

SAS LOMBARDIE

100-102 Rue du Président Wilson

33000 BORDEAUX

FONDATION DE FRANCE

40 Avenue Hoche

75008 PARIS

À Bordeaux, le 01/10/2018

OBJET : Demande de renouvellement bail commercial

Lettre recommandée avec A.R.

Monsieur le Président

Je vous rappelle que, suivant acte sous seing privé en date du 18/12/2008, et en vertu d'une cession de bail en date du 13/07/2017 vous m'avez donné à bail divers locaux à usage de Bar Restaurant consistant en un local commercial, situé dans un immeuble sis à 100-102 Rue Du Président Wilson à BORDEAUX (Gironde) vous appartenant.

Ce bail consenti pour une durée de NEUF ANNEES ayant commencé à courir le 01/01/2009 est venu à expiration le 31/12/2017 et s'est poursuivi par tacite prolongation depuis ladite date.

Je vous informe que j'entends demander le renouvellement de ce bail pour une durée de neuf années à compter du 01/07/2019.

Je vous invite, en conséquence, à me faire connaître vos intentions et me déclare prêt à discuter à l'amiable avec vous des conditions auxquelles s'opérera le renouvellement.

En outre, je vous rappelle que, pour le cas où vous entendriez me refuser le renouvellement de bail sollicité, vous devriez, à peine de forclusion, me notifier dans les trois mois de la présente de demande votre refus motivé ainsi qu'il est prévu à l'alinéa 4 de l'article L. 145-10 du Code de commerce, ci-après reproduit :

"Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent."

Je vous prie d'agréer Monsieur le Président mes salutations les plus distinguées

Le locataire,

SAS LOMBARDIE

pris en la personne de son
Président en Exercice

M. Eric LABROUSSE

Destinataire

*Fondation Tourny
102 Boulevard Wilson
33000 Bordeaux*

avantages du service suivi :
vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

modes d'accès direct à l'information de distribution :
Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 620 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).
Sur Internet : www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion).
Par téléphone :
pour les particuliers, composer le 363* (numéro non surtaxé) :
du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.
pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/mn à partir d'un téléphone fixe) :
du lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.

Date : 15/10/18 Prix : CRBT :

Niveau de garantie : 16 € ☐ 153 € ☐ 458 € ☐

La Poste S.A. au Capital de 3 800 000 000 € - RCS Paris 356 000 000 - Siège Social : 9 rue du Colonel Plane Avia - 75015 Paris

LA POSTE

Numéro de l'envoi : **1A 160 114 6766 4**

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Expéditeur

*SAS Combande
102 Boulevard Wilson
33000 Bordeaux*

SGR 2 V22 MSR 18 15-1092921 08-18

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de Poste.
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de Poste ou sur le site www.laposte.fr.

Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**, consultez www.laposte.fr/boutiqueducourrier

OBJET : Demande de renouvellement bail commercial

Lettre recommandée avec A.R.

Monsieur le Président

En provenance de :

Tourny

Présenté / Avisé le : / /
Distribué le : / /

Je soussigné déclare être
☐ Le destinataire
☐ Le mandataire
☐ Permis de conduire
☐ Autre :

REÇU
16 OCT. 2018
FONCIA TOURNY

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

SGR 2 V22 MSR 2A 15-1092921 08-18

LA POSTE

Numéro de l'AR : **RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION
AR 1A 160 114 6766 4**

Renvoyer à FRAB

*SAS Combande
102 Boulevard Wilson
33000 Bordeaux*

En provenance de :

Fondation de France

Présenté / Avisé le : / /
Distribué le : / /

Je soussigné déclare être
☐ Le destinataire
☐ Le mandataire
☐ CNI/Permis de conduire
☐ Autre :

16 OCT. 2018
Accueil

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

SGR 2 V22 MSR 2A 15-1092921 08-18

LA POSTE

Numéro de l'AR : **RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION
AR 1A 160 114 6767 1**

Renvoyer à FRAB

*SAS Combande
102 Boulevard Wilson
33000 Bordeaux*

CESSION DE DROIT AU BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES

Société DPF, SARL au capital de 1.000,00 €, enregistrée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 523.300.234, représentée aux présentes par son gérant, Monsieur Denis PUGLIESE, domicilié en cette qualité au siège social, 100-102 Boulevard Wilson, 33200 BORDEAUX.

Ci-après dénommée le vendeur ou le cédant

ET

Société LOMBARDIE, SAS en cours de formation au capital de 5.000,00 €, ayant son siège social 100-102 boulevard Wilson à BORDEAUX, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Eric LABROUSSE, né le 8 décembre 1966 à TONNEINS (66), de nationalité française, demeurant 12 rue Xavier Arsène Henry, n° 108, 33300 BORDEAUX.

Ci-après dénommés l'acquéreur, l'acheteur ou le cessionnaire

EN PRESENCE DE

FONDATION DE FRANCE, enregistrée au répertoire SIREN sous le n° 784.314.908, prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité 40 avenue Hoche, 75008 PARIS, telle que représentée aux présentes par la société FONCIA TOURNY en vertu d'un pouvoir en date du 27 juin 2017.

PREAMBULE

Selon contrat en date du 3 avril 2017, Monsieur LABROUSSE et la société DPF ont régularisé un compromis de vente aux termes duquel la seconde s'engageait à céder au premier le droit au bail des locaux sis 100-102 boulevard du Président Wilson à BORDEAUX, moyennant le versement d'un prix de 113.000,00 €.

Les conditions suspensives suivantes étaient stipulées dans l'acte :

- Que les renseignements d'urbanisme concernant l'immeuble dans lequel est exploité le droit au bail dont s'agit soient obtenus et ne révèlent aucune charge de nature à en déprécier sa valeur, à en empêcher en totalité ou en partie l'exercice ;

- Que le droit au bail sus-désigné ne fasse l'objet d'aucune demande en annulation, résolution, ou empêchement à renouvellement par suite de défaut de paiement des loyers ou inexécution de l'une des clauses du bail, ni opposition à cession ;
- Que l'état des inscriptions de privilèges et de protêts qui sera requis préalablement à l'acte définitif auprès du greffe du Tribunal de commerce compétent ne devra pas révéler l'existence d'inscriptions pour un montant supérieur au prix de cession, ni d'aucune publication de saisie, à moins que le cédant n'en rapporte la mainlevée ou le transfert à une nouvelle adresse de son fonds de commerce, préalablement à la signature de l'acte authentique ;
- Qu'aucun droit de préemption pouvant exister notamment au profit de la commune ne soit exercé.
- Que le bailleur intervienne à l'acte constatant la cession définitive à l'effet de :
 - Confirmer le montant actuel du loyer et du dépôt de garantie ;
 - Confirmer qu'il n'existe pas d'obstacle à la libre cession du bail et au droit au renouvellement.
- Que le cessionnaire régularise le financement de l'opération par l'obtention d'un prêt bancaire d'un montant de cent soixante-cinq mille euros (165.000,00 €) remboursable sur sept ans au taux de 1,4 % hors assurance, ayant pour garantie la subrogation dans le privilège de vendeur et le nantissement du fonds en sus de toutes garanties supplémentaires qui seraient jugées nécessaires par l'établissement de crédit.
- Que la licence IV soit cédée à Monsieur LABROUSSE en un acte concomitant à la réitération des présentes, pour un prix de douze mille euros (12.000,00 €).

