



RCS : PONTOISE
Code greffe : 7802

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de PONTOISE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1999 B 00944
Numéro SIREN : 422 869 933
Nom ou dénomination : A I L IMMOBILIER

Ce dépôt a été enregistré le 16/04/2014 sous le numéro de dépôt 4952

16 AVR. 2014

N° 4952

S.C.P.

L. ETIENNE-SOGNY

F. SOGNY

N. TROUSSU

Notaires Associés

22, rue du Pontcel - 95270 LUZARCHES

DOSSIER : BIRONNEAU-LOUBAT/SAS AFIMMO

NUMERO DU DOSSIER : 20059063

NATURE : Cession de parts sociales

DATE : 28/03/2014

NUMERO DE COMPTE :

NOTAIRE : NT

CLERC : SD

SECRETAIRE :

S.C.P.

ETIENNE-SOGNY

OGNY

TROUSSU

Notaires Associés

95270 LUZARCHES

Enregistré à : S.I.E. DE GARGES-CENTRE

Le 01/04/2014 Bordereau n°2014/234 Case n°1

Ext 1323

Enregistrement : 8 309 €

Pénalités :

Total liquidé : huit mille trois cent neuf euros

Montant reçu : huit mille trois cent neuf euros

L'Agence administrative des finances publiques

Floriane MAIT
Agent Administratif
des Finances Publiques

L'AN DEUX MILLE QUATORZE

Le VINGT HUIT MARS

Maître Nicolas TROUSSU, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'Laurence ETIENNE-SOGNY, François SOGNY et Nicolas TROUSSU, notaires associés' titulaire d'un office notarial dont le siège est à LUZARCHES (Val-d'Oise), 22, Rue du Pontcel.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : CESSIION DE PARTS SOCIALES

Dans un but de simplification :

- 'LE CEDANT' désignera le ou les cédants qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;

- 'LE CESSIONNAIRE' désignera le ou les cessionnaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée à chaque fois.

CEDANT :

Monsieur Jean-Philippe BIRONNEAU, Gérant de Société, et Madame Françoise Jeanne Adrienne DELETRE son épouse, demeurant ensemble à BESSANCOURT (Val d'Oise) 19 ter rue Saint Gervais.

Nés, le mari à ARGENTEUIL (Val-d'Oise) le 8 juin 1960. Et l'épouse à SANNOS (Val d'Oise) le 21 août 1962.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de SANNOS (Val-d'Oise) le 31 août 1985.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Frédéric Yann Gilbert LOUBAT, Gérant de Société, époux de Madame Virginie Nelly Patricia SCHMIT demeurant à NESLES LA VALLEE (Val-d'Oise) 8, allée Saint Denis.

Né à ARGENTEUIL (Val-d'Oise) le 3 mai 1969.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître JULIEN SAINT AMAND notaire à LUZARCHES (Val-d'Oise) le 19 juillet 2000 préalable à son union célébrée à la Mairie de MERY SUR OISE (Val-d'Oise) le 29 juillet 2000.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

CESSIONNAIRE :

La Société dénommée AFIMMO, Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000,00 € ayant son siège social à LUZARCHES (Val-d'Oise) 2 rue Charles de Gaulle identifiée au SIREN sous le numéro 800.551.814 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PONTOISE

PRESENCE – REPRESENTATION

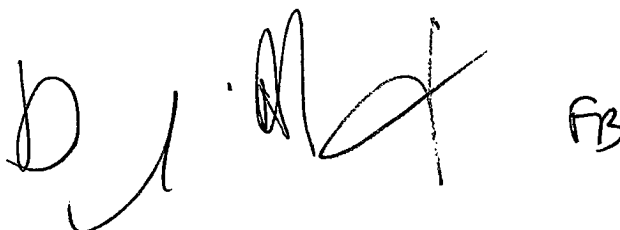
Monsieur et Madame BIRONNEAU sont ici présents.

Monsieur Frédéric LOUBAT est ici présent.

