ci-après constatée, quittance à l'acquéreur, de la somme de 162 000 euros formant le montant du prix de la présente vente et dont le paiement est ci-dessus constaté.

DONT QUITTANCE

GARANTIES

Article : SUBROGATION AU PROFIT DE LA BANQUE

Par suite et comme conséquence du paiement fait par la Banque, le Vendeur subroge cette dernière, ce qui est accepté par son représentant es-qualité, et par l'Acquéreur en tant que de besoin, dans tous ses droits, actions, privilège du vendeur et action résolutoire conformément aux dispositions de l'article 1346-1 du Code Civil.

Par suite de la subrogation qui précède et conformément aux dispositions des Articles L.141-5 et suivants du Code de Commerce, inscription de privilège sera formalisée au profit de la Banque pour sûreté de la somme payée par cette dernière par subrogation et de tous accessoires légaux.

Article : AFFECTATION EN NANTISSEMENT COMPLEMENTAIRE

A la garantie de la différence entre les intérêts au taux légal et les intérêts conventionnels du Prêt ayant servi au règlement du prix de vente;

A la garantie du paiement de tous intérêts, commissions, cotisations à l'Assurance s'il y a, frais et accessoires dudit Prêt;

Et d'une manière générale, à la garantie de l'exécution de toutes les obligations résultant pour l'Emprunteur du présent acte, ce dernier affecte en nantissement, au profit de la Banque, ce qui est accepté par son représentant, es-qualités, le fonds de commerce objet de la cession résultant du présent acte de vente, et portant sur :

- les éléments incorporels (clientèle, achalandage);

- le matériel qui sert et servira à son exploitation, y compris tout matériel actuel et tout matériel qui sera acquis par suite de remplacement ou d'augmentation, ainsi qu'aux licences, objets, agencements et installations de toutes natures garnissant ledit fonds;

- le droit au bail des lieux où s'exploite et s'exploitera le fonds de commerce.

Article : ASSURANCE DES ELEMENTS CORPORELS DEPENDANT DU FONDS DE COMMERCE NANTI

L'Emprunteur déclare que les éléments corporels dépendant du fonds de commerce ci-dessus acquis et nantis ainsi que les matériels, marchandises, agencements garnissant ledit fonds seront assurés auprès d'une Compagnie d'Assurances notoirement solvable, contre tous risques de destruction assurables y compris le vol et l'incendie, ainsi que les risques d'exploitation, le vol, les bris de glace, la responsabilité civile et le dégât des eaux, pour un montant égal à leur valeur de remplacement.

L'Emprunteur informera la Banque de la souscription à cette assurance dans un délai de 15 jours à compter des présentes, afin que cette dernière puisse notifier, par lettre recommandée avec avis de réception, l'opposition prévue à l'alinéa 2 de l'article L.121-13 du Code des Assurances, pour qu'en sa qualité de créancier privilégié, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 dudit article, la Banque bénéficie des droits de l'Emprunteur vis-à-vis de cette Compagnie d'Assurances sur les indemnités d'assurance.

Afin de conserver au gage sa valeur économique, l'Emprunteur déclare que les éléments corporels dépendant du fonds de commerce ci-dessus nantis ainsi que les matériels, marchandises, agencements garnissant ledit fonds resteront assurés comme indiqué ci-dessus pendant la durée d'exécution des présentes. La Banque pourra demander à l'Emprunteur tous justificatifs de l'existence d'une telle assurance ainsi que du paiement des primes ou cotisations y afférentes.

La Banque ne fait pas de la souscription de cette assurance une condition d'octroi du Prêt ou de mise à disposition des fonds.

Article : CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE DE Madame KABBACHE LAILA

Aux présentes est à l'instant intervenue :

Madame KABBACHE LAILA, née le 22/08/1989 à CASABLANCA (MAROC), demeurant à 133 BOULEVARD DE LA SAVINE, 13015 MARSEILLE, ci-après dénommée sous le terme générique la "Caution",

Laquelle après avoir pris connaissance de ce qui précède par la lecture qu'elle en a faite,

Déclare se constituer, envers la Banque, caution solidaire et indivisible avec l'Emprunteur avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion, du remboursement dans les mêmes conditions d'exigibilité normale ou anticipée du Prêt, objet des présentes, en principal, intérêts, commissions

éventuelles, cotisations d'assurance s'il y a, frais et accessoires, le cas échéant pénalités ou intérêts de retard.

La Caution renonce à tout concours du chef de cet engagement, à toute subrogation tant que la Banque ne sera pas remboursée, et à se prévaloir d'une utilisation du Prêt par l'Emprunteur à des fins non conformes à ses engagements.

La Caution ne fait pas de la situation de l'Emprunteur la condition déterminante de son cautionnement, de même la modification ou la disparition des liens de fait ou de droit susceptible d'exister entre la Caution et l'Emprunteur n'emporte pas libération de la Caution qui ne peut révoquer son engagement.

Tant qu'elle restera tenue au titre de son engagement, il appartient à la Caution de suivre personnellement la situation de l'Emprunteur, la Banque n'ayant à ce sujet pas d'obligation d'information de la Caution. La Caution déclare avoir disposé d'éléments d'information suffisants pour apprécier la situation de l'Emprunteur préalablement à la conclusion des présentes.

En cas de non-paiement d'une somme quelconque à bonne date, comme en cas de défaillance quelconque du cautionné, en cas notamment d'admission de ce dernier au bénéfice de toute procédure collective telle que liquidation judiciaire ou en cas de cessation d'exploitation, la Caution renonce à se prévaloir du bénéfice du terme et à exciper de toute disposition légale en faveur du cautionné relativement à l'époque du paiement et s'engage irrévocablement à rembourser immédiatement à la Banque, à première réquisition de cette dernière, le montant intégral des sommes qui lui sont dues, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire.

Conformément aux dispositions légales la Banque s'engage à faire connaître, chaque année, à la Caution, le montant et le terme du présent cautionnement, ce qui est accepté et expressément autorisé par l'Emprunteur. La Caution et la Banque conviennent que la production par la Banque, d'une copie de la lettre d'information annuelle adressée par la Banque à la Caution, fera foi, entre elles, de cette information. Afin de permettre à la Banque d'assurer cette obligation, la Caution s'engage à informer la Banque de tout changement d'adresse.