Un dépôt de garantie de 3.000,00 € a été réglé à cette occasion.

Il était pareillement convenu de procéder au séquestre du prix, les parties ayant été avisées que, bien que la cession du droit au bail ne soit pas soumise à la solidarité fiscale de l'article 1684 du Code général des impôts, il était loisible à la Direction des Finances publiques de requalifier le contrat en cession de fonds de commerce et d'actionner le cessionnaire à due concurrence du montant du prix de la cession.

Les conditions suspensives devant être levées avant le 15 mai 2017 ; la cession définitive devait intervenir avant le 15 juin.

Monsieur LABROUSSE n'ayant pas été en mesure d'obtenir le financement de l'opération, les parties se sont rapprochées. A cette occasion, il a été convenu que le prix serait ramené à la somme de 93.000,00 €, payable comptant le jour de la signature de l'acte définitif, en contrepartie de quoi Monsieur LABROUSSE renonçait, dûment informé, tant au séquestre du prix, qu'à la publication de la vente, en acceptant le risque à l'égard des créanciers.

Il a en revanche été convenu que les créanciers inscrits seraient avisés chacun de la cession et que le prix ne pourrait être remis au cédant qu'après accord de ces derniers, de sorte que Monsieur LABROUSSE ne soit pas recherché.

Ceci rappelé.

DP, LU

LC

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

L'ensemble des parties étant présent, la SARL DPFb cède à l'acquéreur, qui accepte, le droit au bail du local commercial dont la désignation suit.

ARTICLE 1 - ORIGINE DE PROPRIETE

1. Le bail concernant les locaux d'exploitation a initialement été consenti par la FONDATION DE FRANCE à Monsieur Pierre de LUCA par acte sous seing privé en date du 18 décembre 2008 pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} janvier 2009 pour se terminer le 31 décembre 2017.

2. La société DPFb a été substituée à Monsieur Pierre de LUCA suite à l'acquisition du fonds de celui-ci par acte authentique reçu le 2 juillet 2010 par Maître Michèle POUDENS, Notaire à Bordeaux (33).

3. La SARL VILLA GIROND'IN a pris le bail en location-gérance à compter du 1^{er} janvier 2013. Elle a mis un terme au contrat de manière anticipé selon acte de résiliation amiable à effet du 30 novembre 2014.

4. La SAS JPVY a régularisé un second contrat de location-gérance le 30 novembre 2014, lequel a fait l'objet d'une résiliation amiable le 5 septembre 2016, dont copie en annexe.

Selon jugement du Tribunal de commerce de BORDEAUX en date du 14 septembre 2016, la liquidation judiciaire de la société JPVY a été prononcée.

De sorte que la société DPFb demeure seule propriétaire du droit au bail.

ARTICLE 2 – CARACTERISTIQUES DU BAIL CEDE

Le droit au bail commercial cédé a les caractéristiques suivantes :

1.1. Il porte sur un local commercial, sis 100-102 boulevard du Président Wilson lui appartenant, pour l'exploitation duquel le vendeur est immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 523.300.234.

Les locaux dans lesquels le fonds de commerce est exploité se décompose comme suit :

- Au numéro 102 :
 - En rez-de-chaussée : une salle de bar, pièce à la suite servant de cuisine, WC ;
 - Au 1^{er} étage : une pièce donnant sur la rue G. Mandel, deux pièces noires, une pièce ;
 - L'ensemble éclairé par une verrière, un débarras, un WC, une cave.
- Au numéro 100 (donnant sur angle rue Dauzats) :
 - En rez-de-chaussée : un local ;
 - Au 1^{er} étage : trois pièces ;
 - Au 2^{ème} étage : deux pièces mansardées et une cave.

Ce bail a été consenti moyennant un loyer annuel hors charges et non soumis à TVA de 12.000,00 euros, payable trimestriellement et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre, à concurrence de 3.000,00 €, outre 100,00 € euros au titre de la provision sur charges. Ledit loyer trimestriel a été révisé en considération de la clause d'échelle mobile contenue dans le contrat de bail en date du 18 décembre 2008. Il est actuellement de 3.315,47 €, outre 100,00 € de charges.

Il n'a été stipulé aucun dépôt de garantie.

1.2. Aux termes dudit bail, il a notamment été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit :

« Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en tout ou en partie, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, et tout en restant garant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des clauses, charges et conditions du présent bail. Un original enregistré ou une grosse de la cession de bail devra être remis au bailleur sans frais, dans le mois de la cession, à peine de nullité de ladite cession.

En cas de procédure de redressement judiciaire, la cession de droit au bail par le syndic, le débiteur assisté du Syndic ou l'Administrateur de la société, ne pourra être effectué que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article ».

1.3. Ce bail a été consenti sous diverses charges et conditions et notamment sous celle relative à la destination des lieux, libellée en ces termes :

➤ « BAR / RESTAURATION ».

Il n'est pas fait ici une plus ample description dudit bail ni des locaux qui en sont l'objet.

Une copie du bail demeurera jointe aux présentes, revêtue du visa du cessionnaire qui déclare en avoir parfaite connaissance par la lecture et l'étude qu'il a pu en faire dès avant ce jour et en vue des présentes. Quant aux locaux qui en sont l'objet, le cessionnaire déclare également en avoir parfaite connaissance pour les avoir vus et visités en vue des présentes et avoir pu constater leur état et leur consistance.

1.4. Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions dudit bail.

Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou du droit à la location n'a été délivré par le bailleur avec lequel il n'existe aucun différend.

Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail.

Préalablement à la signature de l'acte définitif, le bailleur a été informé de la présente cession et reconnaît que la société DPFB est à jour de ses loyers et qu'aucune contravention au bail n'a été commise qui puisse remettre en cause la poursuite du bail en cours.

EV DP
W

Le bailleur, partie à l'acte, déclare agréer expressément la cession du droit au bail à la société LOMBARDIE et renoncer à se voir notifiée la cession dans les conditions de l'article 1690 du Code civil. Il reconnaît avoir reçu toutes les précisions nécessaires concernant le cessionnaire et les conditions de l'opération.