La Société dénommée AFIMMO est ici représentée par Monsieur Arnaud MERY président de ladite société nommé à cette fonction en vertu de l'article 20 des statuts ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération des associés dont un procès verbal est demeuré annexé aux présentes (annexe 1)

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.



Préalablement à la présente de cession de parts, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

1^{ER}ENT - CONSTITUTION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 19 avril 2001,

Monsieur Alain TUIL et Monsieur Frédéric LOUBAT

Ont constitué une société à responsabilité limitée dénommée « A.I.L IMMOBILIER » avec pour nom commercial « AVIS IMMOBILIER LUZARCHES » dont le siège était fixé à LUZARCHES (Val d'Oise) 38 Avenue du Général de Gaulle , au capital de 50.000,00 francs divisé en 500 parts de 100 francs chacune, entièrement souscrites et libérées par les associés, pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation.

Ladite société ayant pour objet :

« Transaction – formation – administration de biens

Et plus généralement encore, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement aux objets précités et pouvant faciliter l'extension ou le développement de l'objet social.

Elle pourra agir directement ou indirectement pour son compte ou par le compte de tiers et, soit seule soit en participation, association ou société, avec toutes autres sociétés ou personnes. Elle pourra prendre sous toute forme tous intérêts et participations dans toute société ou entreprise française ou étrangère. »

Les cinq cents parts créées ont été attribuées en fonction de l'apport en numéraire des associés, savoir :

- 350 parts à Monsieur LOUBAT
- 150 parts à Monsieur TUIL

Le premier gérant de la société a été Monsieur Frédéric LOUBAT

Les formalités de publicité relatives à la constitution de la société ont été régulièrement accomplies et la société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise sous le n° 422.869.933.

2^{ER}ENT – NOMINATION DE GERANT

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire des associés en date du 05 janvier 2001, il a été décidé un changement de gérant .

Monsieur LOUBAT a été nommé gérant de la société.

Cette décision a fait l'objet d'une publication au greffe du tribunal de



commerce de PONTOISE, le 05 mars 2001, dépôt n° 1954.

3ENT – PV DU 29 NOVEMBRE 2001

Cette décision a fait l'objet d'une publication au greffe du tribunal de commerce de PONTOISE, le 18 septembre 2002.

4ENT – CESSIION DE PARTS

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à LUZARCHES du 21 décembre 2003 régulièrement enregistré ,

Monsieur TUIL a cédé et transporté au profit de Monsieur LOUBAT et de Monsieur et Madame BIRONNEAU ci-dessus nommé et domicilié.

Cent cinquante parts dans la société numérotées de 1 à 150, souscrites aux termes des statuts ainsi qu'il vient d'être relaté.

Cette cession a eu lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit et moyennant un prix principal payé comptant et quittancé à l'acte.

Cette cession a été acceptée à l'unanimité des associés.

Par suite de la cession, l'article 7 des statuts a été modifié comme suit

Le capital social est fixé à la somme de 50.000,00 francs montant des apports des associés.

Il est divisé en cinq cents parts sociales de cent francs chacune, attribuées aux associés savoir:

Monsieur Frédéric LOUBAT	499 parts
Monsieur et Madame BIRONNEAU	1 part

Cette décision a fait l'objet d'une publication le 8 août 2011 sous le numéro 9025.

Etant ici précisé que le Tribunal de Commerce a converti d'office , dès le 1^{er} janvier 2002, le capital en euros soit 7.622,45 euros.

5ENT – TRANSFERT DU SIEGE ET DE L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire des associés en date du 28 août 2007, il a été décidé ce qui suit :

- le changement de siège social précédemment situé à LUZARCHES (Val d'Oise) 38 rue du Général de Gaulle et le transfert de

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large checkmark, a circle, and the letters 'FB'.

l'établissement principal de la société à LUZARCHES (Val d'Oise) 2 rue du Général de Gaulle.

Cette décision a fait l'objet d'une publication le 16 octobre 2007 sous le numéro 10516.