La créance susceptible de résulter de l'exécution du présent cautionnement est stipulée indivisible et pourra être réclamée à chacun des héritiers ou ayants-droit de la Caution, conformément à l'article 1320 du Code Civil. Lesdits héritiers et ayants-droit seront tenus solidairement de supporter le coût des significations qui leur seront faites, en application de l'article 877 du Code Civil.

Il demeure expressément entendu que conformément aux conditions du régime d'intervention de la société Bpifrance Financement, le cautionnement solidaire de Madame KABBACHE LAILA sera limité pendant toute la durée du Prêt à concurrence de 50% (cinquante pour cent) du montant de l'encours du Prêt, constitué du principal, des intérêts commissions éventuelles, cotisations d'assurance s'il y a, frais et accessoires, ainsi que le cas échéant pénalités ou intérêts de retard, et ce dans la limite d'une somme maximum de 82.127,00 euros, (QUATRE-VINGT DEUX MILLE CENT VINGT SEPT euros).

TITRE II - CONDITIONS GENERALES

Article : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU REGIME D'INTERVENTION de la société BPIFRANCE FINANCEMENT - Convention de Délégation de Décision

En raison de l'obligation d'information de la société Bpifrance Financement par la Banque, telle que notamment définie dans les "Conditions Générales de la Garantie de Bpifrance Financement" en Convention de Délégation de Décision", ci-après annexées, l'Emprunteur ainsi que toutes cautions, s'il

y a, autorisent expressément la Banque à communiquer à la société Bpifrance Financement toutes informations les concernant et notamment :

- du déclassement du Prêt en "Non Performant" et du reclassement du Prêt en "Performant", dans les deux mois de l'entrée en "Performant", et de la sortie en "Performant";
- le présent acte de prêt ainsi que les informations relatives au fonctionnement et au remboursement du Prêt (échéances impayées notamment) ou au non respect des conditions du Prêt, ou tout fait susceptible d'entraîner la résiliation du Prêt.

En outre, conformément à l'obligation pour la Banque de recueillir l'autorisation de l'Emprunteur figurant dans lesdites Conditions Générales, l'Emprunteur autorise Bpifrance Financement à transmettre des informations de nature confidentielle y compris les données à caractère personnel relatives à l'Emprunteur et au présent acte :

- à l'Etat français, toute autorité administrative, judiciaire ou de contrôles français, toute institution européenne ou toute collectivité territoriale,
- à tout bailleur de fonds intervenant directement ou indirectement dans le présent Prêt,
- aux autres entités du groupe Bpifrance compte tenu de la mission du groupe Bpifrance.

Enfin, l'Emprunteur déclare et atteste que son entreprise ou son groupe d'entreprise (au terme de la loi bancaire) ne bénéficie pas avec le présent Prêt compris, d'un encours de crédit comportant l'intervention de la société Bpifrance Financement dans le cadre des procédures de Délégation de Décision par Bpifrance Financement d'un montant supérieur à 200.000 euros.

Article : DECLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR

A la date des présentes l'Emprunteur déclare et garantit :

- qu'il est une société régulièrement constituée, qu'il peut valablement conclure le présent contrat et remplir toutes les obligations qui en découlent pour lui, et notamment que sa signature, et s'il y a, la signature des actes de garanties, ont été dûment autorisées dans les formes légales et/ou statutaires requises;
- que les engagements découlant des présentes, et le cas échéant des sûretés y afférentes, ne heurtent en aucune manière un quelconque engagement, une quelconque disposition contractuelle, réglementation ou autre qui lui est applicable ou qui pourrait le lier;
- que les documents financiers remis à la Banque pour les besoins des présentes sont exacts; qu'ils ont été établis selon les principes comptables généralement appliqués en France et qu'ils donnent une image fidèle de son actif, de son passif et de ses résultats pour chaque exercice;
- que depuis la date de clôture de son dernier exercice, il n'est survenu aucun événement, notamment de nature juridique, financière ou commerciale susceptible d'avoir un effet défavorable important sur son activité, son patrimoine, sa situation économique ou sa rentabilité et qui n'ait été porté à la connaissance de la Banque préalablement à la conclusion des présentes;
- qu'aucune instance, action, procès ou procédure administrative n'est en cours ou, à sa connaissance, n'est sur le point d'être engagée pour interdire ou empêcher la signature ou l'exécution des présentes ou qui pourrait avoir des conséquences défavorables significatives sur son activité, ses actifs ou sur sa situation financière;
- que ses actifs sont valablement assurés pour une valeur au moins égale à leur valeur de reconstruction et/ou de remplacement auprès d'une Compagnie d'Assurances notoirement solvable;
- qu'il est à jour dans ses paiements vis-à-vis de ses salariés, des administrations fiscales, caisse de sécurité sociale et d'allocation familiale;
- qu'il n'existe pas de fait ou d'événement susceptible de constituer l'un quelconque des cas d'exigibilité anticipée ci-après convenus.

RG ✓

Article : COMMUNICATIONS A FAIRE A LA BANQUE

Pendant toute la durée d'exécution des présentes, l'Emprunteur devra :

- remettre à la Banque, dès leur établissement et au plus tard dans un délai maximum de trois mois à compter de la clôture de chaque exercice, les copies certifiées conformes, par ses commissaires aux comptes, de ses bilans annuels, compte de résultats ainsi que de tous documents exigés par la loi ou la réglementation applicable, accompagnés des rapports des commissaires aux comptes ;
- remettre à la Banque, au plus tard dans un délai de trois mois à compter de la clôture de chaque exercice, la copie de ses liasses fiscales certifiées conformes par son dirigeant ;
- adresser à la Banque, dès leur établissement, les procès-verbaux de ses assemblées ordinaires et/ou extraordinaires, ainsi que tous documents relatifs à sa gestion prévisionnelle ;
- informer la Banque dans un délai maximum de quinze (15) jours calendaires à compter de l'événement constitutif, de toutes transformations d'ordre juridique le concernant, ainsi que de tout événement susceptible de diminuer la valeur économique ou juridique des garanties qui ont pu ou pourront être conférées à la Banque, ou d'affecter de façon significative la valeur de son patrimoine, ou d'augmenter le volume de ses engagements envers tous tiers, ou encore d'affecter sérieusement sa capacité à rembourser le Prêt ;
- communiquer à la Banque, à première demande de sa part, tous documents ou informations sur sa situation économique, comptable, financière ou juridique que la Banque pourra raisonnablement exiger ;
- informer la Banque de tous projets relatifs à une modification significative de son actionariat, et notamment, ceux qui auraient pour conséquences de donner son contrôle à une société nouvelle ou à un groupe nouveau ;
- informer immédiatement la Banque de tous faits, événements ou circonstances susceptibles de constituer l'un quelconque des cas ci-après mentionnés sous l'Article "Exigibilité Anticipée".