ARTICLE 3 - TRANSFERT DU DROIT AU BAIL

Le transfert du droit au bail sus-désigné s'effectuera au jour des présentes. En conséquence, à cette date, le cédant subroge le cessionnaire dans tous les droits qu'il tient du bail ci-dessus analysé et pour la durée qui en restera à courir.

ARTICLE 4 - JOUISSANCE

L'entrée en jouissance aura lieu le jour de la signature des présentes, par la prise de possession réelle et effective des locaux qui en sont l'objet.

ARTICLE 5 - PRIX

La cession a lieu moyennant le prix principal de quatre-vingt-treize mille euros (93.000,00 €).

Ce prix est payé ce jour par chèque de banque à hauteur de soixante mille neuf cents euros (60.900,00 €), tenant compte, d'une part de la consignation de la somme de trois mille euros (3.000,00 €) d'ores et déjà versée ; et d'autre part du séquestre de la somme de vingt-neuf mille cent euros (29.100,00 €) en garantie de la créance de la société France BOISSONS.

ARTICLE 6 – INSCRIPTIONS

Il résulte d'un état délivré par le greffe du Tribunal de commerce de BORDEAUX en date du 27 juin 2017, ci-annexé, que le fonds de commerce exploité par le cédant est grevé des inscriptions suivantes, pour lesquelles le cédant s'engage à fournir les mainlevées à l'acquéreur :

- Inscription de nantissement du fonds de commerce contenu dans l'acte du 5 juillet 2010 au profit de la BANQUE POPULAIRE DU SUD OUEST, prise au même greffe le 8 juillet 2010, numéro 866, pour sûreté de la somme de 180.000 euros, représentant le montant en principal du prêt et des intérêts, dont la loi conserve le rang, portés pour mémoire.
- Inscription de nantissement du fonds de commerce contenu dans l'acte de cession du 13 octobre 2010 au profit de la SARL France BOISSON BORDEAUX, prise au même greffe, le 15 octobre 2010, numéro 1295, pour sûreté de la somme de 29.100 euros, représentant le montant en principal du prêt et des intérêts, dont la loi conserve le rang, portés pour mémoire.
- Inscription de nantissement du fonds de commerce contenu dans l'acte du 5 janvier 2011 au profit de la BANQUE CIC EST, prise au même greffe, le 5 janvier

2011, numéro 13, pour sûreté de la somme de 18.200,00 euros, représentant le montant en principal du prêt et des intérêts, dont la loi conserve le rang, portés pour mémoire.

- Inscription de privilège de vendeur au profit de la BANQUE POPULAIRE DU SUD OUEST, prise au même greffe le 8 juillet 2010, numéro 145, pour sûreté de la somme de 168.000 euros, représentant le montant en principal du prêt et des intérêts, dont la loi conserve le rang, portés pour mémoire.

Les parties se dispensant de la publicité de la cession s'agissant d'une cession de droit au bail, il a été pris attache avec chacun des créanciers inscrits, ce dont il s'évince que :

- La société HEINEKEN, venant aux droits de la banque CIC EST, a été entièrement remboursée du montant de sa créance ;
- La BPSO demeure créancière de la société DPFb à hauteur de la somme de 47.182,94 €, mais donne son accord exprès, au regard des garanties dont elle dispose par ailleurs, pour que sa débitrice continue à rembourser le prêt dans les conditions du tableau d'amortissement, de sorte qu'elle ne se remboursera pas sur le montant du prix ;
- La société France BOISSONS a été avisée par téléphone de la cession envisagée, puis par mail en date du 5 juillet 2017 adressé à Monsieur Alain BIGUET, en charge du suivi des inscriptions, lequel n'a pas fait connaître l'état de sa créance au jour des présentes.

En conséquence de quoi les parties ont convenu de libérer sans délai le montant du prix à la société DPFb, à l'exception de la somme de 29.100,00 € correspondant à la créance de la société France BOISSONS.

ARTICLE 6 - CHARGES ET CONDITIONS

S'agissant du loyer et des charges pour le deuxième trimestre 2017, le cédant déclare avoir procédé à leur paiement intégral auprès du bailleur. En conséquence, le cessionnaire versera directement au bailleur le loyer des troisième et quatrième trimestres de l'année en cours, payables d'avance.

Les parties conviennent d'apurer au maximum leurs comptes réciproques le jour de l'entrée en jouissance et au plus tard dans les 15 jours qui suivront.

Le cédant garantit conformément au droit commun à son acheteur, notamment en application des articles 1641 et suivants du Code civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le bail ; que le local est libre de toute exploitation depuis le mois de septembre 2016.

➤ A la charge du cessionnaire

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

W EV DP

2. Il prendra les locaux dans leur état actuel et fera son affaire personnelle de toutes réclamations que pourrait élever le propriétaire de l'immeuble, tant au cours du bail qu'à la fin de celui-ci, à l'exception de celles qui ressortiraient de la responsabilité du cédant pour une période antérieure à la prise de possession effective des lieux par le cessionnaire.

3. Il paiera exactement, aux lieu et place du cédant à compter de ladite date, et jusqu'à la fin du bail, les loyers et accessoires, sans discussion préalable.

Il paiera de la même façon toutes augmentations qui pourraient intervenir par la suite, notamment en raison de la révision du loyer. Dans ce cas, il fera son affaire personnelle du réajustement du dépôt de garantie.

La société DPFB restera redevable envers le cessionnaire de toute somme qui serait due en raison d'une application rétroactive par le bailleur de la clause d'échelle mobile stipulée au contrat de bail, et ce, jusqu'à l'entrée en jouissance de l'acquéreur qui en fera son affaire personnelle pour la période postérieure.

4. Il fera son affaire personnelle, en fin de bail, de la remise des lieux au propriétaire dans l'état où ce dernier aura le droit de les exiger en vertu des stipulations du bail ou de tous états des lieux qui auraient pu être dressés, sans pouvoir être tenu responsable de modifications antérieures à la prise de possession des lieux et qui ne lui seraient pas imputables.

5. Il fera son affaire personnelle de tous les contrats souscrits par le cédant relativement aux locaux en question, pour tous services, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

6. Le cessionnaire déclare avoir d'ores et déjà assuré lesdits biens auprès de la compagnie de son choix, et en justifiera au bailleur dans le mois des présentes par la remise d'une copie de la police souscrite.

7. Il effectuera en temps utile toutes les formalités consécutives à la cession de telle manière que le cédant ne puisse jamais être inquiété ni recherché, et exécutera toutes les obligations mises à sa charge du fait de la réalisation des présentes, la présente clause valant alors engagement direct du cessionnaire vis-à-vis du bailleur.

8. Il paiera exactement, outre le prix de la cession, tous les frais, droits et honoraires de la cession, ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence.

