

## DESIGNATION

Un fonds de commerce de Vente de fruits, légumes produits alimentaires et épicerie, boucherie, charcuterie, fromager sis et exploité à CARCASSONNE (Aude), 12 Avenue Bunau Varilla,

Et, pour l'exploitation duquel l'ancien propriétaire est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de CARCASSONNE, et identifié au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro 393 036 470.

### Eléments incorporels du fonds

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés,
- Le droit au bail des locaux dans lesquels est exploité ce fonds , plus amplement analysé ci-dessous,

### Eléments corporels du fonds

- Les matériels, mobiliers, agencements et installations servant à son exploitation,

Tels qu'ils sont décrits article par article, visé par les parties, et ci-annexée, à la date de ce jour, en un état annexé à cet acte après mention et après avoir été visé par les parties.

- Les marchandises en stock existant au jour de la prise de possession de ce fonds, dont le prix sera défini contradictoirement, et fera l'objet d'une facture. Ces marchandises sont payables le jour de la prise de possession.

- Et, le droit à l'installation téléphonique auquel est attaché le numéro d'appel suivant : 04 68 71 65 69. .

Ainsi que ce fonds existe, en tant qu'universalité de fait, avec tous ses éléments le composant sans aucune exception ni réserve.

## BAIL DES LOCAUX

### - Désignation des locaux :

Ce fonds est exploité dans les locaux ci-après désignés : au rez-de-chaussée d'un immeuble situé à CARCASSONNE (Aude) 12 avenue Bunau Varilla, consistant en :

- un magasin,
- et un bureau avec WC et lavabo.

Il est ici précisé que le locataire n'a pas l'utilisation du couloir ni de la cour, ni de la cave.

L'acquéreur déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités dès avant ce jour.

### - Enonciation du bail :

Le bail du fonds vendu résulte d'un acte reçu par Me BENEDETTI Notaire à CARCASSONNE le 19 avril 1988, consenti par Monsieur Roger Bernard JULIA, retraité, et Madame Ginette VIEU son épouse, demeurant à CARCASSONNE



Domaine Beauséjour à la société dénommée "S.A.R.L. ALIMENTATION LABECEDE" société à responsabilité limitée, au capital de 100.000 Francs ayant son siège social à CARCASSONNE 30 Rue de Verdun immatriculée au RCS de CARCASSONNE sous le N° B 318 814 207. Ledit bail a été consenti pour une durée de 9 années à compter du 1<sup>er</sup> mai 1988 jusqu'au 30 avril 1997 moyennant un loyer annuel de 53.748 Francs payable en 12 mensualités de 4.479 Francs.

- Vente fonds de commerce

Aux termes d'un acte reçu par Me Louis THORENT et Me Alain BENEDETTI le 26 novembre 1993 la SARL ALIMENTATION LABECEDE a vendu le fonds de commerce objet des présentes, à la SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE SAVEURS DU JARDIN

- Destination des locaux :

Le bail prévoit la destination suivante : vente de fruits et légumes, produits alimentaires et épicerie, boucherie charcuterie, fromagerie et toutes activités annexes à l'alimentation.

- Renouvellement du bail :

Aux termes d'un acte sous seing privé du 7 novembre 1996, ce bail a été renouvelé pour une nouvelle durée de neuf années à compter du 1<sup>er</sup> mai 1997 pour se terminer le 30 avril 2006

En suite de ce renouvellement, le montant du loyer mensuel de base a été fixé à la somme de SIX CENT CINQUANTE CINQ EUROS et CINQUANTE TROIS CENTIMES payable mensuellement.

- Révision du loyer :

Le loyer est révisable en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE - Base 100 au 4<sup>ème</sup> trimestre 1953.

L'indice de base retenu est celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 1996.

- Montant actuel du loyer : SEPT CENT HUIT EUROS et QUATRE-VINGT NEUF CENTIMES mensuels.

- Propriétaire du local donné à bail :

Le propriétaire du local est : Monsieur Roger Bernard JULIA et Madame Ginette VIEU, son épouse demeurant à CARCASSONNE Domaine Beauséjour.

- Cession et sous-location :

Les clauses concernant la cession et la sous-location sont littéralement rapportées :

"Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail, ni sous louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de la cession du bail à son successeur dans le commerce.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le bailleur sera appelé et dont un projet lui sera remis un mois au moins avant la signature de l'acte.



De plus, en cas de cession même avec l'autorisation du propriétaire, le PRENEUR restera garant de son successeur pendant trois années à compter de l'acte de cession, de toutes les obligations découlant du bail".

### AGREMENT DU BAILLEUR

Aux termes d'une lettre de Maître FEUTRAY, Huissier de Justice à CARCASSONNE, en date du 7 mars 2003, demeurée jointe et annexée aux présentes, Monsieur et Madame Roger Bernard JULIA, bailleurs, acceptent la présente mutation de fonds de commerce.

En vertu de l'article 1690 du Code civil, la présente cession leur sera signifiée par exploit d'huissier.

### CONDITIONS CONCERNANT LE BAIL COMMERCIAL

Le cessionnaire s'engage :

- A exécuter toutes les charges et conditions du bail analysé ci-dessus ;
- A payer exactement, à compter du jour de l'entrée en jouissance et jusqu'à la fin du bail, les loyers et charges accessoires sans aucune discussion ;
- A payer, de la même façon, toutes augmentations de loyer pouvant intervenir ultérieurement ;
- A faire son affaire, en fin de bail, de la remise des lieux dans l'état où le propriétaire sera en droit de les exiger en vertu des stipulations du bail,

A cet égard, l'ancien propriétaire déclare qu'à sa connaissance, il n'a été dressé aucun état des lieux antérieurement aux présentes.

- Et, plus généralement, à se substituer purement et simplement au cédant dans les obligations résultant du bail.

### URBANISME

Le Notaire soussigné a donné lecture au nouveau propriétaire qui le reconnaît, d'une Note de Renseignements d'Urbanisme - qui demeurera jointe et annexée, après mention, à la minute du présent acte - délivrée par l'autorité administrative compétente le 20 mars 2003.

De cette note de renseignements, il résulte les dispositions suivantes ci-après littéralement transcrites :

#### A - DROIT DE PREEMPTION

.. Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain (D.P.U.) : Renforcé.

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

#### B - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

.. Plan d'occupation des sols (P.O.S.) - Zone : UBb.

→ APPROUVE LE : 8 septembre 1983.