Article : ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR ET DE LA CAUTION

Tant que l'Emprunteur et la Caution seront susceptibles d'être débiteurs en vertu des présentes, ils ne pourront à moins d'accord préalable et écrit de la Banque :

- aliéner, hypothéquer, donner à bail ou en gage immobilier, apporter tout ou partie de leur patrimoine immobilier à un tiers ;
- aliéner, remettre en nantissement, donner en gérance tout fonds de commerce et le matériel en dépendant, cette interdiction implique en ce qui concerne le matériel nouveau susceptible de dépendre du fonds, celle de le remettre en nantissement dans les termes des Articles L-525-1 et suivants du Code de Commerce ;
- contracter des dettes dont les charges éventuelles cumulées avec leurs emprunts actuels risquent d'excéder leurs facultés de remboursement ;
- faire quoi que ce soit qui puisse altérer la valeur de tous biens remis en gage, s'il y en a, changer leur nature ou leur destination ou les donner en location. Toutefois, en cas d'autorisation de location donnée par la Banque, l'Emprunteur et/ou la Caution s'interdisent de consentir aucune quittance ou cession de loyers non échus, à moins qu'il ne s'agisse de loyers payés d'avance, selon l'usage, par imputation sur les trois ou six derniers mois de jouissance ;

le tout à peine de se voir appliquer les dispositions de l'Article "Exigibilité Anticipée".

L'Emprunteur s'oblige, à première demande de la Banque, à lui communiquer tous autres documents comptables, financiers ou juridiques relatifs à son patrimoine, son endettement ou aux événements susceptibles d'influer sur sa solvabilité.

HS v

Enfin, tant que l'Emprunteur devra à la Banque une somme quelconque en vertu des présentes, l'Emprunteur devra, sauf dispense expresse de la Banque :

- informer la Banque, de tous les faits susceptibles d'affecter sérieusement l'importance ou la valeur de son patrimoine ou d'augmenter sensiblement le volume de ses engagements, dans un délai de quinze jours à compter de l'acte ou de la décision, en lui fournissant toutes les pièces justificatives;

- remettre à la Banque les 30 juin et 31 décembre de chaque année, une attestation précisant qu'il est à jour dans le paiement des contributions directes et indirectes et des taxes départementales et communales à sa charge, ainsi que de ses cotisations sociales, attestation qui devra, au besoin et simple demande de la Banque, être confirmée par les agents de recouvrement desdites contributions ou taxes ou par les services de la Sécurité Sociale.

A cet effet, l'Emprunteur déclare être à jour dans ses paiements vis-à-vis de ses salariés, des administrations fiscales, caisse de sécurité sociale et d'allocation familiale.

Article : REMBOURSEMENT ANTICIPE

L'Emprunteur pourra procéder au remboursement anticipé du présent Prêt en tout ou partie, sous réserve d'un préavis d'un mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Agence de la Banque où est comptabilisé le présent Prêt.

Tout remboursement anticipé partiel devra être au moins égal à dix pour cent du montant initial du prêt à moins qu'il ne s'agisse de son solde, et ne pourra intervenir qu'à une date d'amortissement du présent Prêt. Un remboursement anticipé total pourra intervenir à tout moment.

Il sera alors perçu par la Banque une somme payable le jour de la prise d'effet du remboursement anticipé, correspondant à deux mois d'intérêts par année restant à courir sur le prêt à la date du remboursement anticipé, calculés au taux du contrat d'origine sur le montant dudit remboursement anticipé.

D'un commun accord cette somme sera déterminée en fonction de la formule de calcul suivante:

$$(m/12) \times (i/12) \times 2 \times RA$$

m = le nombre de mois restant à courir à la date du remboursement anticipé;

i = taux d'intérêt annuel du prêt à l'origine;

RA = le capital restant dû à la date du remboursement anticipé s'il s'agit d'un remboursement anticipé total ou le montant remboursé par anticipation s'il s'agit d'un remboursement anticipé partiel.

Un montant minimum de perception est fixé à 404 euros.

Tout remboursement anticipé aura un caractère définitif et ne pourra donner lieu à de nouvelles utilisations. En outre, tout remboursement anticipé partiel s'imputera sur les échéances les plus éloignées.

Article : ASSURANCE BNP Paribas Atout Emprunteur contrat n° 2456/654

A l'adhérent comme à tout assuré au contrat d'assurance BNP Paribas Atout Emprunteur n° 2456/654, (l'Assurance) souscrit par la Banque auprès des compagnies d'assurances CARDIF Assurance-Vie et CARDIF Assurances Risques Divers (les Assureurs), mentionnée aux Conditions Particulières, la Banque a remis préalablement à la conclusion des présentes, une Notice des Conventions d'Assurance n° 2456/654 dont l'adhérent et chaque assuré déclare avoir pris connaissance.

RG

Il est expressément entendu que le paiement d'une somme quelconque au titre de chaque demande d'assurance n'implique pas que les risques aient été acceptés par les Assureurs et que chaque assurance ait pris effet. L'adhérent et/ou chaque assuré renonce expressément à tirer argument de tout paiement de cotisations pour prétendre au bénéfice dudit contrat d'assurance.