DP EL

➤ **A la charge du cédant**

1. Respecter la clause de garantie solidaire du bail dans la mesure où elle y est stipulée.
2. Justifier au cessionnaire de l'acquit des impôts, taxes, contributions et redevances quelconques lui incombant à raison des locaux dont il s'agit et de l'activité commerciale y exercée.
3. Il convient enfin de :
 - Régler toutes dépenses, charges et débours nés du bail cédé pour la période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire ;
 - Garantir l'exactitude de l'ensemble des déclarations faites dans les présentes et s'engager à supporter toutes conséquences, notamment pécuniaires, qu'entraîneraient pour le cessionnaire l'inexactitude de ces déclarations, et notamment s'engager, dans l'hypothèse où des travaux s'avèraient obligatoires suite à un contrôle ou seraient demandés par les Administrations ou autorités compétentes, à en assumer le coût ;
 - Rembourser au cessionnaire toutes charges de quelque nature qu'elles soient que celui-ci viendrait à payer, afférentes à une période antérieure à l'entrée en jouissance ;
 - A faire son affaire personnelle, au plus tard le jour fixé pour l'entrée en jouissance, du fonds de commerce exploité dans le local considéré ;
 - A remettre à l'acquéreur toutes les clefs des locaux dont le droit au bail est cédé.

Le cédant laissera dans les lieux les matériels, équipements et mobilier qui les garnissent,

ARTICLE 7 - SORT DES LOYERS D'AVANCE ET DU DEPOT DE GARANTIE

Dans la mesure où ils existent, le cessionnaire devra rembourser au cédant les loyers d'avance et le dépôt de garantie versés par ce dernier au bailleur.

Les parties déclarent qu'elles feront leur affaire personnelle du règlement du prorata de loyers en cours, le bail dont s'agit n'ayant stipulé aucun dépôt de garantie.

Par suite de ce remboursement, le cessionnaire sera subrogé dans tous les droits du cédant à ce sujet vis à vis du propriétaire bailleur.

ARTICLE 8 – HYGIENE ET SECURITE

Le cessionnaire reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité ; il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le cédant.

Ce dernier déclare de son côté, sauf à garantir le cessionnaire de toute information inexacte, n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

Le cessionnaire dispense le cédant de toute garantie en ce qui concerne la réglementation de l'accessibilité du local aux personnes handicapées, dont il fera son affaire personnelle.

ARTICLE 9 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties ayant renoncé à certaines des conditions suspensives convenues dans le cadre du compromis régularisé le 3 avril 2017, il est précisé :

1. Que les renseignements d'urbanisme concernant l'immeuble dans lequel est exploité le droit au bail, tels qu'ils ressortent du certificat d'urbanisme en date du 9 mai 2017, ne révèlent aucune charge de nature à en déprécier sa valeur, à en empêcher en totalité ou en partie l'exercice.

2. Que le droit au bail sus-désigné ne fait l'objet d'aucune demande en annulation, résolution, ou empêchement à renouvellement par suite de défaut de paiement des loyers ou inexécution de l'une des clauses du bail, ni opposition à cession, comme le confirme le bailleur, parties aux présentes.

Ce dernier confirme :

- Que le montant actuel du loyer et du dépôt de garantie est celui indiqué en tête des présentes ;
- Qu'il n'existe pas d'obstacle à la libre cession du bail et au droit au renouvellement.
- Qu'il reste néanmoins dû une somme de trente euros (30,00 €) au titre des arriérés de loyers, laquelle somme devra être réglée ce jour au rédacteur des présentes, qui la transmettra au bailleur, outre la somme de quatre cent quatre-vingt-quatorze euros et soixante-dix-huit centimes (494,78 €) représentant le prorata des loyers dus par la société DPFB au jour des présentes. Soit à devoir cinq cent vingt-quatre euros et soixante-dix-huit centimes (524,78 €). Le solde du loyer, soit deux mille neuf-cent trente euros et cinquante-neuf centimes (2.930,59 €) sera versé directement à la société FONCIA TOURNY par la SAS LOMBARDIE.

3. Que l'état des inscriptions de privilèges et de protêts fait apparaître des inscriptions pour un montant supérieur au prix de la cession. Vérification faite auprès des créanciers inscrits, à la date des présentes, le montant des créances garanties s'avère néanmoins inférieur au montant du prix de vente.

Après accord des créanciers et sous réserve de la position de la société France BOISSONS, le prix de vente sera distribué, moyennant le séquestre de la somme de 29.100,00 €, dans les conditions ci-après exposées à l'article 21.

4. Qu'aucun droit de préemption n'a été exercé par BORDEAUX METROPOLE, comme le confirme son courrier en date du 23 juin 2017.

5. Que le cessionnaire verse au comptant à la société DPFB la somme de 93.000,00 €.

Il est expressément indiqué que le cessionnaire fera son affaire personnelle du droit d'occupation du domaine public pour l'installation de la terrasse sans aucun recours contre le cédant.

ARTICLE 12 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le Préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix ».

ARTICLE 13 – INFORMATION SUR LE PERMIS D'EXPLOITATION

En raison de l'activité de restauration, il est ici rappelé les termes de l'article L. 3332-1-1 du Code de la santé publique :

« Une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la "petite licence restaurant" ou de la "licence restaurant" est dispensée, par des organismes agréés par arrêté du ministre de l'intérieur et mis en place par les syndicats professionnels nationaux représentatifs du secteur de l'hôtellerie, de la restauration, des cafés et discothèques, à toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de deuxième, troisième et quatrième catégories ou à toute personne déclarant un établissement pourvu de la "petite licence restaurant" ou de la "licence restaurant".

62 DP
W

A l'issue de cette formation, les personnes visées à l'alinéa précédent doivent avoir une connaissance notamment des dispositions du présent code, relatives à la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs et la répression de l'ivresse publique mais aussi de la législation sur les stupéfiants, la revente de tabac, la lutte contre le bruit, les faits susceptibles d'entraîner une fermeture administrative, les principes généraux de la responsabilité civile et pénale des personnes physiques et des personnes morales et la lutte contre la discrimination.

Cette formation est obligatoire.

Elle donne lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix années. A l'issue de cette période, la participation à une formation de mise à jour des connaissances permet de prolonger la validité du permis d'exploitation pour une nouvelle période de dix années.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat ».

Le cessionnaire est informé de l'obligation de formation qui lui incombe depuis le 2 avril 2009 pour les petites et grandes licences de restaurant. Faute de suivre cette formation, le permis d'exploiter ne lui sera pas délivré, et la déclaration d'exploitation à la mairie ne sera pas régulière.