6ENT - PATRIMOINE IMMOBILIER ET MOBILIER

Les parties déclarent que la société A.I.L IMMOBILIER n'est propriétaire d'aucun bien immobilier ou mobilier hormis le mobilier et le matériel nécessaires à l'exploitation de l'activité de la société A.I.L IMMOBILIER dans les locaux loués ci-après visés, et les parts détenues dans la SARL DOMUS.

7ENT – BAUX COMMERCIAUX

La Société A.I.L IMMOBILIER exerce les activités suivantes :

- **Transaction, formation, administrateur de biens**, à LUZARCHES (Val d'Oise) 2 rue du Général de Gaulle, sous le nom commercial « AVIS IMMOBILIER LUZARCHES » dans un local commercial à LUZARCHES (Val d'Oise) dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, sis rue Charles de Gaulle n° 2, Place de l'Ange et rue du Cygne n° 1, à l'angle de ces trois voies,

Ledit local consistant en :

Lot numéro UN

Un local commercial au rez-de-chaussée ayant son entrée directe rue Charles de Gaulle n° 2, composé de : boutique, arrière boutique, chambre froide, accès au lot n° 5, et les trois cent seize/millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro CINQ

Une cave au sous-sol avec escalier d'accès, dégagement, chaufferie, local cuve, deux réserves, water-closet, ayant accès uniquement par le lot un, et les soixante-dix/millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

La Sarl A.I.L. IMMOBILIER est titulaire d'un bail commercial consenti aux termes d'un acte reçu par Maître SOGNY, notaire à LUZARCHES, le 3 octobre 2006, par :

* Monsieur Paul Pierre Salomon ANDRUET, retraité, demeurant à LUZARCHES (Val-d'Oise) 35 Rue Charles de Gaulle, veuf non remarié de madame Jeannine Irma HINAUT ;

Né à L'ISLE ADAM (Val-d'Oise) le 10 Novembre 1924

The bottom of the page contains several handwritten marks. From left to right, there is a checkmark-like symbol, a circle with a vertical line through it, a stylized 'M' or 'N' signature, a large 'X' or 'f' signature, and the initials 'RB'.

* Madame Hélène Marie Lucie ANDRUET, sans profession, épouse de Monsieur Paul TROCHET demeurant à LUZARCHES (Val-d'Oise) 3 rue du Cygne

Née à DRANCY (Seine-Saint-Denis) le 23 Septembre 1954

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Théophile ETIENNE Notaire à LUZARCHES (Val-d'Oise) le 12 Juin 1976 préalable à son union célébrée à la Mairie de LUZARCHES (Val-d'Oise) le 03 Juillet 1976 Ledit régime non modifié.

* Monsieur Pierre Jean Louis ANDRUET, Docteur en médecine, demeurant à VIARMES (Val-d'Oise), 33 rue de la Garenne.

Né à DRANCY (Seine-Saint-Denis) le 16 Août 1960

Epoux de Madame Béatrice Isabelle Pascale BISHOP

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Laurence ETIENNE-SOGNY Notaire à LUZARCHES (Val-d'Oise) le 26 Mai 1992 préalable à son union célébrée à la Mairie de ASNIERES SUR OISE (Val-d'Oise) le 04 Juillet 1992 Ledit régime non modifié.

Pour une durée de neuf années ayant commencé le 1^{er} octobre 2006 et devant se terminer le 30 septembre 2015.

Pour l'exercice de l'activité d'AGENCE IMMOBILIERE avec possibilité d'adjoindre sous certaines conditions, des activités complémentaires ou connexes et moyennant un loyer annuel hors charges de 10.020,00€ HORS TAXES, susceptible de variations ;

Aux termes dudit bail, il a été indiqué que le loyer sera révisé à l'anniversaire de la date d'effet du bail en fonction de variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

L'indice de base étant celui du 1er trimestre 2006 s'élevant à 1362 points l'indice à prendre en compte lors de chaque révision sera celui du même trimestre de chaque année.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suit la date de révision, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

En cas de retard dans la publication de l'indice, il sera procédé à une révision provisoire du loyer tenant compte du dernier indice publié au jour de la révision : le preneur devra payer au bailleur le nouveau loyer révisé provisoirement dès la première échéance suivant la date de révision.