Toute cotisation et éventuellement toute surprime seront dues au fur et à mesure de chaque admission définitive. Elles seront restituées, en tout ou partie, au cas où il s'avérerait qu'elles n'étaient pas dues par suite du rejet par les Assureurs de la demande d'assurance audit contrat n° 2456/654.

Tant que la Banque n'aura pas obtenu l'accord définitif des Assureurs sur la prise en compte de l'assurance de chaque personne devant être assurée au titre du contrat n° 2456/654 dans les conditions prévues au paragraphe "Assurance BNP Paribas Atout Emprunteur contrat n° 2456/654" ci-dessus, elle pourra s'opposer à toute demande de mise à disposition des fonds du présent Prêt.

En cas de décès d'un assuré, avant que le Prêt ne soit intégralement réalisé, le surplus des sommes réglées par les Assureurs après complet remboursement de la Banque sera versé aux héritiers de l'assuré décédé ou à défaut à ses ayants-droit.

Article : EXIGIBILITE ANTICIPEE

La totalité des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires, au titre des présentes, deviendra immédiatement exigible et aucune autre utilisation ne pourra être réclamée à la Banque en cas de liquidation judiciaire, cessation d'exploitation ou cessation d'activité de l'Emprunteur ou de la Caution, ainsi que dans tous les cas de déchéance du terme prévus par la loi.

De même, aucune utilisation ne pourra être réclamée à la Banque et/ou la Banque pourra rendre le Prêt exigible par anticipation quinze jours après une notification faite à l'Emprunteur par lettre recommandée avec accusé de réception, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire dans l'un quelconque des cas suivants :

- en cas de non-paiement à bonne date d'une somme quelconque devenue exigible ;
- en cas de comportement gravement répréhensible de l'Emprunteur, comme au cas où sa situation s'avérerait irrémédiablement compromise au sens de l'article L. 313-12 du code monétaire et financier ;
- au cas où l'une quelconque des déclarations faites par l'Emprunteur aux termes des présentes ou dans toute attestation écrite faite par un mandataire de l'Emprunteur pour les besoins des présentes, se révèle avoir été inexacte au moment où elle a été faite ou réitérée, ou cesse d'être exacte sur un point important ;
- en cas de fusion, scission, liquidation amiable ou dissolution de l'Emprunteur ;
- en cas de cession de l'entreprise de l'Emprunteur dans le cadre d'une procédure amiable ou collective,
- en cas de modification de la forme juridique de l'Emprunteur ou de son objet social, ou de transfert de son siège social hors de France métropolitaine, sans l'accord de la Banque ;
- au cas où les intérêts et commissions du Prêt deviendraient passibles d'un impôt ou d'une taxe quelconque auquel ils ne sont pas actuellement assujettis, à moins que l'Emprunteur n'acquitte cette charge fiscale, de telle sorte que la Banque n'ait rien à supporter de ce chef ;
- à défaut de paiement à bonne date par l'Emprunteur d'une somme due à quiconque, et notamment ses

contributions, taxes, cotisations sociales et autres et qui serait susceptible d'engendrer des conséquences manifestement dommageables sur le bon remboursement du Prêt ;

- en cas de modification importante de la nature, la capacité ou du patrimoine de l'Emprunteur, ainsi que sa structure juridique, financière, industrielle ou commerciale sauf accord expresse de la Banque ;

- en cas d'incident de paiement de l'Emprunteur ou de la Caution, déclaré à la Banque de France,

- en cas de non-respect, fausse déclaration ou inexécution par l'Emprunteur, par la Caution ou par tout autre garant d'une quelconque obligation leur incombant tant aux termes du présent acte, que de tout acte de garantie ou de tout avenant, qui en seraient la suite ou la conséquence, comme aussi en cas d'inexécution par l'un d'entre eux, de tous engagements pouvant avoir une conséquence sur la validité juridique ou sur la valeur économique de toute sûreté ou garantie constituée tant aux termes des présentes que par acte séparé ;

- au cas où pour un motif quelconque, la Banque ne pourrait prendre valablement aux rangs ci-dessus convenus, et sans concurrence, les garanties ci-dessus prévues sur le fonds de commerce objet de la présente vente,

- en cas de saisie, de vente amiable ou judiciaire, ou de transfert de propriété total ou partiel sous quelque autre forme que ce soit du fonds de commerce ci-dessus donné en garantie au profit de la Banque, ainsi qu'en cas d'incendie total ou partiel des éléments corporels dépendant dudit fonds, ou en cas d'apport du fonds nanti à une société sous quelque forme que ce soit, comme aussi en cas de location-gérance dudit fonds ;

- en cas de déclaration inexacte ou incomplète faite à la Banque ou aux Assureurs en vue de toute adhésion au contrat d'Assurance, comme en cas de non-paiement de toute somme due au titre des cotisations d'Assurance,

- en cas de décès de la ou des personnes assurées par l'Assurance,

- en cas de non-respect par l'Emprunteur des obligations le concernant contenues dans les "Conditions Générales de la Garantie de Bpifrance Financement en Convention de Délégation de Décision", ci-après annexées, ou en cas d'inexécution de l'une de ses obligations figurant sous l'Article "Dispositions particulières relatives au régime d'intervention de la société Bpifrance Financement - Convention de Délégation de Décision",

Les sommes ainsi devenues exigibles ainsi que toute somme non payée à son échéance normale ou anticipée et tous frais et débours qui seraient avancés par la Banque à l'occasion du présent Prêt seront tous productifs d'intérêts calculés au taux du Prêt alors applicable majoré de 3 pour cent l'an.

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et, par suite, valoir accord de délai de règlement. Les intérêts seront capitalisés, s'ils sont dus, pour une année entière, conformément à l'article 1343-2 du Code Civil.

Article : COMMUNICATIONS

Toute notification, communication ou demande devant être faite en exécution des présentes devront être faites par courrier.

Dans certaines circonstances, et sur demande expresse de l'Emprunteur, la Banque pourra accepter des communications ou demandes faites par téléphone, télex ou télécopie à condition qu'elles soient confirmées par courrier.

fls v

Toute communication ou demande devant être faite et tout document devant être délivré par l'une des parties à l'autre en exécution des présentes, sera faite et délivrée.