Il est rappelé que toute mutation dans la personne du propriétaire ou du gérant d'un café ou d'un débit de boissons vendant à consommer sur place doit faire, quinze jours au moins à l'avance et par écrit, l'objet de la déclaration prévue par l'article L. 3332-4 du Code de la santé publique.

ARTICLE 14 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet.

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité. En termes de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :

- Zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées) ;
- Zone de sismicité faible ;
- Zone de sismicité modérée ;
- Zone de sismicité moyenne ;
- Zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

Il est ici précisé qu'il y a lieu de respecter, à l'exception des zones de sismicité très faible, pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les

EL DP
LC

transformations, les règles édictées par les articles L. 111-26 et R. 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement. Le Préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les risques naturels et technologiques sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

La prescription de travaux par le règlement du plan de prévention des risques pourra concerner le plan de prévention des risques naturels, le plan de prévention des risques technologiques, et le plan de prévention des risques miniers.

En application de l'article R. 562-5 du Code de l'environnement, la prescription de travaux :

- Se caractérise par une obligation de faire pour le propriétaire ;
- Concerne les immeubles déjà existants à la date d'approbation du plan de prévention des risques ;
- Contient un délai de mise en œuvre, variant de 1 à 5 ans ;
- Ne peut avoir un coût total supérieur à 10% de la valeur vénale de l'immeuble. S'il est supérieur aux 10%, la prescription perd son caractère obligatoire.

ARTICLE 15 - ETAT DES RISQUES

L'état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral ;
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune depuis le 27 mai 2005.

L'acquéreur s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

ARTICLE 16 - ABSENCE DE SINISTRE AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

W EL DP

ARTICLE 17 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT DU BIEN LOUE ET A LA SANTE PUBLIQUE

➤ Amiante

Chacune des parties reconnaît être informée des dispositions du décret n° 96-97 du 7 février 1996 et des décrets subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peines de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le cessionnaire dispense expressément le cédant de toute information à ce titre.

➤ Diagnostic de performance énergétique

Pareillement le cessionnaire dispense-t-il le cédant de fournir un diagnostic de performance énergétique.

Il est précisé que le cessionnaire ne peut se prévaloir à l'encontre du cédant des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du plan climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

➤ Personnes handicapées

Il est rappelé que le local n'est pas aux normes concernant l'accessibilité aux personnes handicapées, notamment au regard des dispositions des articles L. 11-7 et suivants ; R. 111-19-7 et suivants du Code de la construction et de l'arrêté du 20 avril 2017.

Le cessionnaire fera son affaire personnelle de l'aménagement des lieux, sans aucun recours contre le vendeur.

ARTICLE 18 - DEPOT DE GARANTIE

En considération de la présente convention, le cessionnaire a versé, en date du 3 avril 2017, la somme de trois mille euros (3.000,00 €), qui s'imputera sur le prix de cession, de sorte qu'il ne reste dû que la somme de quatre-vingt-dix mille euros (90.000,00 €).

ARTICLE 19 - FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de l'acte de réalisation sont à la charge du cessionnaire.

Il est convenu à ce sujet qu'il est dû à Maître David DUMONTET, avocat à BORDEAUX (33000), 123 rue Jean Renaud-Dandicolle, chargé de recevoir l'acte définitif de cession de la somme de mille sept cents euros hors taxes (1.700,00 € HT) auquel s'ajoutera le

montant de la taxe sur la valeur ajoutée, soit la somme de deux mille quarante euros TTC (2.040,00 € TTC), payée ce jour.

Il est rappelé que le rédacteur des présentes est expressément déchargé de la mission d'enregistrement de la présente cession, dont le cessionnaire fera son affaire personnelle, comme du règlement des droits de mutation y afférents, ce dont il sera justifié, dans le délai de quinze jours au rédacteur des présentes, par la remise d'un exemplaire original de l'acte de cession, dûment enregistré.

ARTICLE 20 - DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la cession s'établit comme suit, après abattement de 23.000,00 €.

PRIX DE CESSION		93.000,00 €					
BASE TAXABLE		70.000,00 €					
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
84.000,00 €	2,0	1.400,00 €	0,6	420,00 €	0,4	280,00 €	2.100,00 €
33.000,00 €	0,6	0,00 €	1,4	0,00 €	1,0	0,00 €	0,00 €
0,00 €	2,6	0,00 €	1,4	0,00 €	1,0	0,00 €	0,00 €
TOTAL							2.100,00 €

➤ Dispense de TVA

La présente vente portant sur une universalité totale ou partielle de biens entre assujettis redevables de la TVA, les parties requièrent l'exonération de la TVA pour les marchandises et les biens mobiliers d'investissement qui la composent, en application des dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, aux termes duquel : « *les livraisons de biens, les prestations de services et les opérations mentionnées aux 6° et 7° de l'article 257, réalisées entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens* ».

Il est rappelé en outre, qu'aux termes du même article, l'acquéreur « *est réputé continuer la personne du cédant, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier, ainsi que, s'il y a lieu, pour l'application des dispositions du e du 1 de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 A* ».

Par suite l'acquéreur sera tenu de soumettre à la TVA les cessions ultérieures de ces mêmes biens, ainsi que de procéder, le cas échéant, aux régularisations de TVA prévues à l'article 207, III de l'annexe II du Code général des impôts qui auraient été exigibles si le vendeur avait continué à utiliser les biens.

Le vendeur et l'acquéreur s'engagent formellement à mentionner le montant total hors taxe de la présente transmission de marchandises et d'immobilisations sur la déclaration

EL DP¹⁴

de TVA souscrite par chacun d'eux au titre du mois de la présente vente, sur la ligne « Autres opérations non-imposables ».

➤ Imposition des plus-values

Le cédant étant susceptible d'être imposé sur la plus-value qu'il pourra réaliser à l'occasion de la présente cession, en vertu de la législation en vigueur dont il déclare avoir été informé, précise à cet effet que son domicile est celui qui a été indiqué en tête du présent acte.

ARTICLE 21 - FORMALITES DE PUBLICITE ET SEQUESTRE

La cession du droit au bail objet des présentes ne permet en aucun cas au cessionnaire de continuer, à quelque titre que ce soit, l'activité du cédant puisque celui-ci n'a jamais exploité le fonds de commerce postérieurement à la résiliation du contrat de location-gérance le 5 septembre 2016.

Les parties, dûment avisées des dispositions des articles 201, 1684 du Code général des impôts, des articles L. 141-5, L. 141-12 et suivants du Code de commerce et des règles régissant l'opposition et la surenchère des créanciers en matière de cession de fonds de commerce, renoncent expressément à effectuer la publicité de la présente vente, comme au séquestre du prix s'agissant de la cession du seul droit au bail, sous réserve de l'accord des seuls créanciers inscrits quant à la libération des fonds au bénéfice du cédant dans les conditions ci-avant exposées à l'article 6.

