

**CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE DE FONDS DE COMMERCE
SUITE A LA LIQUIDATION JUDICIAIRE SIMPLIFIEE
DE L'EURL HAIR EVASION
ENSEIGNE « HAIR EVASION »
61 PLACE DES SERACS – 74400 CHAMONIX-MONT-BLANC**

De la vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce de **SALON DE COIFFURE POUR DAMES ET PARFUMERIE**, à l'enseigne « **HAIR EVASION** » sis et exploité au N° 61 place des Seracs à CHAMONIX-MONT-BLANC (74400), et dépendant de la **liquidation judiciaire simplifiée de l'EURL HAIR EVASION**, immatriculée au RCS d'ANNECY sous le numéro 818 535 494, déclarée en liquidation judiciaire simplifiée par Jugement du Tribunal de Commerce d'ANNECY.

Nous soussignés, SELARL LEX ENCHERES, Commissaires de justice associés, représentée par un de ses associés soussigné, à THONON-LES-BAINS et au département de la Haute-Savoie (74), y demeurant, 28 rue du Pamphiot, commis par jugement en date du 13 avril 2026, avons dressé le présent cahier des charges contenant les clauses et conditions auxquelles aura lieu la vente aux enchères publiques du fonds de commerce sus désigné.

Cette vente est faite à la requête de Maître Philippe SERRANO, Mandataire Judiciaire à JUVIGNY (74100), y demeurant 196 rue Georges Charpak, agissant en qualité de Mandataire Judiciaire à la Liquidation judiciaire simplifiée de l'EURL HAIR EVASION, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'un Jugement du Tribunal de Commerce d'ANNECY en date du 13 avril 2026 de conformité aux dispositions de la loi.

IMPORTANT :

Un exemplaire du bail commercial est annexé au présent cahier des charges – Les termes et les conditions de celui-ci déterminent les relations (droits et devoirs) de l'acquéreur vis-à-vis du bailleur.

Les points principaux sont repris ci-après, sous l'entière responsabilité de l'acquéreur et sous toutes réserves d'usage.

DESIGNATION DU DROIT AU BAIL COMMERCIAL A VENDRE :

Les biens mis en vente consistent en un fonds de commerce de **SALON DE COIFFURE POUR DAMES ET PARFUMERIE**, à l'enseigne « **HAIR EVASION** » sis et exploité au N° 61 place des Seracs à CHAMONIX-MONT-BLANC (74400).

Ledit fonds de commerce comprenant :

1/ Les éléments incorporels : l'enseigne, le nom commercial sous lequel ledit fonds est exploité, la clientèle et l'achalandage y attachés, le droit pour le temps qu'il reste à courir dès à présent au bail des locaux où le fonds était exploité, bail ci-après énoncé.

2/ Les éléments corporels :

Les objets mobiliers et le matériel se trouvant le jour de l'adjudication, à l'exception de celui en location, en crédit-bail, en dépôt et plus généralement les biens susceptibles de revendications, servant à l'exploitation dudit fonds.

Si des objets compris dans la désignation qui précède étaient, par la suite, revendiqués par des tiers, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la restitution de ces objets de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur ou le créancier poursuivant et ce uniquement si les organes de la procédure ou le Juge-Commissaire ont acquiescé à cette demande de restitution.

MISE A PRIX :

Le fonds de commerce précité sera mis en vente sur la mise à prix de **TRENTE MILLE EUROS (30 000 €)** s'appliquant aux éléments incorporels à hauteur de 50 % (clientèle, nom commercial, droit au bail) et aux éléments corporels à hauteur de 50 % (aménagement, mobilier),

En cas de désertion d'enchères, une baisse du quart sera appliquée, la mise à prix sera alors fixée à la somme de **VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (22 500 €)** s'appliquant aux éléments incorporels et aux éléments corporels.

En cas de désertion d'enchères, une baisse de moitié sera appliquée, la mise à prix sera alors fixée à la somme de **QUINZE MILLE EUROS (15 000 €)** s'appliquant aux éléments incorporels et aux éléments corporels

LIEU ET JOUR DE L'ADJUDICATION :

Conformément à la requête autorisant la vente, l'adjudication aura lieu par notre Ministère le **MERCREDI 22 JUILLET 2026 A 15 HEURES** sur place au 61 place des Seracs à CHAMONIX-MONT-BLANC (74400).

BAIL :

Le droit au bail des lieux où est exploité le fonds de commerce actuellement vendu résulte des faits et actes ci-après énoncés :

1/ Aux termes d'un bail commercial établi sous seing notarié en date du 24 janvier 1974, entre l'OFFICE PUBLIC DEPARTEMENTAL D'H.L.M. et Monsieur Jean-Baptiste CHANG

2/ Aux termes d'un acte de cession de fonds de commerce établi sous seing notarié en date du 29 février 2016 entre la SARL TETE A TETE et l'EURL HAIR EVASION

3/ Aux termes d'un avenant au bail commercial établi en date du 15 juin 2016 établi entre la société HAUTE-SAVOIE HABITAT et l'EURL HAIR EVASION

DESIGNATION DES BIENS LOUES :

Dans un ensemble immobilier situé Centre Commercial des Pèlerins, 61 place des Séracs à CHAMONIX-MONT-BLANC (74400).

Pour les contenances et superficies se référer au bail annexé au présent cahier des charges.

DESTINATION :

Les locaux présentement loués sont destinés à l'activité de coiffure mixte, vente de parfumerie et accessoires – Le locataire devra se conformer aux prescriptions administratives et au règlement de copropriété et autre concernant l'activité possible dans les locaux.

LOYERS :

1/ Les loyers dus au titre du bail établi par la société HAUTE-SAVOIE HABITAT – en fonction des éléments fournis à notre étude et sous toutes réserves d'exactitude : 947,33 euros TTC (sous toutes réserves).

ORIGINE DE PROPRIETE :

Suivant les termes des actes suivants :

1/ Bail commercial établi sous seing notarié en date du 24 janvier 1974, entre l'OFFICE PUBLIC DEPARTEMENTAL D'H.L.M. et Monsieur Jean-Baptiste CHANG – Document joint en annexe

2/ Acte de cession de fonds de commerce établi sous seing notarié en date du 29 février 2016 entre la SARL TETE A TETE et l'EURL HAIR EVASION – Document joint en annexe

3/ Avenant au bail commercial établi en date du 15 juin 2016 établi entre la société HAUTE-SAVOIE HABITAT et l'EURL HAIR EVASION – Document joint en annexe

BENEFICES COMMERCIAUX ET CHIFFRE D'AFFAIRES :

Aucun document ne nous a été remis.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ET D'URBANISME / DROIT DE PREEMPTION DES COMMUNES SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE ET LES BAUX COMMERCIAUX :

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, pour l'exploitation, de toutes les autorisations administratives nécessaires et devra se conformer à tout règlement administratif et de police, ainsi que de toutes les éventuelles dispositions d'urbanisme concernant l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce et ce sans pouvoir rechercher en quoi que ce soit, ni le Mandataire Liquidateur, ni le Commissaire de justice.

L'adjudicataire est informé des dispositions des articles R 214-7, R 214-4 et L 214-1 du Code de l'Urbanisme, et notamment qu'en cas de cession par voie d'adjudication, le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de 30 jours pour faire valoir sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

MATERIEL SUSCEPTIBLE DE REVENDICATION :

Voir inventaire (document joint en annexe).

CONDITIONS DE L'ADJUDICATION ET FRAIS DE VENTE :

L'adjudication aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

L'adjudicataire par le seul fait de l'adjudication, sera propriétaire du fonds de Commerce et de ses accessoires après le paiement du prix et des frais.

1/ Les frais légaux d'adjudication en sus des enchères sont de 14,28 % TTC.

2/ Les frais préalables seront portés au procès-verbal. Les frais post-vente seront communiqués dès qu'ils seront connus. L'ensemble de ces frais est à la charge de l'acquéreur.

3/ Il est rappelé que les droits de mutation du fonds de commerce auprès du Service de l'Enregistrement des Impôts à la charge de l'acquéreur sont de :

De 0 à 23 000 € : forfait 25 euros

De 23 000 € à 200 000 € : 3 %

A partir de 200 000 € : 5 %

L'entrée en jouissance est fixée au jour de l'adjudication ; néanmoins l'acquéreur n'entrera en possession effective qu'après les délais légaux et l'accomplissement des conditions immédiates exigibles de son adjudication.

Article L642-3

(inséré par Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 art. 1, art. 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art. 190)

Ni le débiteur, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens dépendant de la liquidation, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs. Dans les autres cas, le tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs, par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.

Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci.

GARANTIE :

L'adjudicataire devra prendre le Fonds de Commerce mis en vente dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication sans pouvoir exercer aucun recours contre la liquidation judiciaire, le Mandataire Judiciaire, le Commissaire de justice et notamment pour erreur ou omission, pour manque, détérioration ou autre... Il n'aura aucune garantie à quelque titre et pour quelque cause que ce soit.

ENTRETIEN DES LOCAUX :

L'adjudicataire sera tenu d'exécuter toutes les charges et conditions habituelles à la charge des locataires.

Il devra également acquitter à compter du jour de l'adjudication les contributions, patentes, taxes, redevances et impôts divers auxquels l'exploitation dudit fonds pourra donner lieu, satisfaire à toutes les charges de ville concernant l'eau, l'électricité, le gaz et autres services publics et exécutera au lieu et place du débiteur toutes polices contre l'incendie et autres risques auxquels pareille exploitation est ou sera assujettie, le tout de manière à ce que la Liquidation Judiciaire, ne soit jamais inquiétée ou recherchée à ce sujet.

PAIEMENT DU PRIX, FRAIS ET INSCRIPTION DE PRIVILEGE :

L'adjudicataire paiera comptant le montant de l'adjudication, tous les frais en résultant, ainsi que ceux préalables à l'adjudication et insertions officielles dans les journaux, ainsi que tous les frais en cas d'opposition éventuelle. Il paiera également les frais post vente qui concernent les formalités après la vente.

En cas de décès subit de l'adjudicataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des sommes dues par lui.

Pour toute somme en principal, intérêts et accessoires que l'adjudicataire resterait devoir dix jours après le prononcé de l'adjudication, il sera rempli, à la diligence du vendeur et du Mandataire Judiciaire les formalités prescrites par la Loi du 17 Mars 1909 pour la conservation du privilège du vendeur et de l'action résolutoire qui sont formellement réservés.

Malgré l'inscription de ce privilège, le vendeur et le Mandataire Judiciaire pourront toujours poursuivre la revente sur folle enchère dans les termes prévus par la loi.

RECEPTION DES ENCHERES :

Les acquéreurs seront tenus d'enchérir par **enchères de 100 EUROS minimum ou par multiple de 100 EUROS.**

L'adjudication sera prononcée au profit du plus offrant et dernier enchérisseur.

Sous réserve de la mention dans la requête, ne seront admises à enchérir que les personnes qui auront préalablement déposé entre les mains de la SELARL LEX ENCHERES, Commissaires de Justice associés, la somme de 2 000 euros par virement (deux mille euros), en un chèque bancaire ou toute autre garantie équivalente.

ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Commerce d'ANNECY et de le faire constater dans le procès-verbal d'adjudication à défaut de quoi domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du Mandataire de Justice sus nommé.

DECLARATION DE COMMAND :

L'adjudicataire aura la faculté d'élire command dans le délai prévu par la loi, mais il restera tenu solidairement du paiement du prix et de toutes les charges.

Il sera tenu de faire sa déclaration au profit de ses commettants, et de la faire accepter par ceux-ci ou de rapporter leurs pouvoirs.

FOLLE ENCHERE :

En cas de folle enchère, le fonds de commerce sera immédiatement remis aux enchères suivant les conditions du présent cahier des charges, sans mise en demeure, ni aucune formalité de justice aux risques et périls de l'adjudicataire fol enchéri.

Le fol enchérisseur sera tenu de la différence en moins résultant de la réadjudication sur folle enchère sans pouvoir prétendre à la différence en plus qui pourrait en résulter.

En cas de règlement par chèque non visé pour provision, si celui-ci n'est pas honoré, la procédure de folle enchère, pourra après notification au débiteur, et une mise en demeure, être poursuivie lors de la plus prochaine adjudication.