- s'il s'agit de l'Emprunteur à : société ND FLASH
Adresse : MARSEILLE 13009, 395 Boulevard Romain Rolland

- s'il s'agit de la Banque à : BNP PARIBAS
Agence : MARSEILLE
Adresse : MARSEILLE 13008, 475 avenue du Prado

Article : FRAIS ET DROITS DIVERS A LA CHARGE DE L'EMPRUNTEUR

L'Emprunteur supportera tous frais, droits, taxes (droits d'enregistrement, ...) et honoraires relatifs au présent acte ainsi qu'à la constitution des garanties, s'il y a, et à leur renouvellement, et à l'information annuelle des cautions, s'il y a, et d'une manière générale, de tous ceux qui seraient afférents au présent acte ou qui en seraient la suite ou la conséquence, y compris toutes avances pour frais de conservation des garanties constituées, ainsi que les rémunérations et frais susceptibles d'être dus au titre des modifications qui seraient apportées aux présentes.

En outre, tous droits ou taxes quelconques, présents et à venir, sur les intérêts ou le principal des sommes qui pourront être dues par l'Emprunteur, seront à sa charge y compris ceux dont la Banque serait légalement débitrice.

Au cas où la Banque produirait à un ordre ou à une distribution judiciaire dans le cadre de la procédure de recouvrement de sa créance, elle aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent du capital de sa créance.

Article : CESSION PAR L'EMPRUNTEUR

L'Emprunteur ne pourra céder aucun droit et/ou obligation résultant du présent contrat sans l'accord préalable et écrit de la Banque.

Article : CESSION PAR LA BANQUE

- Cession de droits et obligations, cession de contrat

La Banque pourra librement céder tout ou partie de ses droits et obligations au titre du présent contrat à (i) toute banque régie par les lois d'un Etat de l'Union Européenne ou du Royaume-Uni, (ii) toute institution financière ou (iii) toute entité ayant directement ou indirectement pour activité le refinancement des établissements de crédit, en ce compris, sans limitation, tout assureur, réassureur, véhicule de titrisation, fonds fiduciaire (*trust*) ou autre fonds aux fins de permettre à la Banque de se refinancer ou de couvrir son exposition au titre du contrat (le "Nouveau Prêteur"). L'Emprunteur donne par les présentes son accord à ladite cession au Nouveau Prêteur.

En cas de cession par la Banque de tout ou partie de ses droits et obligations au titre du présent contrat, l'Emprunteur accepte de libérer la Banque cédante pour l'avenir.

Il est expressément convenu que les droits de la Banque au titre de toutes les sûretés conservées par l'Emprunteur et, le cas échéant, la Caution, seront automatiquement cédés au Nouveau Prêteur, ce que l'Emprunteur et, le cas échéant, la Caution, reconnaissent et acceptent irrévocablement dès la date de signature du contrat.

RS u

Cession de droits, octroi de sûretés sur les droits de la Banque

En outre, la Banque pourra à tout moment librement céder, nantir, céder à titre de garantie ou autrement constituer une sûreté grevant tout ou partie de ses seuls droits au titre du contrat à (i) toute banque régie par les lois d'un Etat de l'Union Européenne ou du Royaume-Uni, (ii) toute institution financière ou (iii) toute entité ayant directement ou indirectement pour activité le refinancement des établissements de crédit, en ce compris, sans limitation, tout assureur, réassureur, véhicule de titrisation, fonds fiduciaire (*trust*) ou autre fonds aux fins, notamment, de permettre à la Banque de se refinancer ou de couvrir son exposition au titre du contrat ou de garantir ses obligations (le "Cessionnaire"). L'Emprunteur donne par les présentes son accord à cet effet.

Il est expressément convenu que les droits de la Banque cédant au titre de toutes les sûretés consenties par l'Emprunteur et, le cas échéant, la Caution, seront automatiquement cédés au Cessionnaire, ce que l'Emprunteur et, le cas échéant, la Caution, reconnaissent et acceptent irrévocablement dès la date de signature du contrat.

Article : MOBILISATION ET OCTROI DE SURETES SUR LES DROITS DE LA BANQUE AU PROFIT DE TOUTE BANQUE CENTRALE OU RESERVE FEDERALE

Il est expressément entendu que la Banque pourra, à tout moment, sans devoir consulter ou obtenir le consentement de l'Emprunteur, céder, nantir, céder à titre de garantie ou autrement constituer une sûreté grevant tout ou partie de ses seuls droits au titre du contrat afin, notamment, de garantir ses obligations, et ce au profit de toute réserve fédérale ou banque centrale (y compris la Banque Centrale Européenne), dans la mesure où cette cession, ce nantissement, cette cession à titre de garantie ou la constitution de cette sûreté n'a pas pour effet de dégager la Banque de tout ou partie de ses obligations au titre du contrat. L'Emprunteur donne par les présentes son accord à cet effet.

Il est expressément convenu que les droits de la Banque au titre de toutes les sûretés consenties par l'Emprunteur et, le cas échéant, la Caution seront automatiquement cédés ou nantis à la banque centrale ou la réserve fédérale concernée (le cas échéant), ce que l'Emprunteur et, le cas échéant, la Caution reconnaissent et acceptent irrévocablement dès la date de signature du contrat.

Les stipulations de l'article "CESSION PAR LA BANQUE" ne sont pas applicables au présent article.

Article : GARANTIES - NOVATION

Les garanties consenties ne préjudicient en aucune manière aux droits et actions de la Banque et elles n'affectent et ne pourront affecter en aucune manière la nature et l'étendue de tous engagements et de toutes garanties réelles ou personnelles qui ont été ou pourront être fournies ou contractées soit par l'Emprunteur, soit par tous tiers, mais elles s'y ajoutent.