Il est précisé que, à défaut de positionnement des créanciers inscrits et notamment de la société France BOISSONS :

- Le rédacteur des présentes devra aviser, par lettre recommandée avec accusé de réception les créanciers révélés par l'état, qui ne se seraient pas d'ores et déjà positionnés, de la présente cession et les inviter à faire connaître le montant de leur créance dans un délai de 15 jours.
- Il sera indiqué à ces mêmes créanciers que, faute par eux d'avoir obtempéré dans ce délai, le prix sera remis au cédant.
- Une fois expiré le délai imparti aux créanciers pour se manifester, il sera procédé au règlement de la créance de ceux qui se seront fait connaître, dans l'ordre de leurs inscriptions, après que le cédant aura donné son accord sur le montant des sommes à régler. Le solde disponible sera remis au cédant.

ARTICLE 22 - DECLARATIONS

➤ Déclarations fiscales

Le cédant s'engage à faire son affaire personnelle de toutes impositions éventuelles auxquels la présente opération pourra donner lieu au titre des plus-values. Il rappelle à cet égard être parfaitement informé du régime applicable.

EL
LC DP

➤ Déclarations générales

1. Le cédant déclare :

- Que son état civil ou dénomination est bien celui ou celle indiqué en tête des présentes ;
- Qu'il n'a jamais été ni n'est en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire ;
- Qu'il n'est pas l'objet de mesure restreignant sa capacité civile ;
- Qu'il n'est pas l'objet de poursuites quelconques concernant l'usage du droit au bail ou susceptible d'entraver cet usage par le cessionnaire ;
- Qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail n'a été commise ;
- Qu'il n'y a actuellement aucune instance en cours pour déplaçonnement des loyers, action résolutoire ou surenchère, ni résiliation du bail des locaux ;
- Que depuis qu'il est locataire des locaux, objet de la présente cession, il n'a fait l'objet d'aucun changement d'état pouvant donner des droits, même partiels, à qui que ce soit, sur le droit au bail ;
- Qu'à sa connaissance, les locaux, objet du droit au bail n'est pas frappé d'expropriation ou de mesures administratives susceptibles d'en compromettre l'utilisation ;
- Qu'il n'est intéressé par aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, en ce qui concerne la propriété ou l'exploitation du droit au bail cédé ;
- Qu'il n'existe aucun empêchement à la réalisation des présentes ;
- Que le droit au bail vendu n'a jamais fait l'objet du chef du cédant d'une promesse de vente ou priorité d'achat, autre qu'au profit du cessionnaire soussigné ;
- Qu'il a maintenu en l'état tout ce qui peut être considéré comme immeubles par destination.

2. Le cessionnaire déclare :

- Que son état civil ou sa dénomination est bien celui ou celle indiqué en tête des présentes ;
- Qu'il n'est atteint par aucune incapacité pour exercer le commerce ;
- Qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure de protection civile (sauvegarde de justice, curatelle ou tutelle) ;
- Qu'il n'est pas ou n'a jamais été en état de procédure de sauvegarde, redressement ou de liquidation judiciaire, ni de cessation de paiement, ni de faillite personnelle.

3. Le cédant et le cessionnaire déclarent :

- Que la cession n'emportera pas celle de la clientèle.

ARTICLE 23 - IMMATRICULATION

Le cessionnaire est averti de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du commerce et des sociétés, et si nécessaire au Répertoire des métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation notamment quant au refus de renouvellement et au droit à l'indemnité d'éviction.

W EL DP

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

ARTICLE 24 - NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que la négociation afférente au présent fonds a été menée par les soins de l'agence IMMO PRO COMMERCE exerçant sous l'enseigne CENTURY 21 sise 96bis quai des Chartrons inscrite au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le n° 447.642.190, titulaire de la carte professionnelle transactions sur immeubles et fonds de commerce n° 33063-1977, délivrée par la Préfecture de la Gironde, mandataire, qui les a mis en présence dans le cadre d'un mandat régulier de recherche.

En conséquence, elles reconnaissent que sa mission a été parfaitement accomplie par suite de la rédaction et de la signature de cet acte. Elles lui accordent, irrévocablement, le montant de sa rémunération prévue dans le mandat ci-dessus énoncé s'élevant à dix mille huit cents euros TTC (10.800,00 € TTC).

Cette somme est payée ce jour.

ARTICLE 25 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs demeures respectives.

ARTICLE 26 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que les présentes expriment l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

**FAIT A BORDEAUX,
L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE TREIZE JUILLET**

En quatre exemplaires originaux.

Comprenant :

- 18 pages
- Renvoi approuvé : 0
- Barre tirée dans des blancs : 0
- Ligne entière rayée : 0
- Chiffre rayé nu : 0

cc *ea* *DP*

Éric LABROUSSE
12, rue Xavier Arsène Henry
33300 BORDEAUX

Monsieur Denis PUGLIESE

Bordeaux, le 13 mars 2017,

OBJET : Lettre d'intention concernant le rachat du droit au bail du local sis

Monsieur,

Dans le prolongement de nos derniers échanges, je vous confirme par la présente l'intérêt que je porte à l'acquisition de votre droit au bail du local sis 100 – 102, boulevard Wilson à BORDEAUX, moyennant le paiement comptant de la somme de 140 000 euros net vendeur.

La signature d'un compromis de vente notamment sous condition suspensive d'obtention d'un financement devra intervenir d'ici le 31 mars 2017 au plus tard, l'acquisition devant être réalisée quant à elle au plus tôt le 15 juin 2017 et au plus tard le 30 juin 2017.

La présente offre est présentée sous réserve de la réalisation de l'ensemble des conditions ci dessous mentionnées, chacune étant déterminante de ma décision finale, de réaliser ou non l'acquisition projetée, toutes les conditions devant être satisfaites au plus tard à la date de cession, à savoir :

- Que l'état des privilèges et nantissements ne révèle pas de charges supérieures au prix de cession,
- De l'absence d'exercice par la commune du BORDEAUX du droit de préemption dont elle est éventuellement titulaire conformément aux dispositions légales,
- De l'obtention d'un certificat d'urbanisme ne révélant aucune servitude grave susceptible de s'opposer à la cession ou à la poursuite de l'exploitation du droit au bail dans les mêmes conditions ou de déprécier la valeur du droit au bail,
- De l'obtention d'un prêt bancaire, de la part de toute banque exerçant son activité sur le territoire français, d'un montant de 155 000 euros remboursables en sept années, aux conditions habituellement pratiquées dans la profession, au taux maximum annuel d'intérêts de 1.4 % assurances en sus, avec pour garanties la subrogation dans le privilège de vendeur doublée d'un nantissement sur le fonds et, éventuellement, toutes garanties complémentaires,
- De la production de tout justificatif attestant de la résiliation effective du contrat de location gérance conclu et plus généralement de toute mise à disposition dudit local, que ce soit à titre gratuit ou à titre onéreux,
- Que vous déclariez qu'il n'existe à ce jour aucun motif susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail dont s'agit en raison notamment du défaut d'exécution des clauses et conditions du bail ou de la cessation sans raison de l'exploitation du fonds.