PUBLICITE - RADIATION DES INSCRIPTIONS ET DIVERS :

L'adjudicataire sera tenu de remplir à ses frais les formalités de publication prévues par les Lois du 17 Mars 1909 et du 29 Avril 1926.

Le Commissaire de justice pourra effectuer lesdites formalités pour le compte de son client acheteur.

L'adjudicataire devra dénoncer au Mandataire de Justice les oppositions et notifications de cession du prix qu'il aurait reçues au domicile ci-dessus élu dans les trois jours qui suivront l'expiration du délai d'opposition.

Le Mandataire de Justice aura un délai de quinze jours à compter de cette dénonciation pour effectuer la mainlevée desdites oppositions.

L'adjudicataire devra effectuer la saisine du juge-commissaire, en application de l'article R.642-38 du code de commerce pour faire prononcer la radiation des inscriptions grevant le fonds de commerce.

Toute clause figurant dans le bail entraînant une solidarité du cédant à l'égard du cessionnaire concernant le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, sera réputée non écrite et ne pourra trouver application compte tenu de l'état de liquidation judiciaire.

Il est précisé à l'adjudicataire les dispositions de l'article L.641-12 du code du commerce renvoyant à l'article L.622-15 du code de commerce prévoyant que toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire, est réputée non écrite.

Il sera interdit à l'ancien dirigeant de fonder, pendant un délai de deux années à compter du jour de l'adjudication, et dans un rayon de deux kilomètres à vol d'oiseau du siège du fonds vendu, aucun autre fonds, ou établissement de même nature que celui objet des présentes, ou de s'intéresser directement ou indirectement dans l'exploitation d'un fonds ou établissement semblable ou similaire, à peine de tous dommages-intérêts au profit de l'adjudicataire, et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier à faire cesser cette contravention.

L'adjudicataire doit prendre connaissance de la jurisprudence constante de la Cour de Cassation Chambre Sociale qui entraîne l'application de l'article L 1233-45 du Code du Travail, c'est à dire le transfert éventuel des contrats de travail attachés à ce fonds de commerce et devra faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le vendeur.

L'adjudicataire devra régler, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les loyers dus au titre de l'occupation du local sis 61 place des Séracs à CHAMONIX-MONT-BLANC (74400) dans les conditions du bail et devra respecter les dispositions dudit bail (ainsi que ceux du règlement de copropriété le cas échéant).

Dans le cas où le cédant (faisant l'objet de la présente liquidation judiciaire) aurait versé un dépôt de garantie, celui-ci restera acquis à la liquidation judiciaire sous réserve des éventuelles compensations avec les loyers qui seraient éventuellement dus au bailleur.

IMPORTANT : Il appartiendra à l'adjudicataire de verser le jour même de l'adjudication directement entre les mains du bailleur, s'il est présent, un nouveau dépôt de garantie si le bail en prévoyait un (voir bail en cours).

Il appartiendra à l'adjudicataire de verser entre les mains du bailleur, un nouveau dépôt de garantie si le bail en prévoyait un.

L'adjudicataire s'engagera irrévocablement à soumettre toute cession ultérieure du matériel et du mobilier à la TVA afin que la présente vente aux enchères publiques du matériel et des éléments mobiliers n'entre pas dans le cadre de présente vente dans le champ d'application de la TVA.

Il appartiendra également le cas échéant à l'adjudicataire de régulariser sa situation en application des articles 210 et 215 du Code Général des Impôts.

En conséquence, les présentes cessions du mobilier et du matériel dans l'hypothèse d'une vente globale du fonds de commerce ne seront pas assujetties à la TVA.

L'Officier Ministériel ci-dessus désigné, établira pour le compte du Mandataire Judiciaire, les factures faisant apparaître la TVA pour les opérations concernées par la vente aux enchères publiques.

Il est rappelé que le local professionnel doit faire l'objet par principe d'une mise aux normes correspondant à la législation en vigueur pour les lieux commerciaux de même nature et tout particulièrement en ce qui concerne les règles de droit applicables aux établissements recevant du public (normes santé, accessibilité, sécurité...).

REMISE DES TITRES :

Après l'entière exécution des clauses et conditions immédiates exigibles de l'adjudication, il sera remis à l'adjudicataire un certificat constatant son achat et une copie certifiée conforme des présentes et du Procès-Verbal.

T.V.A. CONCERNANT LA VENTE DU FONDS :

En application de l'Art. 257 bis du CGI, la vente constituant le transfert d'une universalité totale de biens, correspondant au fonds de commerce, est dispensée de TVA.

RAPPORTS TECHNIQUES :

S'agissant d'une vente par autorité de justice sans garantie, l'acquéreur, dans l'hypothèse de l'absence de communication des documents techniques concernant l'environnement, l'amiante, les termites, le respect de l'environnement, l'élimination des déchets, l'installation électrique, le plan climat - diagnostic de performance énergétique, l'urbanisme, le plan de prévention des risques, la sismicité, le plan de protection atmosphérique, aléas divers dont retrait gonflement des argiles, renonce à tout recours contre quiconque pour non communication des documents ci-dessus mentionnés et accepte de prendre en l'état le présent fonds.

ORIGINE DES FONDS :

L'acquéreur/les acquéreurs certifie(nt) utiliser pour le(s) règlement(s) de l'achat du présent fonds de commerce des fonds ayant pour origine :

- () Epargne.....
- () Cession d'actifs (immobiliers ou mobiliers).....
- () Héritage.....
- () Donation.....
- () Réemploi de fonds.....
- () Autre.....

L'acquéreur/les acquéreurs atteste(nt) que ces fonds n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux.

Fait à le.....

MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES :

Le présent cahier des charges pourra être modifié, s'il y a lieu, jusqu'au moment de l'adjudication. Ces modifications seront mentionnées avant la mise aux enchères, dans le Procès verbal de l'adjudication.

DONT ACTE fait à notre Hôtel des Ventes, à THONON-LES-BAINS, 28 rue du Pamphiot, le vingt juillet deux mille vingt-six.

Pour la SELARL LEX ENCHERES
Commissaires de Justice associés

L'adjudicataire

MATERIEL D'EXPLOITATION

PARTIE SALON

1.	Salon d'attente comprenant : - table basse carrée en mélaminé noir - miroir mural - 2 fauteuils en simili cuir noir - console en bois blanc
2.	Mobilier de coiffeur comprenant : - 4 fauteuils de coiffure en skaï noir - 4 postes de coiffage (repose-pied + miroir mural + petit meuble avec tiroir mural) - tabouret circulaire sur roulette en skaï noir
3.	Décorations comprenant : - petit cache-pot tressé sur pied - porte bijoux en forme de cœur mural - haute lampe chromé sur pied chromé - 2 bustes sur pied -
4.	Matériel de coiffure comprenant : - brosses - ciseaux - peigne - 2 boucleurs (1 de marque ESQUISSE + 1 de marque EFALOCK) - 2 sèche-cheveux sans marque apparente - tondeuse de marque WAHL - tondeuse de marque ZZ MEN

PARTIE LAVAGE

5.	2 bacs à shampoing
6.	Mobilier de coiffeur comprenant : - poubelle - 2 tables de services sur roulettes - desserte sur roulettes - casque à mise en plis
7.	2 bibliothèques en différentes tailles en bois pour présentation des produits
8.	Canapé en tissu marron
9.	Comptoir de caisse en bois avec tabouret sur roulette (très abimé)

RÉSERVE

10.	Matériel ménager comprenant : - serpillère - seau à serpillère - produits ménagers - aspirateur - torchons - poubelle - balayette
11.	Escabeau en bois à 4 marches

SOUS-SOL

12.	Machine à laver de marque BEKO
13.	Sèche linge de marque LADEN type AM 3793 (très ancien)
14.	Salon de jardin comprenant : - table basse en PVC rose - 2 chaises de jardin tissu multicolore rayé et pieds acier blanc

MATERIEL EN LOCATION/DEPÔT

21.	2 terminaux de paiement <u>Contrat de location auprès de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE</u>
22.	Écran de caisse + tiroir caisse <u>Contrat de location auprès de la société LOCAM</u>
23.	Téléphone fixe + box internet <u>Contrat de location auprès de la société CIEL TÉLÉCOM</u>
24.	Système d'alarme <u>Contrat de location auprès de la société VERISURE</u>
25.	Extincteur <u>Contrat de location auprès de la société KSI</u>

- GROSSE -

DU 24 JANVIER 1974

BAIL

OFFICE PUBLIC DEPARTEMENTAL D'H.L.M.

CHANG Jean-Baptiste

Robert MILAN et François MILAN
NOTAIRES ASSOCIÉS

Etude de M^e Robert MILAN, Notaire

DOCTEUR EN DROIT

CHAMONIX-MONT-BLANC (Haute-Savoie)

BAIL

Du 24 Janvier 1974

OFFICE PUBLIC DEPARTEMENTAL D'H.L.M.

à Monsieur CHANG Jean Baptiste

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS



PARDEVANT Maitre Robert MILAN, docteur en droit
soussigné, notaire associé de la Société Civile
Professionnelle "Robert MILAN et François MILAN,
Notaires Associés", titulaire d'un office notarial
à Chamonix-Mont-Blanc, Haute-Savoie,

A COMPARU

Monsieur Roger RIVOAL, Directeur de l'Office
Public d'H.L.M. de la Haute-Savoie, demeurant à
Annecy (Haute-Savoie), 2 Rue Marc Leroux.

Agissant en sa susdite qualité et au nom
et pour le compte de l'OFFICE PUBLIC DEPARTEMENTAL
D'HABITATION A LOYER MODERE de la Haute-Savoie,
Etablissement public dont le siège est à Annecy,
2 Rue Marc Leroux,

Et comme spécialement autorisé à l'effet
des présentes par délibération du Conseil
d'Administration dudit Office en date du
vingt neuf mai mil neuf cent soixante treize
dont un extrait certifié conforme du procès
verbal est demeuré annexé à la minute d'un
bail aux présentes minutes en date du deux
juillet mil neuf cent soixante treize.

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR".

LEQUEL es-qualités a, par ces présentes, donné
à bail à loyer conformément aux dispositions du
décret numéro 53-960 du trente septembre mil neuf
cent cinquante trois,

A Monsieur CHANG (Jean Baptiste), coiffeur
demeurant à Chamonix-Mont-Blanc, "Le Grand Tétraz",
époux de Madame Francine Marie-Paule GORGE.

Né à Séoul (Corée du Sud) le trois octobre
mil neuf cent trente six.

Et marié sans contrat à la Mairie de Chamonix-Mont-Blanc le six novembre mil neuf cent soixante cinq.

Mme Lole

f-l RR

Ici présent et qui accepte, ci-après dénommé "LE PRENEUR".

Les locaux dont la désignation suit dépendant d'un ensemble immobilier à usage de centre commercial, situé à Chamonix-Mont-Blanc, Quartier des Pèlerins :

DESIGNATION

Dans le Batiment C.

- Local à usage de magasin, portant le numéro 5, d'une superficie de cinquante neuf mètres carrés environ,

- Et réserve au sous-sol, d'une superficie de dix sept mètres carrés environ.

Tels lesdits locaux qu'ils existent, le preneur déclarant les bien connaître et n'en pas vouloir une plus ample désignation, et tels au surplus qu'ils figurent sous la teinte rose au plan qui demeurera ci-annexé après mention.

Etant précisé par ailleurs que les parkings adjacents au centre commercial, figurés sous la teinte verte au plan ci-annexé, seront réservés exclusivement aux clients dudit centre et que le bailleur sera tenu, ainsi qu'il s'y engage formellement, d'en assurer la police, l'entretien et le déblaiement de la neige.

DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives à compter rétroactivement du premier janvier mil neuf cent soixante quatorze

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux présentement loués situés dans le bâtiment A. sont destinés à l'exploitation d'un fonds de commerce de coiffure pour dames et parfumerie, sous réserve des dispositions des articles 35-1 et 35-2 du décret du trente septembre mil neuf cent cinquante trois.

CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter, savoir :

1°- Etat des lieux. - Le preneur prendra les lieux



loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation autre que celle qui serait nécessaire pour assurer le clos et le couvert.

2°- Entretien.— Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien et les rendra en bon état à l'expiration du bail.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit de dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de la clientèle.