Article - RENVOI DES DOCUMENTS REVENANT A LA BANQUE

Le renvoi de l'exemplaire de l'acte à la Banque ou de la copie exécutoire si l'acte de vente est établi par devant Notaire ainsi que tous documents établis ou obtenus par le rédacteur de l'acte pour ou à l'occasion des présentes et concernant l'intervention de la Banque devront être adressés à cette dernière à son service administratif ci-après désigné :

AGENCE CREDIT MEDITERRANEE

- adresse MARSEILLE 13002, 5 BOULEVARD DE DUNKERQUE - IMMEUBLE CAP JOLIETTE
- à l'attention du service Pôle Actes
- ref : n° dossier : 2009210090633

HS

Article : DONNEES PERSONNELLES

Les données personnelles à l'Emprunteur ainsi qu'à toute Caution, s'il y a, qui ont été recueillies dans le cadre du présent acte seront utilisées par BNP Paribas, responsable de traitement, aux fins de la gestion interne du présent financement ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Ces données sont obligatoires et nécessaires pour le présent financement.

Afin d'accomplir les finalités précitées, nous divulguons vos données personnelles uniquement aux :

- entités du Groupe BNP Paribas dont la liste est disponible sur le site group.bnpparibas/decouvrez-le-groupe/bnp-paribas-monde ;
- prestataires de services et sous-traitants réalisant des prestations pour notre compte ;
- mandataires indépendants, intermédiaires ou courtiers ;
- partenaires commerciaux et bancaires ;
- autorités financières, judiciaires ou agences d'Etat, organismes publics sur demande et dans la limite de ce qui est permis par la réglementation
- certaines professions réglementées telles qu'avocats, notaires, commissaires aux comptes.

En cas de transfert vers un pays hors Espace Economique Européen, vos données personnelles pourront être transmises vers un pays présentant un niveau adéquat de protection reconnu par la Commission européenne. A défaut nous nous appuyons soit sur la mise en place de garanties appropriées pour assurer la protection de vos données personnelles, soit sur une dérogation applicable à la situation.

Pour obtenir une copie de ces textes ou savoir comment y accéder mais également si vous avez des questions concernant l'utilisation de vos données, vous pouvez contacter le Délégué à la Protection des Données par courrier adressé à BNP Paribas, Délégué à la Protection des données BDDF, Levallois-Perret (92300), 20 avenue Georges Pompidou.

Ces données personnelles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de portabilité de vos données, de définir des directives applicables après le décès, par courrier adressé à BNP Paribas, APAC TDC Val de Marne, TSA 30233, 94729 FONTENAY SOUS BOIS CEDEX. Vous pouvez également vous opposer au traitement des données vous concernant. En outre, vous êtes en droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente telle que la Commission Nationale de l'Informatique et de Libertés en France.

Les données sont conservées pendant une durée de 10 ans à compter de la fin de votre Prêt.

Pour des informations complémentaires vous pouvez vous référer à la Notice de protection des données personnelles qui a été fournie aux clients. Ce document est disponible en Agence et sur les sites internet mabanque.bnpparibas ou mabanquepro.bnpparibas.

Article : AUTORISATION DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS

Sans écarter l'application des exceptions prévues à l'article L 511-33 du Code monétaire et financier, l'Emprunteur ainsi que toute Caution, s'il y a, autorisent expressément la Banque, pendant la durée des présentes, à communiquer les informations les concernant :

- aux sous-traitants qui exécuteraient pour le compte de la Banque certaines tâches matérielles et techniques afférentes aux présentes ;
- aux sociétés de caution mutuelle ou organismes de garantie financière ou aux sociétés de recouvrement chargées d'effectuer pour le compte de la Banque au recouvrement de la créance objet des présentes,
- aux organismes de refinancement qui interviendraient dans cette opération, notamment ceux visés

aux articles "CESSION PAR LA BANQUE" et "MOBILISATION ET OCTROI DE SURETES SUR LES DROITS DE LA BANQUE AU PROFIT DE TOUTE BANQUE CENTRALE OU FEDERALE", ainsi qu'aux mandataires directs auxquels ces organismes seraient susceptibles d'avoir recours notamment pour le suivi et l'encaissement de la créance objet des présentes,

- aux assureurs et réassureurs de la Banque et à leurs intermédiaires,
- aux sociétés du groupe BNP Paribas, en vue de la présentation des produits et services gérés par ces sociétés aux fins de sollicitations commerciales (liste des sociétés du groupe BNP Paribas disponible à l'adresse ci-dessus).

Nota : l'Emprunteur ou toute Caution, s'il y a, pourra s'opposer par courrier adressé à l'adresse suivante : à BNP Paribas APAC TDC Val de Marne, TSA 30233, 94729 FONTENAY SOUS BOIS Cedex - à recevoir ces sollicitations commerciales en précisant le mode de sollicitation refusée - courrier, téléphone, etc - et en indiquant, selon le cas, si cette opposition concerne l'ensemble du groupe BNP Paribas ou uniquement les filiales BNP Paribas. Enfin, toute déclaration fausse ou irrégulière pourra faire l'objet d'un traitement spécifique destiné à prévenir la fraude.

Article : ANNEXE

Aux présentes est annexé le document suivants qui fait partie intégrante du présent contrat de prêt:

Annexe I - "Conditions Générales de la Garantie de Bpifrance Financement en Convention de Délégation de Décision" applicables au présent Prêt.

Article : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu :

- pour la Banque en son Agence de MARSEILLE, dont l'adresse est à MARSEILLE 13008, 475 avenue du Prado;
- pour l'Emprunteur en son siège social sus-indiqué;
- pour la Caution en son domicile sus-indiqué.

Il est expressément fait attribution de compétence aux Tribunaux du ressort de l'Agence de la Banque mentionnée sous l'Article "Lieu de paiement" et à défaut de précision aux tribunaux de PARIS, pour toutes les instances et procédures et ce, même en cas de pluralité d'instances ou de parties, ou même d'appel en garantie.