Lors de la publication de l'indice devant servir normalement à la révision du loyer, il sera fait entre les parties le réajustement voulu, savoir:

La différence en plus ou en moins entre le nouveau loyer et le loyer révisé provisoirement fera l'objet, soit d'un versement complémentaire exigible en même temps loyer du mois suivant la publication de l'indice de révision définitive, soit d'une imputation sur le loyer de ce même mois.

Si l'indice choisi était modifié ou remplacé, le loyer sera révisé en utilisant l'indice modifié ou remplacé et assorti, le cas échéant, du coefficient de raccordement pi p

Le CEDANT déclare que le montant actuel du loyer est de 12.537,00€ par an .

Le CESSIONNAIRE reconnaît être en possession d'une copie du bail et dispense le notaire soussigné de rapporter plus amplement les conditions du bail et vouloir en exécuter toutes les charges et conditions.

- Agence Immobilière, transaction, formation, administrateur de biens, à VIARMES (Val d'Oise) 57 rue de Paris, sous le nom commercial « AVIS IMMOBILIER LUZARCHES » et sous l'enseigne « AVIS IMMOBILIER VIARMES » dans un local commercial à VIARMES (Val d'Oise) dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, sis 55 et 57 rue de Paris

Ledit local consistant en :

LE LOT N° 162

Un local professionnel sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, composé de deux bureaux, auquel on accède par le n°57 rue de Paris et par le vestibule de l'immeuble formant le lot 162 .

Et les tantièmes suivants :

- * et les 239/1.000èmes des parties communes particulières du groupe G
- * et les 68/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

LE LOT N° 166

Deux caves au sous-sol de l'immeuble, auxquelles on accède par le vestibule de l'immeuble.

Et les tantièmes suivants :

- * et les 37/1.000èmes des parties communes particulières du groupe G
- * et les 11/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

LE LOT N° 167

Un water-closets sis au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Et les tantièmes suivants :

- *et les 10/1.000èmes des parties communes particulières du groupe G
- *et les 3/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

La Sarl A.I.L. IMMOBILIER est titulaire d'un bail commercial sous seing privé en date à LUZARCHES, du 1^{er} août 2004, :

La Société dénommée SCI SACHA, Société Civile Immobilière,

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right and initials 'CB' and 'D' on the left.

Au capital de 200,00 Euros,
Dont le siège social est à MERY SUR OISE 95540 (Val d'Oise), 6 Chemin de Pontoise,

Identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro 448 410 084 au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE.

Constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du commerce suivant acte reçu par Maître Rémi JULIEN SAINT AMAND, notaire à Luzarches le 21 février 2003, enregistré à la recette des impôts de Garges-Ouest le 4 mars 2003, bordereau n° 2003/86, case n°2.

Pour une durée de neuf années ayant commencé le 1^{er} aout 2004 et devant se terminer le 31 juillet 2013 tacitement reconduit, ainsi déclaré par le cédant,

Pour l'exercice de l'activité d'AGENCE IMMOBILIERE ou autre commerce sans nuisance bruyante ou odorante pouvant nuire à la tranquillité des autres locataires de l'immeuble.

Et moyennant un loyer annuel de 11.400,00 €, susceptible de variations ;

Le CEDANT déclare que le montant actuel du loyer est de 1.169,47€ € par mois .

Le CESSIONNAIRE reconnaît être en possession d'une copie du bail et dispense le notaire soussigné de rapporter plus amplement les conditions du bail et vouloir en exécuter toutes les charges et conditions.

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE déclarent faire leur affaire personnelle de tout compte de remboursement de prorata de loyers et de dépôt de garantie.