3°- Travaux.— Le preneur ne pourra, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur modifier la distribution des locaux loués, pratiquer des démolitions et percements de murs et cloisons. En cas d'autorisation les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront payés par le preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faites par le preneur dans les lieux loués resteront en fin de bail la propriété du bailleur sans indemnité de sa part, à moins qu'il ne préfère demander le rétablissement des lieux dans l'état primitif aux frais du preneur, ce qu'il aura toujours le droit de demander, même s'il a autorisé les travaux.

4°- Réparations.— Le preneur souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques que le bailleur ferait exécuter dans les lieux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution du loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même qu'elle excéderait quarante jours.

Il devra aviser le bailleur immédiatement de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.

5°- Garantie.— Le preneur devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

6°- Assurances.— Le preneur sera tenu de contracter à une Compagnie française notoirement solvable, une ou plusieurs assurances pour garantir contre l'incendie les risques locatifs, le recours des voisins et autres risques, le matériel et les marchandises garnissant les lieux loués.

à exécuter

J-L R

Il devra en justifier au bailleur à première réquisition ainsi que le paiement régulier des primes.

7°- Jouissance. - Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de balayage, éclairage et autres de ville, police et voirie dont les locataires sont ordinairement tenus.

Il devra pour l'exploitation de son commerce se soumettre aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer.

8°- Visite des lieux. - Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués par toute personne munie de l'autorisation du bailleur.

9°- Impôts et charges diverses. - Le preneur acquittera exactement sa contribution mobilière, la patente et généralement tous impôts, contributions et taxes lui incombant et dont les propriétaires pourraient être responsables à un titre quelconque et il devra en justifier au bailleur à toute réquisition, et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement des objets mobiliers et des marchandises.

Il devra rembourser au bailleur les taxes locatives ainsi que les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires.

10°- Cession et sous-location. - Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail ni sous-louer en tout ou en partie les locaux en dépendant sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Toutefois, il pourra librement consentir une cession du bail ou une sous-location à son successeur dans son commerce.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel le bailleur sera appelé.

Une grosse de l'acte de cession ou sous-location devra être remise au bailleur sans frais pour lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire ou locataire.

11°- Obligation du bailleur. - De son côté, le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage.

LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de, savoir :



(HTE-SAVOIE)

- Sept mille deux cents francs (7.200 F.) en ce qui concerne le magasin et la réserve.

Etant précisé :

- que ce loyer sera payable trimestriellement et d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année,

- qu'à ce loyer il y aura lieu d'ajouter les charges éventuelles,

Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur ou à tout autre endroit indiqué par lui.

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et, dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Bonneville et exécutoire par provision nonobstant appel.

REVISION DU LOYER

Les parties reconnaissent que le montant du loyer ci-dessus fixé correspond à la valeur locative actuelle des locaux loués.

Dans le but de maintenir l'équivalence entre le loyer et la valeur locative, il est convenu que le loyer pour être révisé tous les trois ans, dans les conditions prévues par la loi.

PAS DE PORTE

Outre les conditions, charges et loyers qui précèdent le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement par le preneur d'une indemnité forfaitaire de QUARANTE MILLE DIX FRANCS (40.010 F.) ----- que Monsieur Rivoal es-qualités reconnaît avoir reçu comptant, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de la Société civile professionnelle sus-nommée, et dont il donne au preneur bonne et valable quittance.

Troisième et dernier rôle

M

J-L R R

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y obligé, en ce compris le coût d'une grosse pour le bailleur.

ENREGISTREMENT

Le droit de bail sera perçu lors de la déclaration annuelle souscrite par le bailleur au Bureau de l'Enregistrement de la situation des locaux loués.

Conformément aux dispositions de l'article mille sept cent douze du Code Général des Impôts, le droit de bail doit être supporté par le preneur; en conséquence il s'oblige à en verser le montant au bailleur lors du paiement du terme de loyer qui suivra son acquit.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à Chamonix-Mont-Blanc, en l'étude de la Société Civile Professionnelle "Robert MILAN et François MILAN, Notaires Associés".

DONT ACTE en six pages

Fait et passé à Chamonix-Mont-Blanc,

En l'Etude de la Société Civile Professionnelle sus-nommée,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE QUATORZE,

Le vingt quatre janvier.

Et après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

re des traits dans
y lignes en blanc.
sans motif nul/

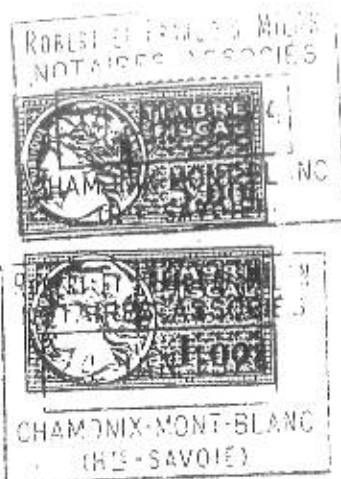
1 L
2 Q
K

Chamonix

Chamonix

Enregistré à CHAMONIX, 30 JANV 1914
Vol. 205 p. 41 - Doc. 372
Dix quinze francs

Chamonix



POUR GROSSE

rédigée sur six - - - - - pages, contenant
zéro - - - renvoi, neuf lignes en - - - - -
blanc barrées, zéro - - - - - ligne entière,
zéro - - - - - chiffre, et zéro - - - mot rayé
nul, réalisée par reprographie, délivrée par le
notaire associé soussigné et certifiée par lui comme
étant la reproduction exacte de l'original.
-:-:-:-:-

En conséquence la République Française mande et ordonne :

A Tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution,

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

EN FOI DE QUOI, les présentes ont été signées et scellées par Maître Robert MILAN, notaire associé et délivrées à l'OFFICE PUBLIC DEPARTEMENTAL D'HABITATION A LOYER MODERE DE LA HAUTE-SAVOIE, bailleur.-



Enregistré à : SERVICE ENREGISTREMENT ANNECY LE VESUN

Le 01/03/2006 Borderau n°1014/225 Case n°1

Ext 1094

Enregistrement : 22 6

Pénalités :

Total dû : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

Le présent acte est dû en espèces

Quittance n°

100262001

VM/JR/

CESSION DE FONDS DE COMMERCE
Par la société « TETE A TETE »
Au profit de la société « HAIR EVASION »

**L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE VINGT NEUF FÉVRIER**

A RUMILLY (Haute-Savoie), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Victor MARINE, Notaire Associé, membre de la Société Civile Professionnelle «Dominique SOCQUET – Victor MARINE, Notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à RUMILLY (Haute-Savoie), 3 Chemin de Surmotz, soussigné,

A reçu le présent acte contenant :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

PAR :

La Société dénommée **TETE A TETE**, Société à responsabilité limitée au capital de 2000 €, dont le siège est à CHAMONIX-MONT-BLANC (74400), centre commercial des Pèlerins 61 place des Séracs, identifiée au SIREN sous le numéro 508 617 313 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY.

Ci-après dénommée le "**CEDANT**" et agissant solidairement en cas de pluralité.

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

La Société dénommée **HAIR EVASION**, Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 2000 €, dont le siège est à CHAMONIX-MONT-BLANC (74400), 61 place des Séracs, identifiée au SIREN sous le numéro 818 535 494 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY.

Ci-après dénommée le "**CESSIONNAIRE**" et agissant solidairement en cas de pluralité.

D'AUTRE PART

JR J VG. FD AC
CL

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée TETE A TETE est représentée à l'acte par Madame Véronique GAVARD, et Madame Frédérique DUFOUR, à ce présentes, agissant en leurs qualités de seules et uniques associées de ladite société, et ayant en conséquence tous pouvoirs à l'effet des présentes.

- La Société dénommée HAIR EVASION est représentée à l'acte par Madame Aurore CHOUPIN, à ce présente, agissant en sa qualité de seule et unique associée de ladite société, et ayant en conséquence tous pouvoirs à l'effet des présentes.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la cession de fonds, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité d'aliéner du **CEDANT** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **CESSIONNAIRE** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

En ce qui concerne les sociétés « TETE A TETE » et « HAIR EVASION » :

- que la société est une société française et a son siège social en France.
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.
- que la société n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**, chacun en ce qui le concerne, déclarent notamment qu'ils n'ont fait à ce jour l'objet d'aucune procédure pouvant conduire à leur condamnation à l'une des peines visées à l'article 225-22 du Code pénal.

Le **CEDANT** seul :

- Qu'il a la libre disposition du fonds vendu.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans le fonds cédé.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

- extrait K bis,
- certificat de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire,

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

CESSION

Le **CEDANT** cède par les présentes, sous les garanties ordinaires et de droit et en particulier sous celles énoncées aux présentes, au **CESSIONNAIRE** qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit :

DESIGNATION DU FONDS

Un fonds de commerce de coiffure mixte, vente de parfumerie et accessoires exploité à CHAMONIX-MONT-BLANC (74400) Centre Commercial des Pèlerins 61 place des Séracs, lui appartenant, connu sous le nom commercial TETE A TETE, et pour lequel le cédant est immatriculé au registre du commerce et des sociétés d'ANNECY, sous le numéro 508 617 313.

Et pour le Répertoire des Entreprises et des Etablissements, le fonds de commerce vendu est identifié à l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques sous le numéro SIRET : 508 617 313 00012. Code APE 9602A.

Ce fonds comprend :

L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.

Le droit au bail, énoncé ci-après, des lieux dans lesquels il est exploité ainsi que le droit au renouvellement dudit bail.

Le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation.

Le tout décrit et estimé article par article dans un état ci-annexé après avoir été certifié sincère et véritable par les parties.

Les marchandises existantes à ce jour dans le fonds ainsi qu'il est dit ci-après.

Tel que le fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec toutes ses aisances et dépendances, ses agencements sans exception ni réserve.

EXCLUSIONS

Il est ici expressément précisé que le fonds ne comprend pas la ligne téléphonique conservée par le **CEDANT**, ce qui est expressément accepté par le **CESSIONNAIRE**.

MATERIEL

Le **CEDANT** déclare que tout le matériel figurant dans l'inventaire lui appartient en toute propriété et se trouve compris dans la présente cession. Il déclare qu'il est en état normal de fonctionnement.

MARCHANDISES DE LA VENTE

Le **CEDANT** déclare que les marchandises dépendant du fonds vendu, à savoir le stock de permanente et de coloration, sont reprises par le **CESSIONNAIRE**, et décrites et estimées, article par article, dans un état qui sera dressé par les parties ou leur mandataire, lors de l'entrée en jouissance.

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige expressément à reprendre à prix de factures ou à défaut suivant évaluation donnée par un expert choisi d'un commun accord entre elles ou désigné par le tribunal, les marchandises et matières premières qui existeront en magasin au jour de l'entrée en jouissance.

Cet inventaire devra avoir lieu le jour de l'entrée en jouissance du fonds.

Il est expressément convenu que les marchandises et matières premières ne pourront en aucun cas dépasser une valeur de cent quatre-vingt-cinq euros (185,00EUR) hors taxes, le **CEDANT** devant alors faire son affaire personnelle du surplus. Ledit prix des marchandises étant compris dans le prix de vente du fonds.

Le **CESSIONNAIRE** ne pourra en prendre possession qu'après ledit inventaire.

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Il est ici précisé que le fonds objet des présentes constitue pour le **CEDANT** un établissement principal, et il déclare ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité, à l'exception du fonds sis à CHAMONIX-MONT-BLANC (74400) 14 impasse des Primevères

92 J VG FD AC
CL

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DANS LEQUEL LE FONDS EST EXPLOITE

Le fonds objet du présent acte est exploité dans un immeuble dont la désignation suit :

Sur le territoire de la Commune de CHAMONIX-MONT-BLANC (74400)

Dans un ensemble immobilier à usage de centre commercial, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	5314	Contre les Frasses	00 ha 30 a 53 ca

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Dans le bâtiment C :

Un local à usage de magasin, portant le numéro 5, d'une superficie de 59 m² environ, et réserve au sous-sol d'une superficie de 17 m² environ.

Etant précisé que les parkings adjacents au centre commercial, seront réservés exclusivement aux clients dudit centre et que le **BAILLEUR** sera tenu, ainsi qu'il s'y est engagé formellement aux termes du bail initial visé ci-après, d'en assurer la police, l'entretien et le déblaiement de la neige.

Tel que le **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Un extrait de plan cadastral du **BIEN** est annexé.