Article : FORMALITES

La présente vente sera publiée conformément à la loi et les oppositions seront reçues chez Maître Gilles SADOUD demeurant 42 rue Montgrand - 13006 MARSEILLE, au cabinet duquel l'Emprunteur fait élection de domicile à cet effet. Jusqu'à ce qu'il devienne disponible au profit du vendeur, le prix de la présente vente restera déposé entre les mains du séquestre sus-nommé, dans les conditions prévues par les textes légaux en vigueur.

fls u

**MENTION MANUSCRITE LEGALE OBLIGATOIRE A APPOSER PAR LA CAUTION
SANS MODIFICATION**

"En me portant caution de la société ND FLASH, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 5.000,00 euros, dont le siège social est à MARSEILLE 13009, 395 Boulevard Romain Rolland immatriculée sous le n° 891.938.524 - RCS MARSEILLE, dans la limite de la somme de 82.127,00 euros (QUATRE VINGT DEUX MILLE CENT VINGT SEPT euros), couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de 108 mois, je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si la société ND FLASH n'y satisfait pas elle-même."

"En renonçant au bénéfice de discussion, défini à l'article 2298 du code civil et en m'obligeant solidairement avec la société ND FLASH, je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement la société ND FLASH" + signature de la caution.

flg v

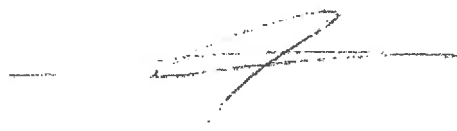
MENTION MANUSCRITE LEGALE OBLIGATOIRE A APPOSER PAR LA CAUTION
SANS MODIFICATION

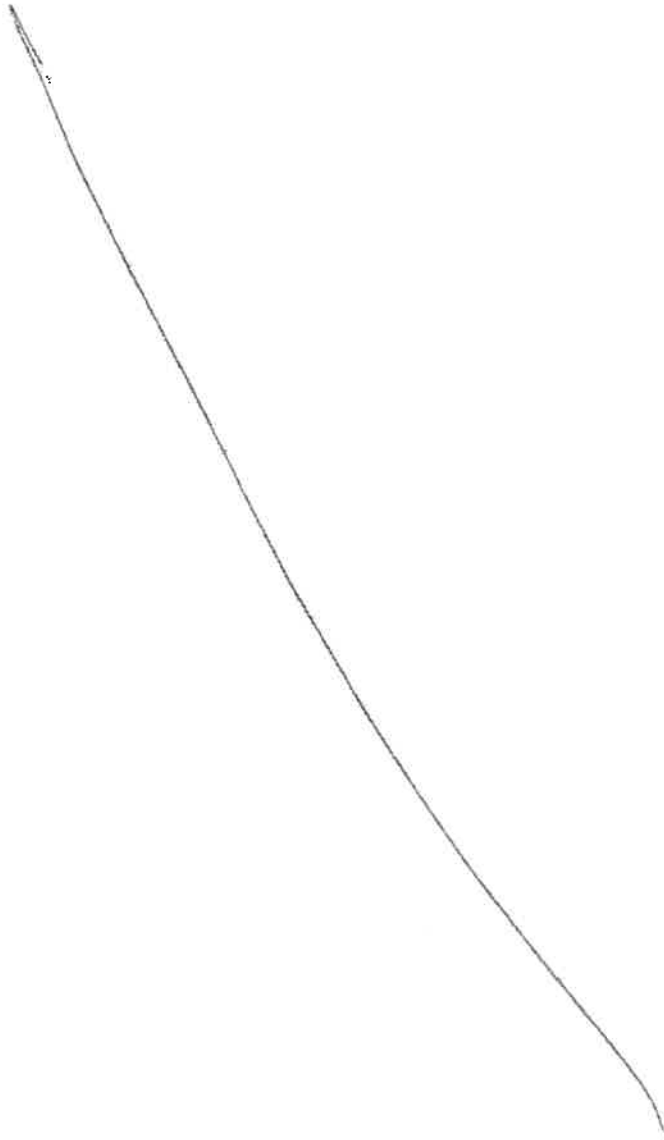
"En me portant caution de la société ND FLASH, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 5.000,00 euros, dont le siège social est à MARSEILLE 13009, 395 Boulevard Romain Rolland immatriculée sous le n° 891.938.524 - RCS MARSEILLE, dans la limite de la somme de 82.127,00 euros (QUATRE VINGT DEUX MILLE CENT VINGT SEPT euros), couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de 108 mois, je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si la société ND FLASH n'y satisfait pas elle-même."

"En renonçant au bénéfice de discussion, défini à l'article 2298 du code civil et en m'obligeant solidairement avec la société ND FLASH, je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement la société ND FLASH" + signature de la caution

"En me portant caution de la société ND Flash, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 5.000,00 euros, dont le siège social est à MARSEILLE 13009, 395 Boulevard Romain Rolland immatriculée sous le n° 891.938.524 - RCS Marseille, dans la limite de la somme de 82.127,00 euros (QUATRE VINGT DEUX MILLE CENT VINGT SEPT euros), couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de 108 mois, je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si la société ND Flash n'y satisfait pas elle-même."

"En renonçant au bénéfice de discussion, défini à 2298 du code civil et en m'obligeant solidairement avec la société ND Flash, je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement la société ND Flash"

 26



PS

ARTICLE 5 - SEQUESTRE DU PRIX DEFINITIF

Les Parties décident d'un commun accord de limiter le séquestre à la somme de CENT SOIXANTE DEUX MILLE EUROS (162 000 €).

Les parties décident d'un commun accord de choisir en qualité de séquestre amiable Maître Gilles SADOUN, lequel a accepté sa mission à la fin des présentes dans la mesure où le Cédant a attesté irrévocablement sur l'honneur préalablement à la rédaction de cet acte que le prix de vente de son fonds de commerce excède notablement le montant de ses dettes professionnelles, tant en ce qui concerne les administrations fiscales et sociales, les caisses d'assurance maladie vieillesse, les éventuels créanciers inscrits, et ses fournisseurs.

La somme de 162 000 € sera indisponible au profit du vendeur jusqu'à l'expiration du délai d'opposition et éventuellement jusqu'à l'obtention de certificats de radiation des inscriptions qui grèveraient le fonds ou des mainlevées des oppositions.

Cette somme le sera encore, conformément à l'article 1684 du Code Général des Impôts, tant qu'un délai de trois mois ne sera pas écoulé depuis le dépôt de la déclaration visée à l'article 201-I du Code Général des Impôts, laquelle sera adressée par le vendeur au service fiscal concerné dans les dix jours de la première insertion légale, sauf à justifier du paiement de tous les impôts visés à l'article 1684 précité.