Cette proposition est valable jusqu'au 31 mars 2017 et ne produira effet qu'à compter de votre acceptation écrite, portant sur l'intégralité, sans exception, des points mentionnés ci-dessus. Passée cette date, sans accord express et par écrit de votre part, elle sera devenue automatiquement et de plein droit caduque, sans qu'aucune indemnité d'aucune sorte ne soit due par moi à vous et réciproquement.

En acceptant la présente offre, vous vous engagez à me réserver l'exclusivité du rachat du droit au bail cité en objet.

Si vous acceptez les termes de la présente offre, je vous remercie de bien vouloir me le confirmer en me retournant un exemplaire revêtu de votre signature avec la mention « bon pour accord ».

Bon pour accord

Bon pour accord

➤BAIL COMMERCIAL◀

Articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES:

FONCIA TOURNY, SAS au capital de 400.000 Euros dont le siège social est à BORDEAUX 33000 14 ALLEES DE TOURNY , représentée par OLIVIER LABEYRIE/Président lui-même représenté aux fins des présentes par DENIS TRIGOULET/Directeur gestion locative et agissant en qualité de mandataire de FONDATION DE FRANCE.

ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

ET

MONSIEUR PIERRE DE LUCA né le 03 octobre 1958 à Bordeaux
demeurant
124 RUE LOUIS ROCHEMOND 33130 BEGLES

ci-après dénommé "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Le BAILLEUR donne par les présentes en location au PRENEUR qui accepte, les lieux désignés ci-après, faisant partie :

- d'un immeuble sis à :

100 & 102 BOULEVARD WILSON A BORDEAUX

ARTICLE I - DESIGNATION

AU NUMERO 102

- 1 - EN RDC *une salle de bar, pièce à la suite servant de cuisine, wc.*
AU 1^{er} étage *une pièce donnant sur la rue G. MANDEL, deux pièces noires, une pièce éclairée par une verrière, un débarras, un wc une cave.*

AU NUMERO 100 (donnant sur angle rue DAUZATS

- EN RDC *un local*
AU 1^{er} étage *trois pièces*
AU 2^{ème} étage *deux pièces mansardées et une cave.*

ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

- 2 - Il déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.
- 3 - Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces résultant du plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

4 - Dans le cadre du présent bail, le BAILLEUR met à la disposition du PRENEUR, qui accepte, les éléments d'équipement suivants :

Il est expressément convenu que ces éléments font partie intégrante du présent bail. En conséquence, le PRENEUR ne pourra en disposer à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit. Il s'engage à prévenir tout tiers des droits de propriété du BAILLEUR sur ces éléments. Ces éléments seront restitués au BAILLEUR à l'expiration du présent bail, la présente obligation étant une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR au titre des présentes.

ARTICLE II - DESTINATION - AUTORISATION

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes :

- BAR/RESTAURATION

et sans exclusivité.

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au BAILLEUR. La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le PRENEUR fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

ARTICLE III - DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de 9 ANS qui commencera à courir le 01/01/2009 pour se terminer le 31/12/2017.

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les formes et conditions prévues par la législation en vigueur.

ARTICLE IV - LOYER

- 1 - La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, en principal, hors T.V.A. et taxes de 12000.00 € Euros (douze mille euros) que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, à son domicile ou à celui de son mandataire, avec les taxes et droits y afférents, par trimestre et d'avance. Les trimestres commenceront à courir les PREMIERS JANVIER, AVRIL, JUILLET et OCTOBRE. Toutefois, le premier paiement aura lieu le jour de la prise d'effet du bail, le 02/01/2009 et sera calculé prorata temporis sur la période allant de l'entrée en jouissance jusqu'à la fin du trimestre en cours.

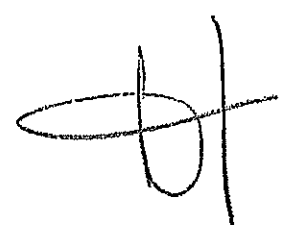
Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR : loyers, charges et remboursements de toutes natures, seront payées par chèque ou par prélèvement automatique sur le compte du PRENEUR.

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et des accessoires, le montant de la quittance sera majoré de plein droit, sans mise en demeure et sans aucune formalité, de 10 % à titre de clause pénale expresse, cette clause ne faisant pas obstacle à l'application des intérêts de retard et à l'application des dispositions de l'article XIV "Clause Résolutoire".

- 2 - Le loyer n'est assujéti ni à la T.V.A. ni à la C.R.L.

- 3 - Clause d'Echelle Mobile

DLP



Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra-judiciaire, chaque année pour prendre effet à la date anniversaire ou le 1er jour du mois suivant la date anniversaire d'entrée en jouissance, soit chaque proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publié par L'I.N.S.E.E. (base 100 au quatrième trimestre 1953)

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, soit l'indice du 4ème trimestre 2007 s'élevant à 1474

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui du même trimestre des années suivantes.

La première indexation du loyer aura lieu à la date anniversaire ou le PREMIER jour du mois suivant la date anniversaire du bail, soit le 01/01/2010 et sera immédiatement exigible.

Si la publication de l'indice du coût de la construction auquel il est fait recours pour réviser le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicable, relatifs à un ou plusieurs produits et/ou matières premières, et/ou à défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal de Grande Instance de en matière d'estimation de fonds de commerce et/ou de loyers commerciaux.

A l'expiration des première et deuxième périodes triennales les parties établiront un avenant constatant le prix du loyer découlant de la présente clause d'échelle mobile. Les frais et honoraires des avenants seront supportés par le preneur.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à la clause d'échelle mobile du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

3

ARTICLE V - DEPOT DE GARANTIE

NE ANT

ARTICLE VI - CONDITIONS DE LA LOCATION.

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir strictement :

- 1 - Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail, aucune réparation, amélioration ou remplacement quelles que soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef.
- 2 - Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations pendant toute la durée du bail et effectuer, le cas échéant, toutes réparations, petites ou grosses, sans distinction, hormis celles prévues par l'article 606 du Code Civil, constituant une liste énonciative et non limitative, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance, en parfait état de réparations et d'entretien.