Installation électrique

Conformément aux décrets du 14 novembre 1988 modifié par les décrets numéros 2010-1016, 2010-1017, 2010-1018 du 30 août 2010, à l'arrêté du 26 décembre 2011 et du règlement de sécurité ERP, arrêtés du 25 juin 1980 du 22 juin 1990, toute installation électrique d'établissement ayant au moins un salarié et/ou recevant du public doit être vérifiée périodiquement. La réglementation incendie des établissements recevant du public impose également à l'exploitant les vérifications périodiques de ses installations électriques tous les ans.

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît être informé :

- que le **CEDANT** n'a pas fait établir de rapport de l'installation électrique
- de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'installation électrique.

Le **CESSIONNAIRE** déclare vouloir faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'installation électrique sans recours contre le **CEDANT** à ce sujet.

Contrat extincteurs

Le **CESSIONNAIRE** déclare ne pas poursuivre les contrats liant le **CEDANT** pour la location et d'entretien d'extincteurs, et avoir souscrit un nouveau contrat avec la société KAUDER SECURITY INDUSTRIAL dont la facture est annexée. Le **CEDANT** faisant son affaire de résilier son contrat existant.

Hygiène et sécurité

Le **CEDANT** déclare avoir toujours déféré à toute demande de mise en conformité de son établissement, et qu'il n'est, à ce jour, en possession d'aucune mise en demeure qui lui aurait été notifiée préalablement aux présentes et à laquelle il n'aurait pas satisfait.

Le **CEDANT** a fourni au **CESSIONNAIRE** tous documents provenant des organismes et/ou autorités administratives compétents et justifiant du bon accomplissement par le **CEDANT** de ses obligations en ces domaines (Sécurité, Hygiène...).

Le **CEDANT** déclare qu'il a toujours procédé ou fait procéder périodiquement par des techniciens qualifiés ou des organismes agréés, aux opérations d'entretien et de vérification des installations et équipements techniques utilisés dans son établissement concernant notamment les moyens de lutte contre l'incendie.

Le **CESSIONNAIRE** prend acte de cette déclaration et déclare vouloir en faire son affaire personnelle, pour l'avenir, de toute demande de mise en conformité qui lui serait notifié pour l'établissement faisant l'objet des présentes.

En cas de fausse déclaration du **CEDANT** sur la mise en demeure préalable aux présentes, à titre de sanction, il supporterait seul les travaux de mise en conformité qui lui auraient été notifiés et auxquels il n'aurait pas satisfait.

Réglementation sur les termites

L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le **CEDANT** déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** déclarent ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est précisé que le **CESSIONNAIRE** n'entend pas se prévaloir à l'encontre du **CEDANT** et du propriétaire de l'immeuble dans lequel est exploité le fonds cédé, de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme 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 ;

- ne constitue pas une garantie contractuelle.

Par suite il dispense le **CEDANT** de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

Il est ici précisé que le **BAILLEUR** s'engage à faire établir ledit diagnostic dans les meilleurs délais et à en fournir copie au **CESSIONNAIRE**.

Réglementation sur l'amiante

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ci-dessus désigné entrent dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante.

Le **CEDANT** déclare que le bailleur ne lui a pas remis le diagnostic sur la présence ou l'absence d'amiante.

Il est ici précisé que le **BAILLEUR** s'engage à faire établir ledit diagnostic dans les meilleurs délais et à en fournir copie au **CESSIONNAIRE**.

Le **CESSIONNAIRE** du fonds de commerce prend acte de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation sus visée.

Etat des risques naturels technologiques et miniers

Un état des risques en date de ce jour fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont 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.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé le 17 mai 2002 pour les risques de crue torrentielle, inondation et mouvement de terrain, ainsi que d'un plan de prévention des risques naturels approuvé le 28 mai 2015 pour le risque d'avalanche.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

La commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité moyenne (4).

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa faible.

Le **CESSIONNAIRE** déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est demeurée annexée.

Absence de sinistres avec indemnisation

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **CEDANT** 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.

Etablissement recevant du public

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH).	5ème

Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	
--	--

Il convient de distinguer :

1 – Si l'ERP est accessible au 31 décembre 2014, y compris avec une ou des dérogation(s) : le propriétaire ou l'exploitant a dû transmettre avant le 1er mars 2015 à la préfecture une « attestation d'accessibilité » accompagnée de pièces justificatives.

2 – Si l'ERP n'est pas accessible au 31 décembre 2014, mais se trouve dans l'une des deux situations suivantes :

- il doit subir des travaux pour devenir conforme aux règles d'accessibilité applicables : le propriétaire ou l'exploitant doit élaborer un « agenda d'accessibilité programmé » (Ad'AP) lequel devait être déposé avant le 27 septembre 2015 :
 - o Au maire, si l'Ad'AP porte sur un ERP et 1, 2 ou 3 années (III de l'article D111-19-35 du code de la construction et de l'habitation)
 - o Au préfet, si l'Ad'AP, porte sur au moins 2 ERP et/ou 4 à 9 années (II de l'article D111-19-35 du code de la construction et de l'habitation)
- sans besoin de travaux, il se retrouve de facto conforme aux nouvelles règles simplifiées applicables à la date du 27 septembre 2015, alors, le propriétaire ou l'exploitant (locataire) de l'ERP adresse au préfet, au plus tard le 27 septembre 2015, un document spécifique qui tiendra lieu de dépôt d'une "attestation d'accessibilité".

Le **CESSIONNAIRE** déclare être parfaitement informé de cette réglementation sur l'accessibilité des établissements recevant du public et vouloir faire son affaire personnelle de la mise en accessibilité de l'établissement si tel n'est pas le cas à ce jour. En effet, si lesdits travaux étaient mis à la charge du **CESSIONNAIRE**, celui-ci déclare avoir parfaite connaissance du coût desdits travaux, et que ce coût ne remet pas en cause son projet professionnel et l'acquisition du fonds objet des présentes. A ce titre, il dispense expressément le Notaire soussigné de faire chiffrer lesdits travaux.

Prorogation de délai : l'autorité administrative compétente peut autoriser la prorogation de ce délai, du 27 septembre 2015, pour une durée maximale de trois ans dans le cas où les difficultés financières liées à l'évaluation ou à la programmation du schéma le justifient, de douze mois dans le cas où les difficultés techniques liées à l'évaluation ou à la programmation du schéma le justifient ou de six mois en cas de rejet d'un premier agenda.

Les parties déclarent être informées que l'absence non justifiée de dépôt du projet de l'Ad'AP dans les délais prévus est soumise à une sanction pécuniaire forfaitaire, et que la fermeture d'un ERP ne répondant pas aux normes d'accessibilité peut être décidée par l'autorité administrative.

Le **CESSIONNAIRE** déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il reçoit dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour

JR J VG FD AC

les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.

- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Environnement – Installation classée

Le **CEDANT** déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de dépollution totale du site.

Le **CESSIONNAIRE** devra informer le propriétaire du bien, **bailleur**, de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le **CESSIONNAIRE** devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Le **CESSIONNAIRE** ayant l'obligation de remettre au **BAILLEUR** en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le **BAILLEUR** ne soit pas inquiété sur ces sujets.

Obligation générale d'élimination des déchets

Le **CEDANT** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les **BIENS**.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont excavées du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 du même Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation sus-relatée que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le **CESSIONNAIRE** aux présentes s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées dans les documents ci-après énoncés et dont il avoir connaissance. Il reconnaît au surplus que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et limitations.

Enonciation des pièces obtenues

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 28 janvier 2016, sous le numéro CU.074.056.16.A.2041.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

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

La cession donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme. La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 1^{er} février 2016 et présentée le 2 février 2016.

ge 8 VG FD cu AC

Par une réponse en date du 26 février 2016, ce bénéficiaire a indiqué qu'il n'exerçait pas son droit de préemption.

La notification et la réponse sont annexées.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **CEDANT** déclare qu'il est propriétaire du fonds ci-dessus désigné pour l'avoir acquis de Madame Véronique Madeleine Simone GAVARD, coiffeuse, demeurant à CHAMONIX-MONT-BLANC (74400) 350 chemin du Pied du Grépon, divorcée, non remariée de Monsieur Stéphane Christian MARIN-CUDRAZ suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de BONNEVILLE en date du 6 février 2001, née à CHAMONIX-MONT-BLANC (74400) le 12 mars 1971, de nationalité française,

Suivant acte reçu par Me Eric BARBIERI, Notaire à CHAMONIX-MONT-BLANC, le 18 février 2010, enregistré au SIE de BONNEVILLE le 24 février 2010 bordereau n°2010/200 case n°1, moyennant le prix de 50.000,00 € payé comptant et quittancé à l'acte, s'appliquant à concurrence de 48.340,00 € aux éléments incorporels et à concurrence de 1.660,00 € aux éléments corporels.

Le prix de cession a été payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement, ledit fonds appartenait à Madame Véronique GAVARD, susnommée, pour l'avoir acquis de Monsieur Jean Baptiste CHANG, coiffeur, et de son épouse Madame Francine Marie-Paule GORGE, demeurant à CHAMONIX-MONT-BLANC (74400) 213 route des Combes, nés le mari à SEOUL (Corée du Sud) le 3 octobre 1936 et l'épouse à GUERET (Creuse) le 23 novembre 1941 aux termes d'un acte reçu par Me Thierry BRAND, Notaire à CHAMONIX-MONT-BLANC le 6 juin 1994 enregistré à SALLANCHES le 10 juin 1994 bordereau numéro 201/3 folio 78 moyennant le prix de 300.000,00 francs s'appliquant aux éléments incorporels pour 230.000,00 francs et aux éléments corporels pour 100.000,00 francs, lequel prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

BAIL DE L'IMMEUBLE DANS LEQUEL EST EXPLOITE LE FONDS

I – Aux termes d'un acte reçu par Me Robert MILAN Notaire à CHAMONIX-MONT-BLANC le 24 janvier 1974, l'établissement public dénommé OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA HAUTE-SAVOIE (OPAC DE LA HAUTE-SAVOIE), dont le siège est à ANNECY (74000) 2 rue Marc Leroux, a donné à bail à loyer conformément aux dispositions du décret du 30 septembre 1953, à Monsieur Jean Baptiste CHANG, coiffeur, demeurant à CHAMONIX-MONT-BLANC « Le Grand Tétraz », époux de Madame Francine Marie-Paule GORGE, les locaux dans lesquels le fonds objet des présentes est exploité, et ce pour une durée de neuf (9) années ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 1974 pour se terminer le 31 décembre 1982.

II – Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 12 mars 1993, ledit bail a été renouvelé pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} janvier 1993.

III – Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 29 février 2016, ledit bail a été renouvelé au profit du **CEDANT** pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} janvier 2016 pour se terminer le 31 décembre 2024.

Ce bail initial et son renouvellement en date du 29 février 2016 ont été fait sous diverses charges et conditions dont le **CESSIONNAIRE** déclare avoir parfaite connaissance, tant pour en avoir reçu une copie, que par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné. Une copie du bail initial et de son renouvellement en date du 4 février 2016 est ci-annexée.

Ce bail initial et son renouvellement en date du 29 février 2016 ont été fait sous diverses charges et conditions et notamment sous celles suivantes.

Il résulte notamment du bail initial ce qui suit littéralement reproduit :

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux présentement loués situés dans le bâtiment A sont destinés à l'exploitation d'un fonds de commerce de coiffure pour dames et parfumerie, sous réserve des dispositions des articles 35-1 et 35-2 du décret du trente septembre mil neuf cent cinquante trois.

IMPOTS ET CHARGES DIVERSES

Le preneur acquittera exactement sa contribution mobilière, la patente et généralement tous impôts, contributions et taxes lui incombant et dont les propriétaires pourraient être responsables à un titre quelconque et il devra en justifier au bailleur à toute réquisition, et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement des objets mobiliers et des marchandises.

Il devra rembourser au bailleur les taxes locatives ainsi que les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires.

CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail ni sous-louer en tout ou en partie les locaux en dépendant sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Toutefois, il pourra librement consentir une cession du bail ou une sous-location à son successeur dans son commerce.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel le bailleur sera appelé.

Une grosse de l'acte de cession ou sous-location devra être remise au bailleur sans frais pour lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire ou locataire.

LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de, savoir :

- sept mille deux cents francs (7.200,00 Frs) en ce qui concerne le magasin et la réserve.