8ENT – EVALUATION DES PARTS CEDEES

Les parties déclarent que les 500 parts de la Sarl A.I.L IMMOBILIER sont évaluées compte tenu du passif et de l'actif à leur valeur nominale soit 600,00 euros, la part. A cet égard, une attestation de valeur des parts a été produite et remise au cessionnaire qui le reconnaît ;

9ENT – PRETS EN COURS

Le cessionnaire dispense le CEDANT de produire un état des prêts en cours, souhaitant en faire son affaire personnelle.

10ENT : FRANCHISE AVIS IMMOBILIER

Aux termes d'un acte sous seing privé, il a été signé entre la société AVIS-immobilier, franchiseur, la SARL A.I.L. IMMOBILIER, franchisee et Monsieur

Frédéric LOUBAT et Monsieur et Madame BIRONNEAU, partenaires, un contrat de franchise.

Aux termes de l'article 17 dudit contrat, il a été dit ce qui suit littéralement rapporté :

Le présent contrat est conclu intuitu personae, c'est-à-dire en considération des personnes du franchisé et du partenaire. En conséquence, le franchisé s'interdit sans l'accord exprès, préalable et écrit du franchiseur, de céder ou de transférer les droits et obligations en résultant, de quelque manière que ce soit et notamment sous forme de cession ou de mise en location-gérance du fonds de commerce franchisé, d'apport en société ou, le cas échéant, de cession immédiate ou échelonnée dans le temps de la majorité des titres emportant cession de contrôle de la société.

Procédure d'agrément : L'agrément du franchiseur devra être donné ou refus dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la notification qui lui aura été adressée à cet effet, par le franchisé, par lettre recommandée avec avis de réception. Cette notification devra contenir un acte notarié ou rédigé par un avocat détaillant le projet envisagé.

A défaut de réponse du franchiseur dans ce délai, également par lettre recommandée avec avis de réception, l'agrément sera réputé acquis et le franchisé pourra librement procéder à la cession envisagée.

Est demeurée ci-annexée (annexe 3) l'agrément de la société AVIS pour la présente cession.

D'autre part, Monsieur LOUBAT gérant de la société, déclare que les cotisations dues sont intégralement payées à ce jour.

11ENT SALARIES

La SARL A.I.L IMMOBILIER emploie neuf salariés :

- Mademoiselle Myriam ROBIN
- Madame Gisèle LAGOUTTE
- Monsieur Yves JANIN
- Monsieur Arnaud MERY
- Madame Mylène MERY
- Mademoiselle Nathalie RIBEIRO
- Mademoiselle PRUVOT Emilia
- Madame Ghislaine BENABDERRAMMANE
- Monsieur Ricardo MORAIS

Le CEDANT déclare que la société A.I.L.IMMOBILIER n'a pas avoir de litige en cours ou antérieurs avec des anciens salariés , et l'inspection du travail.

Le CEDANT s'oblige dès à présent à faire son affaire personnelle du profit ou de la perte de toute procédure dont il pourrait faire l'objet, de façon à ce que le CESSIONNAIRE ne soit recherché ni inquiété en aucune manière à ce sujet.

Ceci exposé, il est passé à la présente cession de parts, objet des présentes.

CESSION DE PARTS SOCIALES

- Monsieur et Madame BIRONNEAU cèdent et transportent sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, au profit de la société AFIMMO, cessionnaire, qui accepte, UNE PART SOCIALE (1) intégralement libérée d'une valeur nominale de SIX CENTS EUROS (600,00€) souscrite par Monsieur et Madame BIRONNEAU, dans la société dénommée A I L. IMMOBILIER, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.622,45 euros dont le siège est à LUZARCHES (Val d'Oise) 2 rue Charles de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 422.869.933 RCS PONTOISE.