Il est rappelé qu'à défaut de ladite déclaration, le délai visé à l'article 1684 du Code Général des Impôts ne commence à courir qu'à compter du 60^{ème} jour suivant la première insertion légale.

Le vendeur s'oblige à rapporter les certificats de radiation des inscriptions et les mainlevées d'opposition avant l'expiration de ce dernier délai.

Tous pouvoirs, sont, dès maintenant, donnés à Maître Gilles SADOUN, pour remettre à la disposition exclusive du vendeur, hors la présence et sans le concours de l'acquéreur, la totalité des sommes et effets déposés au compte ouvert auprès de la CARPA de MARSEILLE, à l'expiration des délais visés à l'alinéa précédent sur justification des radiations et mainlevées des inscriptions et oppositions.

En cas de difficultés dans l'exécution de sa mission, Maître Gilles SADOUN, pourra demander sur simple requête le dépôt des sommes et effets susvisés, à la Caisse des Dépôts et Consignations, ou la nomination d'un séquestre répartiteur.

Maître Gilles SADOUN sera rémunéré par le Cédant pour sa mission de séquestre.

Les oppositions seront réceptionnées au domicile du Séquestre.

ARTICLE 6 - ENTRETIEN - HYGIENE ET SECURITE - NORMES TECHNIQUES D'EXPLOITATION

1 - Entretien

Le Cédant déclare avoir rempli ses obligations d'entretien des locaux telles qu'elles sont définies dans le bail susvisé ; il déclare en outre que les locaux sont en bon état d'entretien, et que l'ensemble des équipements est en bon état de fonctionnement.

27
C. A. S.

Il déclare que les matériels cédés sont en bon état d'entretien, de marche et de fonctionnement.

2 - Hygiène sécurité (Installation électrique)

Le Cédant déclare n'avoir reçu personnellement 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.

Le Cédant déclare qu'à sa connaissance, le local dans lequel le fonds est exploité répond aux normes en matière d'hygiène et de sécurité.

3 - Accueil des personnes à mobilité réduite

Les locaux dans lesquels l'activité est exercée entrent dans le champ d'application de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 et des articles L111-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article L111-7 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété des personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminées aux articles L117-7-1 à L111-7-3. Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage. »

Le Cédant déclare que les locaux sont conformes aux normes d'accessibilité.

Il est ici précisé initialement qu'au 1^{er} janvier 2015 au plus tard (date repoussée par les autorités), tous les établissements recevant du public devront être adaptés ou aménagés afin que toute personne handicapée ou à mobilité réduite puisse y accéder et bénéficier des prestations offertes dans de bonnes conditions.

Conformément aux dispositions de l'article L152-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, « est puni d'une amende de 45.000 euros le fait, pour les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute personne responsable de l'exécution des travaux, de méconnaître les obligations imposées par les articles L.111-4, L.111-7, L.111-8, L.111-9, L.112-17, L.125-3 et L.131-4, par les règlements pris pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions. En cas de récidive, la peine est portée à six mois d'emprisonnement et 75.000 euros d'amende. »

Le Registre de sécurité sera remis au jour de l'entrée en jouissance par le Cédant au Cessionnaire.

ARTICLE 7 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Par application des articles L.125-5 § I et IV et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'Environnement, le Cessionnaire reconnaît expressément avoir été informé par le Cédant, le bailleur et le rédacteur des présentes, des obligations en matière de risques naturels et technologiques.

Le Cessionnaire déclare avoir pris connaissance de l'état des risques naturels et technologiques communiqué par le Cédant.

ARTICLE 8 - MARCHANDISES

Les Parties déclarent avoir procédé à un inventaire contradictoire des marchandises en stock et faire leur affaire personnelle entre elles du paiement desdites marchandises.

ARTICLE 9 - FRAIS ET DROITS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que de l'acte sous seings privés réitérant la vente seront supportés par le Cessionnaire qui s'oblige à les payer, conformément à l'article 1593 du Code Civil, à l'exception des 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, qui sont à la charge exclusive du Cédant qui s'oblige à les payer.

Les droits d'enregistrement seront payés par le Cessionnaire ainsi que tous les autres frais se rapportant à la présente vente, tels que publicité dans un journal d'annonces légales + BODACC.

ARTICLE 10 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention seront de la compétence exclusive du Tribunal de commerce de MARSEILLE.

ARTICLE 11 - DISPOSITIONS FINALES

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection chacune en leur siège social respectif.

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

Les Parties reconnaissent et déclarent que le prix et les conditions de la vente ont été arrêtés directement entre elles.

Elles donnent décharge pure et simple à Maître Damien MENGHINI - RICHARD, Avocat, reconnaissant que l'acte a été établi par eux sur leurs indications, sans qu'il soit intervenu en rien dans la négociation ou la détermination des conditions de vente.

Les annexes font parties intégrantes de l'acte.

ARTICLE 12 - ANNEXES

Annexe 1 - Liste du Matériel

Annexe 2 - Bail commercial et renouvellements du bail

Annexe 3 - Etat des inscriptions sur le fonds de commerce

Annexe 4 - Attestation de chiffre d'affaires

Annexe 5 - Annexe au contrat de prêt « Conditions Générales de la Garantie de Bpifrance Financement en Convention de Délégation de Décision » applicables au présent Prêt ».

Annexe 6 - Courrier du Bailleur du 21 décembre 2020

Fait à MARSEILLE, le 27 janvier 2021
En sept exemplaires

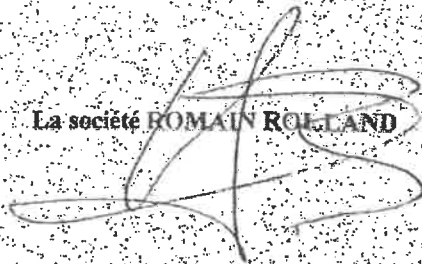
La société ND FLASH



La Société BNP PARIBAS
Représentée par Maître Damien MENGHINI RICHARD



La société ROMAIN ROLLAND



Madame Laïla KABBACHE