Etant précisé que ce loyer sera payable trimestriellement et d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année,

- qu'à ce loyer il y aura lieu d'ajouter les charges éventuelles.

Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur ou à tout autre endroit indiqué par lui.

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de BONNEVILLE et exécutoire par provision nonobstant appel.

REVISION DU LOYER

Les parties reconnaissent que le montant du loyer ci-dessus fixé correspond à la valeur locative actuelle des locaux loués.

Dans le but de maintenir l'équivalence entre le loyer et la valeur locative, il est convenu que le loyer pourra être révisé tous les trois ans, dans les conditions prévues par la loi.

Il résulte du bail renouvelé le 4 février 2016 ce qui suit littéralement reproduit :

1/ LOYER

JE 8 VG. FD CL AC

Le locataire versera un loyer fixe d'un montant annuel de 5107.44 € hors taxes, auquel s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur le cas échéant.

Ce loyer sera payable trimestriellement et d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, conformément au bail initial du 1er janvier 1974.

Le loyer est assujéti de plein droit à la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du locataire.

Le loyer visé ci-dessus sera révisé, tous les trois ans, en fonction des variations de l'indice de loyers commerciaux (ILC), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour le cas où l'indice viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué, s'appliquerait de plein droit.

2/ DESTINATION DES LOCAUX

Type d'usage

Le bien sera loué à usage commercial uniquement.

Activités commerciales autorisées

Le locataire pourra utiliser les lieux loués pour établir un commerce de coiffure pour dames et parfumerie, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles applicables.

Déspécialisation

En cas de changement d'activité en cours de bail, le locataire devra demander l'autorisation au bailleur par lettre recommandée avec accusé réception, conformément aux dispositions des articles L145-47 et suivants du Code de Commerce.

3/ CHARGES

Répartitions des charges

Conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dite « Loi Pinel », le bailleur aura à sa charge :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, ainsi que celles ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent, à l'exception des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Le locataire supportera l'ensemble des autres charges dont le bailleur lui fournira l'inventaire.

En outre, il versera au bailleur, en sus du loyer, des provisions de charges (entretiens spécifiques), taxes d'ordures ménagères, taxes foncières, ainsi que toutes autres taxes lui incombant.

Règlements et régularisation des charges

A chaque échéance de loyer, le PRENEUR s'acquêtera du règlement de provisions pour charges. Ces dernières sont déterminées en fonction des résultats de la gestion antérieure et du budget prévisionnel.

Ces provisions pourront être modifiées en cours d'année, sous réserve pour le bailleur de donner toutes précisions justifiant cette modification.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle des charges, le bailleur adresse au PRENEUR un relevé individuel indiquant la nature et le mode, de répartition de celles-ci.

Les pièces justificatives relatives à cette régularisation sont tenues à la disposition du PRENEUR, pendant un mois à partir de la date d'envoi du relevé individuel, au siège de l'OPH.

4/ ETAT DES LIEUX

Le locataire prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre le Bailleur et le Locataire lors de la cession de bail et sera annexé à l'acte, ainsi qu'à la restitution des lieux au Bailleur. »

Le CEDANT déclare ce qui suit :

- le loyer trimestriel actuel en principal est de MILLE DEUX CENT SOIXANTE SEIZE EUROS ET QUATRE-VINGT SIX CENTIMES HORS TAXE (1.276,86 EUR HT) payable d'avance les premiers janvier, avril juillet et octobre de chaque année

- que ce loyer est révisable tous les trois ans en fonction de l'indice des loyers commerciaux (ILC)

- que le locataire paie les charges suivantes dues trimestriellement exprimées hors taxes, auxquelles il convient de rajouter la TVA :

- ☐ Electricité des communs = 13.99 €
- ☐ Entretien divers = 1.56 €
- ☐ Taxe OM logement = 47.83 €
- ☐ Provisions taxe foncière = 201.22 €
- ☐ Eau frais fixe = 7.50 €
- ☐ Entretien chauffage = 15.62 €
- ☐ Réchauffement de l'eau = 90.31 €
- ☐ Chauffage gaz naturel = 176.39 €
- ☐ Eau chaude = 19.14 €
- ☐ Robinetterie = 7.50 €

- qu'il n'a pas versé de dépôt de garantie au **BAILLEUR**.

- Il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges à l'exception de ce qui est indiqué par le **BAILLEUR** ci-après.

- Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention avec les clauses et conditions du bail.

- Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation de 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 par le **CEDANT**, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction.

- Ledit fonds de commerce n'a pas été confié en location-gérance en infraction au bail ou aux dispositions légales.

Le **CEDANT** s'engage à régler au **CESSIONNAIRE** à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le bailleur des locaux, l'administration ou toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**, mais pour la période d'occupation antérieure à la signature de l'acte.

SR § VG FD cc AC

GALERIE COMMERCIALE

Le **CEDANT** déclare ne pas avoir remis une copie du cahier des charges de la galerie commerciale, et déclare n'avoir aucun litige concernant l'application de ce règlement.

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir reçu toute explication du Notaire soussigné à ce sujet, et s'engage à rechercher auprès du **BAILLEUR** copie de ce cahier des charges afin d'en prendre connaissance et se soumettre au règlement de la galerie commerciale.

CESSION DE BAIL

Le **CEDANT**, locataire des locaux où est exploité le fonds vendu, cède et transporte, sans aucune garantie autre que celle de l'existence du bail à son profit, comme il a été énoncé, au **CESSIONNAIRE**, tous ses droits au bail susvisé, pour le temps qui en reste à courir, à compter de l'entrée en jouissance du fonds.

Cette cession a lieu à la charge du **CESSIONNAIRE** qui s'y oblige :

1/ D'exécuter, à compter de son entrée en jouissance, toutes les charges et conditions résultant du bail sus énoncé, afin qu'aucun recours ne soit engagé contre le **CEDANT**, malgré les droits réservés par le propriétaire des lieux, ainsi qu'il sera stipulé ci-après.

2/ Et de payer au lieu ci-dessus rappelé, à compter du jour de l'entrée en jouissance, le loyer et les charges du bail cédé, de la manière et aux échéances prévues.

REMBOURSEMENT DU LOYER et PROVISION sur CHARGES PAYÉ D'AVANCE

Le **CESSIONNAIRE** rembourse ce jour, à l'instant même, hors la comptabilité du notaire soussigné, au **CEDANT**, qui le reconnaît et lui en consent quittance, la somme totale de SEPT CENT CINQUANTE NEUF EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES (759,48 €) correspondant au montant du loyer et provision sur charges, prorata temporis, courant de ce jour au 31 mars 2016, que ce dernier a réglé partiellement au **BAILLEUR** (loyer : $1.276,86 \text{ €} \times 31/91 = 434,97 \text{ €}$ + TVA : 86,99 € = 521,96 € ; Charges : $581,06 \text{ €} \times 31 / 91 = 197,94 \text{ €}$ + TVA : 39,58 € = 237,52 €)

DONT QUITTANCE

VERSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE

Le **CESSIONNAIRE** verse ce jour, à l'instant même, hors la comptabilité du notaire soussigné, au **BAILLEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance, la somme totale de MILLE CINQ CENT TRENTE DEUX EUROS ET VINGT-TROIS CENTIMES (1.532,23 €) correspondant au montant du dépôt de garantie demandé par le **BAILLEUR**.

DONT QUITTANCE

PAIEMENT DU LOYER et PROVISION sur CHARGES RESTANT DU PAR LE CEDANT

Le **CEDANT** verse ce jour, à l'instant même, hors la comptabilité du notaire soussigné, au **BAILLEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance, la somme de MILLE QUATRE CENT VINGT-HUIT EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES (1.428,38 €) correspondant au montant restant dû par le **CEDANT** par le **BAILLEUR**.

DONT QUITTANCE

OBLIGATION DE SOLIDARITE

Le **CEDANT** demeurera garant solidaire de son **CESSIONNAIRE** pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession.

INTERVENTION DU BAILLEUR

Aux présentes et à l'instant même intervient :

Monsieur Julien ROLLAND, Clerc en l'Etude du Notaire soussigné professionnellement domicilié à RUMILLY (74150) 3 chemin de Surmotz, agissant au nom et pour le compte du bailleur en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés par Monsieur Pierre-Yves ANTRAS Directeur Général de la société bailleusesse dénommée Haute-Savoie HABITAT (Office Public de l'Habitat de la Haute-Savoie), Etablissement Public dont le siège est situé CS 97006 2 rue Marc Leroux 74055 ANNECY CEDEX, ayant tout pouvoir ainsi déclaré, aux termes d'une procuration en date du 29 février 2016 dont l'original est annexé, à l'effet de :

- de déclarer :

- que le loyer trimestriel actuel en principal est de MILLE DEUX CENT SOIXANTE SEIZE EUROS ET QUATRE-VINGT SIX CENTIMES HORS TAXE (1.276,86 EUR HT) payable d'avance les premiers janvier, avril juillet et octobre de chaque année

- que le locataire paie les charges suivantes dues trimestriellement exprimées hors taxes, auxquelles il convient de rajouter la TVA :

- ☐ Electricité des communs = 13.99 €
- ☐ Entretien divers = 1.56 €
- ☐ Taxe OM logement = 47.83 €
- ☐ Provisions taxe foncière = 201.22 €
- ☐ Eau frais fixe = 7.50 €
- ☐ Entretien chauffage = 15.62 €
- ☐ Réchauffement de l'eau = 90.31 €
- ☐ Chauffage gaz naturel = 176.39 €
- ☐ Eau chaude = 19.14 €
- ☐ Robinetterie = 7.50 €

- qu'il n'a pas été versé de dépôt de garantie par le **CEDANT**.

- Il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges à l'exception de la somme de MILLE QUATRE CENT VINGT-HUIT EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES (1.428,38 €).

- Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention avec les clauses et conditions du bail.

- Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation de 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 par le **CEDANT**, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction.

- Ledit fonds de commerce n'a pas été confié en location-gérance en infraction au bail ou aux dispositions légales.

- Donner quittance :

- au **CESSIONNAIRE** du paiement du dépôt de garantie d'un montant de MILLE CINQ CENT TRENTE DEUX EUROS ET VINGT-TROIS CENTIMES (1.532,23 €)

- au **CEDANT** du paiement de la somme de MILLE QUATRE CENT VINGT-HUIT EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES (1.428,38 €).

- **Agréer la cession du droit au bail** et l'acquéreur comme nouveau locataire, sans pour autant décharger le cédant de son obligation de solidarité, si elle est stipulée à l'acte, au paiement du loyer jusqu'à l'expiration de la période de trois ans à compter de la cession.

- **Avoir connaissance** que les dispositions du Code de commerce relatives aux baux commerciaux s'appliqueront au cessionnaire comme elles s'appliquaient au cédant, notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement.

JR J VG FD cu AC

- **Faire réserve** de tous droits et recours contre le cédant, notamment pour les loyers et charges exigibles en cours au jour de la signature.

- **Dispenser** de toute signification par voie d'huissier, la réalisation de cette cession devant être simplement portée à sa connaissance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- **Convenir** qu'une copie exécutoire de la cession lui sera remise sans frais dans le délai d'un mois à compter de la signature par lettre recommandée.

- **S'engager** à fournir au **CESSIONNAIRE** copies des diagnostics amiante et de performance énergétique, dès réalisation de ceux-ci.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire du fonds cédé à compter de ce jour et en a la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce même jour.

Il est précisé que le **CESSIONNAIRE**, dès l'entrée en jouissance, bénéficie de tous les droits et prérogatives attachés à l'exploitation du fonds dont il s'agit et a la faculté de prendre le titre de successeur du **CEDANT** dans ses relations avec les tiers.

PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR)**, s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR),
- au matériel et marchandises pour CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

Lequel prix est payé comptant, sous condition de séquestre, à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît, en consent quittance et déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire même pour sûreté des charges pouvant résulter des présentes.

DONT QUITTANCE

De convention expresse entre les parties, le prix de cession est séquestré ainsi qu'il sera dit ci-après aux fins de respect du délai légal d'opposition des créanciers du **CEDANT** à la remise du prix.