- Monsieur Frédéric LOUBAT cède et transporte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, au profit de la société AFIMMO, cessionnaire, qui accepte, QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX NEUF PARTS SOCIALES (499) intégralement libérées d'une valeur nominale de DEUX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE QUATRE CENTS EUROS (299.400,00€) souscrite par Monsieur Frédéric LOUBAT, dans la société dénommée A I L. IMMOBILIER, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.622,45 euros dont le siège est à LUZARCHES (Val d'Oise) 2 rue Charles de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 422.869.933 RCS PONTOISE.

Les parts sociales ci-après désignées et qui seront dénommées dans la suite de l'acte 'LE BIEN'.

Ladite société a pour objet la transaction immobilière, la formation et l'administration de biens

La gérance est actuellement assurée par : Monsieur Frédéric LOUBAT, comparant aux présentes

ORIGINE DE PROPRIETE

La société a été constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation effectuée le 14 mai 1999.

The block contains several handwritten marks. From left to right, there is a checkmark, a large circular scribble, a signature that appears to be 'M', a small set of initials 'RS', and a long, sweeping signature.

PROPRIETE – JOUISSANCE

LE CESSIONNAIRE aura la propriété et la jouissance des parts sociales à compter de ce jour.

Il aura seul droit à l'intégralité des dividendes mis en distribution postérieurement à ce jour.

LE CESSIONNAIRE sera, à compter du même jour, subrogé dans tous les droits, obligations et actions attachés aux parts cédées.

CONDITION DE LIBERATION DES PARTS SOCIALES

Le CEDANT déclare que les parts objets des présentes sont entièrement libérées.

PRIX

Concernant la cession par Monsieur et Madame BIRONNEAU

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de SIX CENTS EUROS (600,00€) payé comptant par Monsieur MERY, es qualité, à Monsieur et Madame BIRONNEAU, qui le reconnaissent et consentent bonne et valable quittance, dès avant ce jour, en dehors de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

DONT QUITTANCE

Concernant la cession de Monsieur Frédéric LOUBAT

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de DEUX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE QUATRE CENTS EUROS (299.400,00€) que le CESSIONNAIRE s'oblige à payer au moyen de 84 mensualités constantes de 3.956,06 euros la première payable le 7 avril 2014 et la dernière le 7 mars 2021 avec intérêts au taux de 3,00% l'an qui commenceront à courir à compter de ce jour, payables en capital et intérêts.

CONDITIONS DU PAIEMENT A TERME

Il est expressément convenu ce qui suit :

Tous paiements en principal et intérêts auront lieu par virement directement entre les parties.

En cas de non paiement à la date prévue le solde du prix sera de plein droit productif d'une indemnité de CINQ CENTS EUROS (500,00€) par mois de retard, tout mois commencé étant dû en entier, cette stipulation d'indemnité ne pouvant jamais être considérée comme valant délai de règlement.

Tous intérêts échus et non payés se capitaliseront de plein droit et, sans cela cesser d'être exigibles, produiront eux-mêmes de nouveaux intérêts au même

taux que le principal, à compter du jour où ils seront dus pour une année entière, sans qu'il soit besoin d'aucune demande ni mise en demeure ; ces nouveaux intérêts seront payables au même lieu et aux mêmes époques que ceux qui les auront produits.

Le solde du prix deviendra immédiatement et de plein droit exigible, dans les cas suivants :

- à défaut de paiement à échéance exacte de toute somme dues et quinze jours après un commandement resté infructueux ;
- en cas de liquidation judiciaire, faillite personnelle ou déconfiture du CESSIONNAIRE ;
- en cas de cession ou d'apport en société de tout ou partie du BIEN.

En cas de décès du CESSIONNAIRE avant complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour l'exécution des engagements résultant des présentes, et les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil seront à leur charge.