Les travaux et réparations définis ci-dessus payés par le preneur ne pourront donner lieu à aucun recours et répétition contre le BAILLEUR. Le PRENEUR ne pourra opérer aucune compensation de

installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- 12 - En tout état de cause, le PRENEUR ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du BAILLEUR et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.
- 13 - A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR resteront sans indemnité la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, aux frais du PRENEUR.
- 14 - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE VII - CHARGES IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR s'engage à rembourser en sus du loyer principal les charges afférentes à toutes les prestations fournies par le BAILLEUR, à tous les travaux exécutés par le BAILLEUR ou éventuellement par la copropriété. En cas d'immeuble en copropriété, les charges communes récupérables seront celles découlant des appels de fonds et des comptes émanant du syndic dans leur totalité.

Les taxes locatives comprendront notamment la taxe de balayage, celle des ordures ménagères, etc. Le preneur remboursera en outre la T.V.A. ou la C.R.L. Il remboursera également toute nouvelle taxe qui pourrait résulter de l'évolution future de la législation fiscale.

Au cas où les locaux objets du présent bail seraient soumis à la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage, celle-ci incombera au preneur.

Ces charges sont calculées et devront être payées de la manière suivante :

- 1 - La contribution de chaque locataire aux charges locatives sera calculée proportionnellement à la surface des locaux, objets du présent bail, par rapport à la surface totale de l'immeuble loué, ou aux millièmes de charges résultant du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'immeuble.
- 2 - Le règlement des charges par le PRENEUR se fera par le versement d'une provision trimestrielle selon la périodicité du loyer, calculée par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement. Pour le premier trimestre de location, la provision est fixée à 100.00 Euros.

Les provisions seront payables dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées à l'article IV ci-dessus.

Au cas où en fin de trimestre, la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le PRENEUR s'engage à rembourser sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles.

Le BAILLEUR effectuera un arrêté annuel des comptes. En conséquence, il s'engage à fournir au PRENEUR un décompte exact des charges locatives pour l'année écoulée.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR

s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

- 3 - Au cas où, pour une raison quelconque, le PRENEUR serait amené à quitter les locaux objets du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le PRENEUR jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le BAILLEUR jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

ARTICLE VIII - ASSURANCES

Le PRENEUR a l'obligation :

- 1 - De faire assurer pour toute la durée du bail tous les aménagements ou embellissements qu'il aura pu apporter aux lieux loués ou qu'il aura trouvés à son entrée dans les lieux et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, d'attentats, d'actes de vandalisme et autres sans aucune exception.

De s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.

De s'assurer du trouble qui pourrait lui être apporté par les tiers, à sa jouissance, par voie de fait ou autrement.

De renoncer et de faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le BAILLEUR.

Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du PRENEUR devront être signalés au BAILLEUR et que la surprime qui pourra en découler, tant pour le BAILLEUR que pour les autres occupants de l'immeuble, sera supportée intégralement par le PRENEUR.

D'acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes auxdites polices.

De justifier à première demande du BAILLEUR de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférentes.

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

- 2 - D'assurer sa responsabilité civile, notamment dans l'exercice de son activité, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ses préposés ou ses biens pourraient être victimes, le BAILLEUR déclare, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.
- 3 - Toutes assurances susceptibles d'être souscrites par le PRENEUR, notamment dégâts des eaux, incendie, responsabilité civile professionnelle etc, devront l'être auprès d'une assurance notoirement connue.

ARTICLE IX - RESPONSABILITE - RECOURS

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- 1 - En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- 2 - en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, ainsi que pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR au concierge.

- 3 - Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR. En outre, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit et sans indemnité le présent bail, conformément à l'article 1722.
- 4 - En cas d'interruption même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de l'ascenseur et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.
- 5 - En cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Il s'engage à se substituer au BAILLEUR dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.
- 6 - En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

ARTICLE X - CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit les droits au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail. Un original enregistré ou une grosse de la cession de bail devra être remis au BAILLEUR sans frais, dans le mois de la cession, à peine de nullité de ladite cession.

En cas de procédure de redressement judiciaire, la cession de droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou l'Administrateur de la société, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.

Le PRENEUR ne pourra donner en sous-location, tout ou partie des locaux faisant l'objet des présentes, sans le consentement exprès et par 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, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location sera consentie par le PRENEUR, à ses risques et périls, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

ARTICLE XI - VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX

- 1 - Le PRENEUR s'engage à laisser le BAILLEUR, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Dans ce cadre, le BAILLEUR pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

- 2 - Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera établi un état des lieux qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien, non effectuées par le PRENEUR. Le montant en sera dressé par l'architecte du BAILLEUR auquel les parties contractantes donnent mandat irrévocable. Ce montant sera réglé par le PRENEUR au BAILLEUR au jour de l'établissement dudit constat.

ARTICLE XII - TOLERANCE - MODIFICATION

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

ARTICLE XIII - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement issus de la Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 et de l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative à la prévention des risques technologiques et naturels, le bailleur a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet un état des risques naturels et technologiques annexé aux présentes, après visa du preneur. Le preneur reconnaît ainsi que le bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés.

ARTICLE XIV - CLAUSE PARTICULIERE N E A N T

ARTICLE XV - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et UN MOIS après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extra-judiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint, en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel, qui après avoir constaté la résiliation du bail prononcerait l'expulsion du PRENEUR sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible, égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur, sera due au BAILLEUR.

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

ARTICLE XVI - ENREGISTREMENT

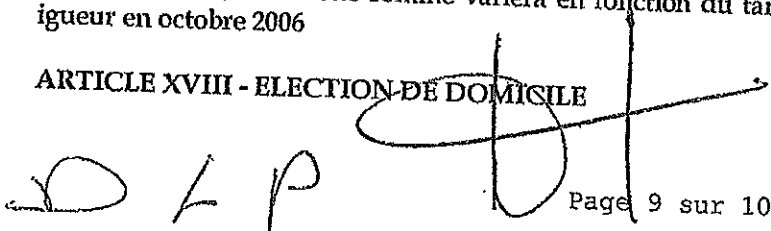
Le présent bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement. Les frais et droits correspondants seront à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige.

ARTICLE XVII - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent bail ou qui en seraient la suite, sont à la charge du PRENEUR.

Le service d'envoi de quittances, dans les lieux loués ou à toutes autre adresse, sera facturé au prix trimestriel de 2,14 €. Cette somme variera en fonction du tarif d'affranchissement, sur la base du tarif en vigueur en octobre 2006

ARTICLE XVIII - ELECTION DE DOMICILE



Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués.

FAIT à BORDEAUX, le 18 DECEMBRE 2008

En deux exemplaires,

LE PRENEUR

Lu et approuvé

[Signature]

Mots rayés nuls :

Lignes rayées nulles :

LE BAILLEUR

[Signature]

FONCIA TOURNY
14, allée de Tourny
33000 BORDEAUX
TEL 05 56 44 82 16
Fax 05 56 44 82 03