PAIEMENT DES MARCHANDISES

Le paiement des marchandises a été effectué comptant en totalité ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Pour se conformer à la demande du **CESSIONNAIRE**, le **CEDANT** remet la totalité du prix versé à :

Madame Christelle LOUBIER, comptable en l'Etude du Notaire soussigné, professionnellement domiciliée à RUMILLY (74150) 3 chemin de Surmotz,

Intervenant qui, connaissance prise de présentes, accepte la mission de séquestre qui lui est conférée par les parties.

Cette somme sera détenue par l'office notarial afin de garantir le **CESSIONNAIRE** des créanciers du **CEDANT**.

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

- 1 - de la radiation des inscriptions qui pourraient grever le fonds ;
- 2 - de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- 3 - du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité.

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

Pour obtenir mainlevée des inscriptions ou oppositions, le tiers convenu est autorisé à utiliser la somme dont il est dépositaire au paiement des créanciers inscrits ou opposants, hors la présence et sans le concours du **CESSIONNAIRE**; tous pouvoirs nécessaires lui sont donnés à cet effet.

Au cas où le montant des sommes dues tant en vertu des inscriptions existantes et des oppositions régulièrement faites qu'en vertu des sommes pouvant être dues au Trésor Public et au bailleur dépasserait le montant de la somme séquestrée, et à défaut d'accord amiable entre les créanciers obtenu dans le délai de cent cinq jours fixé par l'article L 143-21 du Code de commerce, le séquestre pourra, sans le concours et hors la présence des parties, après paiement des taxes et impôts privilégiés, saisir en référé le Président du Tribunal de commerce, en application des dispositions des articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile, à l'effet de faire ouvrir une procédure de distribution.

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

Le séquestre est investi d'un mandat irrévocable d'effectuer les paiements.

Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des dépôts et Consignations la somme dont il est constitué séquestre, et ce dans le cadre de l'accomplissement de la procédure visée aux articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile.

Le séquestre est, dès maintenant, autorisé à remettre au **CEDANT**, hors la présence et sans le concours du **CESSIONNAIRE**, soit l'intégralité de la somme qu'il détient s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et des frais. Les honoraires de séquestre sont à la charge exclusive du **CEDANT**.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est faite sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

A la charge du cessionnaire :

Etat des lieux - impôts et charges

Le **CESSIONNAIRE** prendra le fonds avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant dans l'état où le tout se trouve actuellement sans recours contre le **CEDANT** pour quelque cause que ce soit.

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts et taxes et, notamment, la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale si elle est due, et autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est et pourra être assujéti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

Droit de terrasse - information

Si le **CEDANT** bénéficie dans le cadre de l'exploitation du fonds d'un droit de terrasse sur le domaine public, celui-ci est annulé de plein droit par la cession, par

SR J VG. FD CL AC

suite le **CESSIONNAIRE** devra alors faire son affaire personnelle de l'obtention d'une nouvelle autorisation.

Bail

Il exécutera aux lieu et place du **CEDANT**, à compter de la même date, les charges et conditions du bail ci-dessus visé, et paiera les loyers à leur échéance. Le terme en cours sera partagé entre les parties au prorata de leur temps de jouissance, tout règlement à ce sujet devant intervenir dans les huit jours du présent acte.

Abonnements

Il fera son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements souscrits par le **CEDANT**, notamment, s'ils existent, pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de manière que le **CEDANT** ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

*Le **CEDANT** s'interdit de demander la mutation de la ligne téléphonique, adresse courriel, ainsi que ligne de télécopie desservant les locaux où est exploité le fonds et utilisées pour son exploitation, il s'engage à en faciliter le transfert au profit du **CESSIONNAIRE**, les frais de transfert étant supportés par ce dernier.*

Assurance-incendie

En application des dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances, le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance contre les risques d'incendie couvrant le fonds. En cas de continuation, il en paiera les primes à leur échéance et profitera des primes payées d'avance par le **CEDANT**. En cas de résiliation, il supportera, seul, les indemnités qui pourraient être dues de ce fait aux compagnies d'assurance intéressées, sous déduction du prorata de primes restituables par les compagnies.

A la charge du cédant :

Garantie d'éviction

Le **CEDANT** ne sera pas exonéré de la garantie d'éviction si l'éviction résulte de sa faute ou de sa fraude. L'éviction pourra toujours se résoudre par des dommages et intérêts ou restitution du prix, au choix du **CESSIONNAIRE**.

Énonciations obligatoires

Le **CEDANT** s'oblige à garantir, conformément aux articles 1644 et 1645 du Code civil, l'entière exactitude des énonciations du présent acte relatives à l'origine de propriété, aux charges et inscriptions grevant le fonds, aux chiffres d'affaires et résultats d'exploitation.

Mise au courant

Le **CEDANT** s'engage à mettre le **CESSIONNAIRE** au courant de ses affaires et à le présenter comme son successeur à ses fournisseurs, ses prestataires de services et à sa clientèle.

Clause de rétablissement

Le **CEDANT** s'interdit formellement pendant une durée de TROIS (3) ANS à compter du jour de la cession, dans un rayon de CINQ CENTS (500) mètres de l'entrée principale du fonds vendu, savoir :

- le droit de se rétablir et d'exploiter ou de faire valoir un fonds similaire en tout ou en partie à celui présentement vendu et de s'intéresser directement ou indirectement même à titre d'associé commanditaire ou de salarié dans l'exploitation d'un semblable fonds.

- le droit d'entrer, même à titre gracieux, au service d'une maison concurrente exploitant un fonds similaire en tout ou en partie à celui présentement vendu. Cette interdiction prévaut également pour les ayants droit du **CEDANT**.

En cas d'infraction, le **CEDANT** sera de plein droit débiteur d'une indemnité forfaitaire de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €), outre le droit qu'ils auraient

de faire cesser la contravention ou de faire fermer l'établissement ouvert au mépris de la présente clause.

Il est ici rappelé pour mémoire que les associées de la société « TETE A TETE » exploitent actuellement à travers une autre société, un fonds situé à CHAMONIX-MONT-BLANC 14 impasse des Primevères, dont les activités sont pour certaines identiques à celles du CEDANT, et utilisant le numéro de téléphone du fonds présentement vendu conservé par le CEDANT.

Ledit fonds sis à CHAMONIX-MONT-BLANC 14 impasse des Primevères est expressément exclu de la présente clause de non concurrence.

Le **CESSIONNAIRE** déclare en être parfaitement avisé et renoncer à toute action de ce chef.

Cette renonciation du **CESSIONNAIRE** ne dispense pas le **CEDANT** du respect des exigences édictées par l'article 1628 du Code civil aux termes duquel *"Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle"*. Par suite, le **CEDANT** ne peut être déchargé de l'obligation légale de garantie qui est d'ordre public, les manœuvres permettant la reprise ou la conservation de la clientèle et amenant une concurrence déloyale ne pouvant être limitées dans le temps.

COMMANDES - MARCHES ET CONTRATS

Le **CEDANT** déclare n'avoir passé aucune commande ou marché méritant description ni souscrit aucun contrat d'exclusivité, de publicité ou de fourniture ou de crédit-bail pouvant être actuellement en cours. Il effectue cette déclaration afin que le **CESSIONNAIRE** ne soit ni inquiété ni recherché s'il survenait un conflit pour une cause antérieure aux présentes quant à l'exécution éventuelle de tels commandes, marchés et contrats.

QUALIFICATION PROFESSIONNELLE DE COIFFEUR

En application des dispositions de la loi numéro 96-603 du 5 Juillet 1996 et du décret numéro 97-558 du 29 Mai 1997 a été présenté au notaire soussigné par LE **CESSIONNAIRE** le :

- Certificat d'Aptitude Professionnelle Coiffure délivré par l'Académie de GRENOBLE le 9 juillet 2012 dont une copie est demeurée annexée,
- Brevet Professionnel délivré par l'Académie de GRENOBLE le 7 juillet 2014 dont une copie est demeurée annexée.

Le notaire a donné connaissance des sanctions pénales attachées à l'exercice de l'activité de coiffeur sans disposer de la qualification professionnelle requise ou sans assurer le contrôle permanent et effectif de cette activité par une personne disposant de cette qualification.

PERSONNEL DU FONDS

Le **CEDANT** déclare qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation du fonds objet des présentes.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés, ou subventions y afférentes pouvant être dues aux organismes, par le **CESSIONNAIRE** en vertu des dispositions du Code du travail seront mises à la charge du **CEDANT**, ainsi que de dernier s'y oblige.

DECLARATIONS OBLIGATOIRES

Le **CEDANT** déclare :

Sur les inscriptions :

Que le fonds est grevé des inscriptions suivantes au profit du CIC LYONNAISE DE BANQUE:

SR J VA. FD AC

- nantissement du fonds pour un montant de 63 000,00 € inscrit le 3 mars 2010 sous le N°159.

- privilège du vendeur (subrogation) pour un montant de 63.000,00 € inscrit le 3 mars 2010 sous le N°16.

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce arrêté au 25 février 2016 demeuré annexé.

Le **CEDANT** s'engage dès à présent à rapporter, dans les meilleurs délais, mainlevée de toutes les inscriptions révélées de son chef. Suivant télécopie en date du 26 février 2016, annexée à la minute des présentes, le créancier a indiqué le montant restant dû au titre du prêt garanti par les inscriptions susvisé, lequel est inférieur au prix de la présente cession.

Sur les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation des trois derniers exercices :

Le **CEDANT** déclare :

1°/ que le montant du chiffre d'affaires hors taxe de chacun des trois derniers exercices s'est élevé à :

- Pour l'exercice du 1^{er} octobre 2012 au 30 septembre 2013 : 74.480,00 euros
- Pour l'exercice du 1^{er} octobre 2013 au 30 septembre 2014 : 82.178,00 euros
- Pour l'exercice du 1^{er} octobre 2014 au 30 septembre 2015 : 80.153,00 euros
- Pour la période du 1^{er} octobre 2015 au 31 janvier 2016 : 33.198,00 euros
- Et pour la période du 1^{er} février 2016 à ce jour : indéterminé.

2°/ que les résultats d'exploitation réalisés ont été les suivants :

- Pour l'exercice du 1^{er} octobre 2012 au 30 septembre 2013 : - 589,00 euros (négatif)
- Pour l'exercice du 1^{er} octobre 2013 au 30 septembre 2014 : - 1.019,00 euros (négatif)
- Pour l'exercice du 1^{er} octobre 2014 au 30 septembre 2015 : 7.931,00 euros (positif)
- Et pour la période du 1^{er} octobre 2015 à ce jour : indéterminé.

Etant précisé que la notion d'exercice s'entend d'une période de douze mois.

3°/ que le cabinet comptable du **CEDANT** est la société SAS M.G. MONT-BLANC sise 4 place des Allobroges 74300 CLUSES faisant partie du GROUPE MAGNIN GECORS.

Le **CESSIONNAIRE** déclare s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du fonds vendu.

Le **CEDANT** indique que les jours et horaires d'ouverture aux termes desquels le chiffre d'affaires a été réalisé ont été les suivants :

- ouverture du lundi au samedi de 9 heures à 19 heures avec fermeture entre 12 heures et 14 heures ;
- fermeture hebdomadaire les dimanches ;
- fermetures pour congés pendant une semaine à la Toussaint, deux semaines en juin, et quatre jours à Pâques.

Le **CEDANT** informe le **CESSIONNAIRE** que l'environnement commercial du quartier à un grand potentiel, et que le Centre commercial des Pèlerins va être rénové à plus ou moins long terme.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir eu connaissance de ces éléments lors de la négociation des présentes, et être parfaitement éclairé sur le type et les caractéristiques de la clientèle du fonds ainsi que sur les méthodes commerciales appliquées par le **CEDANT**.

Sur les livres de comptabilité :

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir visé et paraphé les livres de comptabilité se référant aux trois derniers exercices ainsi que le document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice et le mois précédant celui de la vente. Il reconnaît être en possession d'un exemplaire de l'inventaire des livres établi et signé par les parties ainsi que du document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés depuis la clôture du dernier exercice.

Le **CEDANT** s'engage à tenir à la disposition du **CESSIONNAIRE** ses livres de comptabilité pendant un délai de trois années à compter de son entrée en jouissance.

COMPTES ET PRORATA

Les parties conviennent d'établir directement entre elles et sous leur entière responsabilité les décomptes, prorata temporis au jour de l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE** de toutes charges d'exploitation relatives au fonds telles que, notamment, primes et cotisations d'assurance, fournitures d'énergie, fourniture d'eau, contrats d'entretien, matières consommables, le tout sans préjudice de ce qui peut être indiqué aux présentes quant à d'autres charges.