Au cas où, pour un motif quelconque, le paiement aurait lieu ailleurs qu'au lieu ci-dessus fixé comme aussi au cas où le CEDANT sera obligé de produire à un ordre amiable ou judiciaire, il lui serait alloué une indemnité forfaitaire de quatre pour cent du capital de sa créance pour le couvrir de tous frais de voyage, transport de fonds, productions, procurations, décharges de mandat, conseils, intermédiaires ou autres. Aucune pénalité ne sera due en cas de remboursement anticipé ;

CONVENTION DE NANTISSEMENT

CONSTITUTION DU NANTISSEMENT

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme de DEUX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE QUATRE CENTS EUROS (299 400,00 €) en principal stipulée payable ainsi qu'il a été dit ci-dessus, ainsi que de tous intérêts, frais et accessoires y afférents, LE CESSIONNAIRE affecte en nantissement au profit de Monsieur Frédéric LOUBAT, CEDANT, qui accepte, les CINQ CENTS PARTS de la société dénommée A.I.L IMMOBILIER, objet de la présentes cession, numérotées de UN (1) à CINQ CENT (500) .

Etant ici précisé que :

- Monsieur Frédéric LOUBAT, CEDANT sera également ci-après nommé CREANCIER NANTI.
- La société AFIMMO, CESSIONNAIRE sera également ci-après dénommée DEBITEUR

Le présent nantissement est étendu à tous augments, produits et accessoires, ainsi qu'en général à tous droits procédant de ces titres ou de ceux qui viendraient en substitution ou en complément, y compris l'hypothèse d'échange, de regroupement, de division, d'attribution gratuite, de souscription en

numéraire ou autrement, ces droits étant incorporés automatiquement au présent nantissement, sans que ces opérations emportent aucune novation aux droits et sûretés que le créancier nanti tient de la présente mise en nantissement, à l'exception des dividendes qui seront cependant affectés en priorité au remboursement des engagements de la société AFIMMO, débitrice, envers Monsieur Frédéric LOUBAT, créancier nanti.

Si part suite d'une baisse de valeur, les parts nanties ne couvraient plus le montant des sommes dues, le débiteur s'engage à première demande du créancier nanti, effectuée par lettre recommandée avec avis de réception, à affecter en quantité suffisante, dans un délai de 10 jours à réception de la lettre recommandée, à titre de nantissement, de nouveaux titres ou des espèces selon la convenance. A défaut, le créancier nanti pour solliciter la réalisation du nantissement conformément à l'article L.521-3 du code de commerce.

Au jour des présentes, la valeur des parts nanties ressort à SIX CENTS EUROS par part, soit au total la somme de TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00€), ainsi que le reconnaît le créancier nanti.

DROITS DU CREANCIER NANTI

Au moyen des présentes, le créancier nanti exercera sur les parts sociales nanties, tous les droits et privilèges conférés par la loi au créancier nanti ;

Le créancier nanti devra donner mainlevée du nantissement au débiteur dès qu'il aura reçu entier paiement en principal, intérêts et frais de la créance garantie par le présent nantissement.

Le créancier nanti dispose d'un droit de préférence sur le prix de vente des parts nanties et d'un droit de suite (article 2337 alinéa 2 du code civil) quand bien même les parts auraient été cédées par le constituant.

En cas de réalisation judiciaire des parts nanties, le créancier nanti pourra encaisser à due concurrence le montant du prix de cession contre la simple remise d'une quittance ;

REALISATION DU NANTISSEMENT

MISE EN ŒUVRE

À défaut de paiement à leur échéance des sommes dont le débiteur peut ou pourrait être redevable envers le créancier nanti, celui-ci pourra, huit jours après une simple mise en demeure infructueuse, procéder à la vente publique des parts sociales objet du présent nantissement et ce, sans préjudice de tout recours tant

contre le débiteur que contre tous coobligés. Il pourra aussi demander l'attribution judiciaire des parts nanties.

Lorsque la valeur des parts nanties excède le montant de la dette garantie, la somme égale à la différence est versée au DÉBITEUR ou, s'il existe d'autres créanciers gagistes, est consignée.

MODALITES

Par application de l'article 2348 du code civil, les parties conviennent qu'à défaut de l'exécution de l'obligation garantie, le créancier nanti deviendra propriétaire des parts sociales, objet du nantissement.