Il est ici précisé que le **CESSIONNAIRE** a réglé au **CEDANT** ce jour, directement et en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné le prorata de la CTE pour l'année en cours.

T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, les présentes s'analysant en la transmission d'une universalité de biens entre deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée sont dispensées de ladite taxe.

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** sont avertis qu'ils doivent mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de la taxe sur la valeur ajoutée au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

ENREGISTREMENT - FORMALITES

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le notaire effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds de commerce ainsi que celles concernant la mise en activité du **CESSIONNAIRE** relativement au fonds objet des présentes.

Le Cabinet comptable, la société SAS M.G. MONT-BLANC sise 4 place des Allobroges 74300 CLUSES faisant partie du GROUPE MAGNIN GECORS, du **CEDANT** effectuera la radiation du **CEDANT** au greffe du Tribunal de commerce et à la Chambre des Métiers relativement au fonds objet des présentes.

ADMINISTRATION FISCALE

Dans les quarante-cinq jours suivant la publication du présent acte au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales, le **CEDANT** fera connaître à l'administration fiscale, en application de l'article 201 du Code général des impôts la date effective de la cession ainsi que l'identité et le domicile ou le siège du **CESSIONNAIRE**.

DROITS DE MUTATION

La présente cession n'étant pas d'un prix supérieur à vingt-trois mille euros (23.000 euros), aucun droit proportionnel de mutation n'est dû conformément aux dispositions de l'article 719 du Code général des impôts, seul le droit minimum de VINGT-CINQ EUROS (25,00 EUR) est exigible.

se J

UG.

FD

CL

AC

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **CEDANT** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications en matière de déclarations et de calcul des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodécies à 39 quindecies Code général des impôts et qu'il dépend du centre des finances publiques sis 1259 route du RosayCS 70136 74706 SALLANCHES CEDEX.

Les dispositions contenues à l'article 238 quindecies du Code général des impôts sont portées à la connaissance du **CEDANT**.

L'article 238 quindecies du code général des impôts, exonère d'impôt sur le revenu et d'impôt sur les sociétés, sous certaines conditions, les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole lors de la transmission, à titre onéreux ou à titre gratuit, d'une entreprise individuelle, d'une branche complète d'activité ou, par assimilation, de l'intégralité des droits ou parts de sociétés de personnes considérés comme des éléments d'actif professionnels. L'exonération est totale si la valeur transmise est inférieure à trois cent mille euros (300.000 euros) et partielle si la valeur transmise est comprise entre trois cent mille et cinq cent mille euros (500.000 euros).

Les conditions sont précisées au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-BIC-PVMV-40-20-50-20120912.

Le régime prévu à l'article 238 quindecies du CGI ne présente pas un caractère obligatoire et n'est mis en œuvre que sur option du contribuable. Celle-ci est exercée lors du dépôt de la déclaration de cessation ou de cession, au moyen d'un document signé, établi sur papier libre, indiquant l'option pour l'exonération des plus-values sur le fondement de l'article 238 quindecies du Code général des impôts ainsi que la date de la cession de l'entreprise, de la branche complète d'activité ou des parts.

Il incombe au contribuable d'être en mesure de justifier qu'il respecte les conditions prévues pour bénéficier de ce régime de faveur.

Le **CEDANT** déclare sous sa seule responsabilité vouloir bénéficier de ces dispositions.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le **CESSIONNAIRE** qui s'oblige à leur paiement.

ELECTION DE DOMICILE - OPPOSITIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et la réception des oppositions, les parties élisent domicile au Cabinet de Me Xavier CHANTELOT, Avocat au Barreau de BONNEVILLE, 44 rue de la Poste 74190 LE FAYET.

TITRES

Le **CEDANT** n'est pas tenu de remettre au **CESSIONNAIRE** le ou les anciens titres de propriété concernant le fonds cédé.

Le **CESSIONNAIRE** pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits, copie authentique ou copies d'acte concernant ce même bien.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Dominique SOCQUET et Victor MARINE, Notaires associés à RUMILLY (Haute-Savoie), 3 Chemin de Surmotz, Téléphone : 04.50.01.00.13 Télécopie : 04.50.64.54.69 Courriel : dominique.socquet@notaires.fr / victor.marine@notaires.fr .

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes font partie intégrante de la minute.

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

SR

J

CL

VG FD

AC

DONT ACTE sur vingt-quatre pagesComprenant

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

Paraphes

GR AC 8
FD Vh CL

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

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

The block contains several handwritten signatures and a large oval mark. At the top left, there is a signature that appears to be 'Rottent'. Below it, on the left, is another signature 'Rottent'. To the right of these, there is a signature 'Rottent' and a large, stylized oval mark. Below the 'Rottent' signature on the left, there is a small signature 'Rottent'. The large oval mark is drawn with a single continuous line and has a horizontal line passing through its center.

Greffé du Tribunal de Commerce d'Annecy
19 AV DU PARMELAN
BP 70259
74007 ANNECY CEDEX
N° de gestion 2008B0503

Annecy Tribunal
de Commerce

Code de vérification : ovm2AMbslx
<https://www.infogreffe.fr/contrôle>



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION-PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 24 février 2016

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 508 617 313 R.C.S. Annecy
Date d'immatriculation 21/10/2008
Dénomination ou raison sociale TETE A TETE
Forme juridique Société à responsabilité limitée
Capital social 2 000,00 Euros
Adresse du siège Centre Commercial des Pelerins 61 Place Des Séracs 74400 Chamonix-Mont-Blanc
Activités principales Coiffure mixte, vente de parfumerie et accessoires.
Durée de la personne morale Jusqu'au 21/10/2107
Date de clôture de l'exercice social 30 septembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms GAVARD Véronique
Date et lieu de naissance Le 12/03/1971 à Chamonix-Mont-Blanc (74)
Nationalité Française
Domicile personnel 350 Chemin DU PIEDS DU GREPON 74400

Gérant

Nom, prénoms TOUILLON Frédérique
Nom d'usage DUFOUR
Date et lieu de naissance Le 08/07/1972 à La Mure (38)
Nationalité Française
Domicile personnel 350 Chemin DU PIEDS DU GREPON 74400

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 61 Place DES SERACS - CENTRE COMMERCIAL DES PELERINS 74400 Chamonix-Mont-Blanc
Nom commercial TETE A TETE
Enseigne TETE A TETE
Activité(s) exercée(s) Coiffure mixte, vente de parfumerie et accessoires.
Date de commencement d'activité 01/08/2008
Origine du fonds ou de l'activité Achat
Précédent exploitant
Dénomination TETE A TETE
Adresse 61 Place DES SERACS - CENTRE COMMERCIAL DES PELERINS 74400 Chamonix-Mont-Blanc
Numéro unique d'identification 508 617 313
Nom du journal d'annonces légales Eco des Pays de Savoie
Date de parution 26/02/2010
Mode d'exploitation Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention du 01/01/2009

- Mention n° F10/002658 du
19/03/2010

Par décret n° 2008-146 du 15 février 2008, la compétence commerciale du tribunal de grande instance de Bonneville a été supprimée au 1er janvier 2009 au profit du tribunal de commerce d'Annecy créé à compter de cette date.

Achat d'un fonds de commerce de coiffure mixte, vente de parfumerie et accessoires sis à 61 Place DES SERACS - CENTRE COMMERCIAL DES PELERINS 74400 CHAMONIX MONT BLANC au prix stipulé de 50 000 euros - Vendeur : Mme Véronique GAVARD - Publicité : - Lieu des oppositions : en l'office de ME Eric BARBIERI, 240 Rue Joseph Vallot, Le Bellevue - BP 31, 74401 CHAMONIX Cedex - Date d'effet : 18/02/2010.

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

RCS Annecy - 25/02/2016 - 09:56:06

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 22 février 2016

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	818 535 494 R.C.S. Annecy
Date d'immatriculation	19/02/2016
Dénomination ou raison sociale	HAIR EVASION
Forme juridique	Société à responsabilité limitée (Société à associé unique)
Capital social	2 000,00 Euros
Adresse du siège	61 Place Des Séracs 74400 Chamonix-Mont-Blanc
Activités principales	Exploitation de tous salons de coiffure mixte, négoce de tous produits se rapportant à la coiffure. Toutes prestations de barbier. Vente de tous produits cosmétiques, bijoux et accessoires de mode. Soins et conseils en esthétique corporel. Organisation et animation d'événements, promotion, lancement de produits.
Personne morale immatriculée sans exercer d'activité	
Durée de la personne morale	Jusqu'au 19/02/2115
Date de clôture de l'exercice social	30 novembre
Date de clôture du 1er exercice social	30/11/2017

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms	CHOUPIN Aurore Ida Marie
Date et lieu de naissance	Le 23/12/1992 à Chamonix-Mont-Blanc (74)
Nationalité	Française
Domicile personnel	617 Route du Pont 74310 Les Houches

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE.....
.....ANNECY

Annexe 1
de l'ordonnance

SCP DOMINIQUE SOCQUET ET
VICTOR MARINE
3 Chemin De Surmotz
BP4
74151 RUMILLY

Certificat en matière de procédures collectives

Les recherches faites sur le registre du commerce et des sociétés pour les personnes immatriculées à ce registre et sur le répertoire général des affaires de la juridiction pour les personnes non immatriculées relativement à des procédures de :

- Règlement judiciaire et Liquidation des biens (Loi du 13/07/1967)
- Redressement et Liquidation Judiciaire (Loi du 25/01/1985)
- Sauvegarde, Redressement et Liquidation Judiciaire (Loi du 26/07/2005)

Concernant : TETE A TETE

Adresse : Centre Commercial des Pelerins 61 Place Des Séracs 74400 CHAMONIX-MONT-BLANC

Immatriculé(e) au registre du commerce et des sociétés sous le n° 508 617 313 RCS Annecy

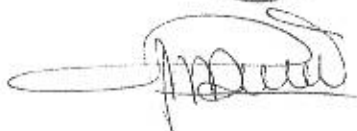
Ont donné pour résultat :

NEANT

Certificat délivré sous réserve de :

- toute procédure collective ayant pu être ouverte par une autre juridiction et qui n'aurait pas été portée à notre connaissance,
- toute procédure collective ayant pu exister et ayant donné lieu à un jugement de clôture, ou à la radiation des mentions par application des articles R.626-20 et R.626-50 du code de commerce,
- toute procédure collective ayant donné lieu à radiation des mentions par application des articles R.626-20, R.626-50, R.631-35, R.123-135 du code de commerce et 36-1 du décret n° 84-406 du 30 mai 1984,
- toute radiation des mentions qui auraient été faites à d'autres registres ou répertoires que le registre du commerce et des sociétés et qui n'auraient pas été portées à notre connaissance.

Fait à Annecy, le 26/02/2016


Département :
HAUTE SAVOIE

Commune :
CHAMONIX MONT BLANC

Section : D
Feuille : 000 D 07

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 29/02/2016
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2014 Ministère des Finances et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

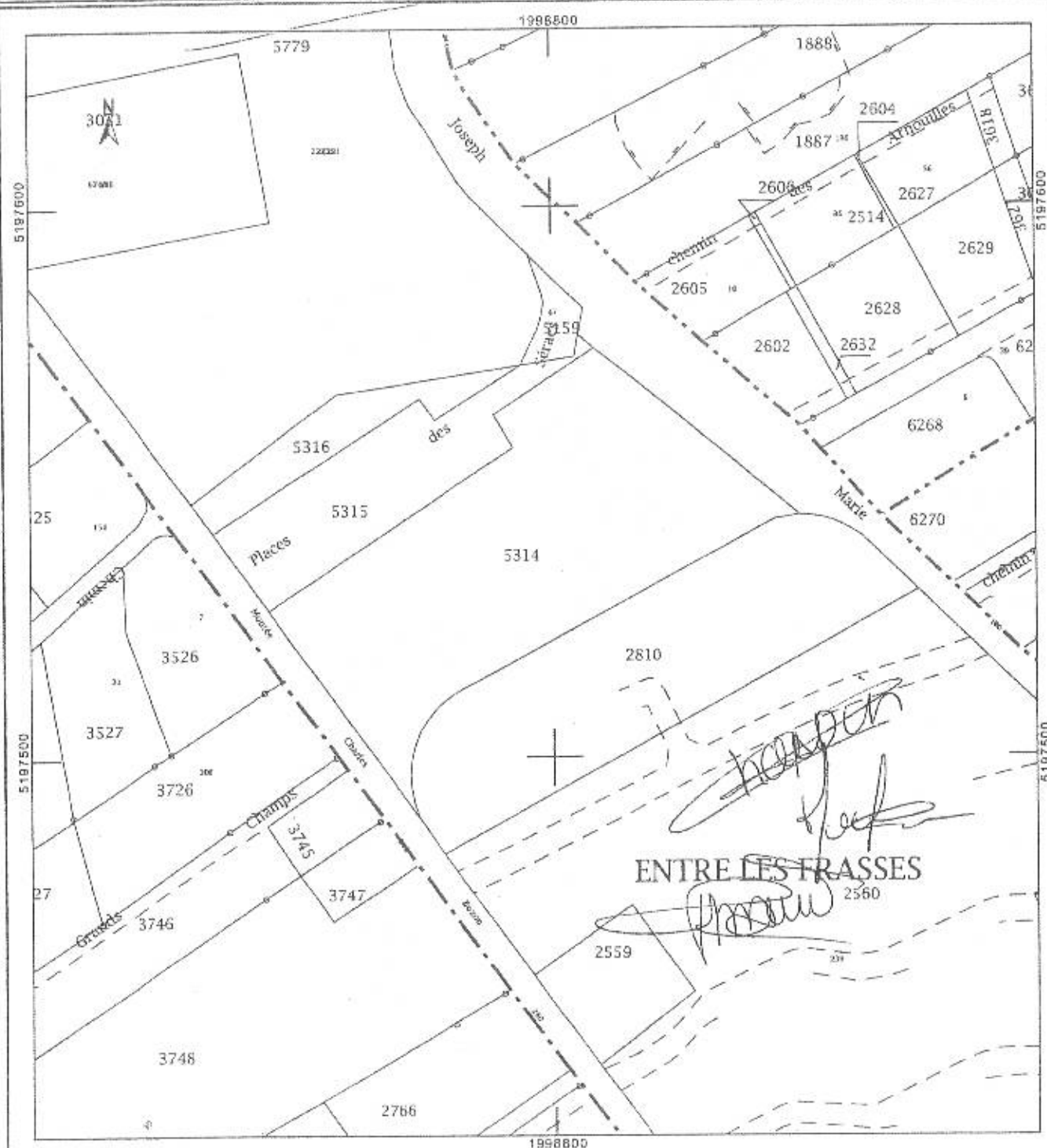
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BONNEVILLE
45 RUE PIERRE DE COUBERTIN 74136
74136 BONNEVILLE CEDEX
tél. 04 50 97 19 01 - fax 04 50 25 65 72
cdl.bonneville@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Annexes à l'acte de vente
de l'ancien propriétaire





GROUPE
KAUDER SECURITY INDUSTRIAL S.A.S.
DEPARTEMENT INCENDIE

TOUTES LES TECHNIQUES EUROPÉENNES DE SÉCURITÉ
Études et Réalisations de toutes Installations de Lutte contre l'Incendie
Siège social : P.I.C. - 1619, Avenue André Lasquin - B.P. 93 - 74703 SALLANCHES cedex
Tél. 04 50 93 98 68 - Fax 04 50 93 70 99 - <http://www.ksi.fr> - E-mail : ksi@ksi.fr
S.A.S. au capital de 40.000 € - RCS Annecy 91 B 318 - SIRET 383 434 438 00032 - FR 17 383 434 438

FACTURE

HAIR EVASION SARL

61 place des Seracs

CHAMONIX MONT BLANC

74400 CHAMONIX-MONT-BLANC

N° FACTURE	112 428	DATE FACTURE	08/02/2016	CODE CLIENT	20 343
N° BC/CV	35 151	DATE BC/CV	04/02/2016	CODE AGENT	368
N° BON DE LIVRAISON	35 151	DATE BL	04/02/2016		
MODE DE REGLEMENT	PEC	N°INTRA-COMMUNAUTAIRE CLIENT		DATE DERNIER REGLEMENT	08/03/2016
MODE DE PAIEMENT	CB				

Le jour suivant la date du dernier règlement figurant dans la case ci-dessus détermine le point de départ des pénalités de retard (loi n° 2001-420 du 15 mai 2001). En cas de paiement à une date antérieure à celle indiquée ci-dessus, AUCUN ESCOMPTE NE SERA CONSENTI (loi n° 92-1442 du 31 décembre 1992). Le non-paiement à cette date entraînera automatiquement, sans qu'un rappel soit nécessaire :

1/ - le versement de pénalités de retard sur toutes les sommes hors taxes (DGCCRF - note 1005 du 13 décembre 1993) restant dues dont le taux, sauf disposition contraire, qui ne peut toutefois être inférieur à trois fois le taux d'intérêt légal, est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement la plus récente majoré de DIX points (art. L441-6 du code de commerce). Le taux des pénalités de retard est fixé forfaitairement à 10 % (dix pour cent) l'an.

2/ - Pour tous professionnels (à l'exclusion des particuliers), le versement d'une indemnité forfaitaire de compensation des frais de recouvrement (art. L441-6 du code de commerce) d'un montant de 40 € [quarante euros] (art. D441-5 du code de commerce).

DESIGNATION	U	PU / TAR / HT	RE	T	PU / NET / HT	QTE	C	TOTAL H.T.
EXTINCTEUR EAU+AFFF NF 006 L	U	355.00	64.9	E	124.50	1.00	2	124.50
PANO PVC EXTINGT EA 150X150	U	15.95	59.6	E	6.44	1.00	2	6.44
COUT ADMINIST CSM EXT 6 ANS	U	80.00		A	80.00	1.00	2	80.00

MONTANT H.T.	REMISES		TOTAUX H.T.	C	T.V.A.		TOTAUX T.T.C.
450.95	53.22	240.01	210.94	1 2 3 4	20.00	42.19	253.13
450.95	46.78	240.01	210.94			42.19	253.13

CALENDRIER D'AMORTISSEMENT		
Nbre	DATE ECH	MONTANT
1	08/03/2016	253.13
2		
3		
4		

CADRE RESERVE A K.S.I.		
MOD	N° PIECE	DATE

NET A PAYER (en €)	253.13
NET A PAYER (en F.F.)	1 660.42

RESERVE DE PROPRIETE

En vertu de l'article 2367 du code civil, nous nous réservons la propriété des marchandises et fournitures vendues jusqu'au dernier jour de leur parfait paiement.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

1002630 F/M
13R1

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° DDT-2015-1014 du 3 décembre 2015 mis à jour le

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

Lieu-dit Contre les Frasses

code postal 74400
ou code Insee

commune

CHAMONIX-MONT-BLANC

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels
- | | | | |
|---------------------------|---|---|---|
| prescrit | 1 | oui ☐ | non ☒ |
| appliqué par anticipation | 1 | oui ☐ | non ☒ |
| approuvé | 1 | oui ☒ | non ☐ |

1 si OUI, Les risques naturels pris en compte sont liés à :

- | | | | |
|--|---|--|--|
| inondation ☒ | crue torrentielle ☒ | mouvement de terrain ☒ | avalanches ☒ |
| sécheresse ☐ | cyclone ☐ | remontée de nappe ☐ | feux de forêt ☐ |
| séisme ☐ | volcan ☐ | autres ☐ | |

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Cartographie réglementaire

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels 2 oui ☐ non ☐
2 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui ☐ non ☐

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

- | | | | | |
|---|---------------------------|---|------------------------------|---|
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers | prescrit | 3 | oui ☐ | non ☒ |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers | appliqué par anticipation | 3 | oui ☐ | non ☒ |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers | approuvé | 3 | oui ☐ | non ☒ |

3 si OUI, Les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain ☐ autres ☐

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers 4 oui ☐ non ☐
4 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui ☐ non ☐

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé

5 si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à

effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé oui ☐ non ☒
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques 6 oui ☐ non ☐
6 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui ☐ non ☐

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité Zone 5 ☐ zone 4 ☒ Zone 3 ☐ zone 2 ☐ zone 1 ☐
forte moyenne modérée faible très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui ☒ non ☐

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur

rayez la mention inutile

TETE A TETE (SARL)

Nom

HAIR EVASION (EURL)

9. Acquéreur - Locataire

10. Lieu / Date

à

Rumilly

le 29 février 2016

Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département ou maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand ?

• L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet ou département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
 2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
 3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
 4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n.m ou t) ;
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques... pour en savoir plus,
consultez www.prim.net

Commune de CHAMONIX

Extrait de la carte réglementaire du P.P.R.



Legende

Réglementation des zones

Zone de risque fort ou champ d'expansion
Inconstructible

Zone de risque modéré à fort
Constructible sous conditions

Zone de risque moyen
Constructible sous conditions

Zone de risque faible
Constructible sous conditions

Zone de risque négligeable ou nul
non réglementé par le P.P.R.

Ouvrages de protection

Identification des zones

Réglements applicables

BD145

Limite périmètre réglementaire

Secteurs





AVENANT N°1 DU 10 MAI 2016
AU BAIL COMMERCIAL DU 24/01/1974 RENOUVELE LE 29/02/2016

Entre les soussignés :

Haute-Savoie HABITAT (Office Public de l'Habitat de la Haute-Savoie), Etablissement Public dont le siège est situé CS 97006 2 RUE MARC LE ROUX 74055 ANNECY, représenté par Madame Florelle Meynardi, Responsable du Pôle Cohésion Sociale,

D'une part,

SALON DE COIFFURE - HAIR EVASION

Locataire du local commercial n° 5610.9908
Situé : 61 PLACE DES SERACS 74400 CHAMONIX MONT BLANC

D'autre part,

Cet avenant concerne la périodicité du paiement de loyer.

Il est convenu ce qui suit :

Le présent bail est modifié dans ses termes au paragraphe « 1/ LOYER » comme suit :

Le locataire versera un loyer fixe d'un montant annuel de 5107,44€ hors taxes, auquel s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur le cas échéant.

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance à compter du 1^{er} juillet 2016.

Le loyer est assujéti de plein droit à la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du locataire.

Les autres articles du bail commercial demeurent inchangés.

Fait à Chamonix en double exemplaire le... 15/06/16

Signatures et mentions « lu et approuvé » manuscrites.

Lu et approuvé

Le Preneur
Société HAIR EVASION
Représentée par Mme CHOUPIN Aurore

Le Bailleur
Florelle MEYNARDI
Responsable Pôle Cohésion Sociale



Hair Évasion
61 places des séracs
74400 Chamonix
0450219725
Siret : 81853549400012



2/ DESTINATION DES LOCAUX

Type d'usage

Le bien sera loué à usage commercial uniquement.

Activités commerciales autorisées

Le locataire pourra utiliser les lieux loués pour établir un commerce de coiffure pour dames et parfumerie en conformité avec les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles applicables.

Désépave

En cas de changement d'activité en cours de bail, le locataire devra demander l'autorisation au bailleur par lettre recommandée avec accusé réception, conformément aux dispositions des articles L145-47 et suivants du Code de Commerce.

3/ CHARGES

Répartitions des charges

Conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dite « Loi PINEL », le bailleur aura à sa charge :

Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, ainsi que celles ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article précédent, à l'exception des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail. Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Le locataire supportera l'ensemble des autres charges dont le bailleur lui fournira l'inventaire.

En outre, il versera au bailleur, en sus du loyer, des provisions de charges (entretiens spécifiques), taxes d'ordures ménagères, taxes foncières, ainsi que toutes autres taxes lui incombant.

Règlements et régularisation des charges

A chaque échéance de loyer, le PRENEUR s'acquittera du règlement de provisions pour charges. Ces dernières sont déterminées en fonction des résultats de la gestion antérieure et du budget prévisionnel. Ces provisions pourront être modifiées en cours d'année, sous réserve pour le bailleur de donner toutes précisions justifiant cette modification.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle des charges, le bailleur adresse au PRENEUR un relevé individuel indiquant la nature et le mode de répartition de celles-ci.

Les pièces justificatives relatives à cette régularisation sont tenues à la disposition du PRENEUR, pendant un mois à partir de la date d'envoi du relevé individuel, au siège de l'OPH.