La valeur des parts sera déterminée au jour du transfert par un expert désigné à l'amiable ou judiciairement.

Lorsque cette valeur excède le montant de la dette garantie, la somme égale à la différence est versée au débiteur, ou s'il existe d'autres créanciers gagistes est consignée.

OPPOSABILITE A LA SOCIETE ET AU TIERS

Le présent nantissement de parts ne sera opposable à la société et aux tiers qu'après inscription du nantissement au registre du commerce et des sociétés de PONTOISE.

DECLARATIONS

Monsieur MERY agissant en qualité de président de la société AFIMMO, débitrice déclare que la société AFIMMO n'a fait l'objet d'aucun redressement, règlement judiciaire ou liquidation de biens.

Monsieur LOUBAT gérant de la société AIL IMMOBILIER déclare que les parts sociales données en gage n'ont fait l'objet à ce jour d'aucun nantissement.

CESSION DE CREANCE

LE CEDANT déclare avoir apuré tout compte courant .

AGREMENT DE LA CESSION ET DU NANTISSEMENT

La cession de parts étant consentie par Monsieur LOUBAT et Monsieur BIRONNEAU , seuls associés de la SARL A I L IMMOBILIER, ils déclarent donner leur consentement à la présente cession et au nantissement ci-dessus.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a checkmark, a circle with a dot, and various scribbles.

GARANTIE DE PASSIF

Le prix des Parts Sociales de la Société a été fixé en considération de l'actif et du passif de la Société A.I.L IMMOBILIER

Le CEDANT déclare et garantit :

- que la Société a comme actif et passif les éléments indiqués dans les bilans et autres documents comptables remis au cessionnaire, et garantit notamment le passif fiscal et social pour l'activité antérieure à la date de régularisation des présentes et notamment en ce compris le passif qui pourrait se révéler postérieurement à ce jour mais concernant l'activité antérieure à la cession définitive. .
- tous sinistre relatifs aux compromis de vente signés avant ce jour, à l'exception du sinistre du dossier de vente CAIROLI/TATE.
- les comptes au passif ont été soldés préalablement aux présentes ainsi que le cessionnaire a pu le constater à la réalisation des Présentes par le Promettant qui s'y oblige.
- que la Société a réglé l'ensemble des factures antérieures à ce jour ;
- que le patrimoine de la Société ne fait l'objet d'aucune prise de garantie autre que celles pouvant le cas échéant être relatées aux Présentes ;
- que la Société n'a donné à ce jour aucune garantie, caution, aval pour l'exécution d'engagements contractés par des tiers, des associés ou des gérants ;
- que le gérant n'a lui-même donné à ce jour aucune garantie quelconque pour l'exécution d'engagements contractés par la Société ;
- que la Société a toujours respecté la législation fiscale ; qu'elle est présentement à jour de toutes obligations pécuniaires quelconques découlant de son application et qu'il n'existe aucun contentieux quelconque, actuel ou prévisible ;
- qu'il n'existe pas de compte-courant d'associé autre que ceux pouvant être relatés aux Présentes.
- que le nombre de salariés est celui indiqué en l'exposé qui précède et qu'il n'existe pas de litige en cours avec d'anciens salariés ou l'inspection du travail. Le CEDANT s'oblige dès à présent à faire son affaire personnelle du profit ou de la perte de toute procédure antérieure à la signature définitive , de façon à ce que le CESSIONNAIRE ne soit recherché ni inquiété en aucune manière à ce sujet.

INTERDICTION DE CONCURRENCE

Les CEDANTS s'interdisent formellement pendant un délai de DIX ANS à compter du jour de la réalisation des présentes, selon les termes et conditions de la sectorisation du contrat "AVIS" tout en se réservant la faculté d'activité inter-Agence, toujours dans les termes et conditions du contrat "AVIS ":

* le droit de se rétablir en société ou en nom propre et d'exploiter ou de faire

The bottom of the page features several handwritten marks. From left to right, there is a checkmark, a circular stamp or signature, a large stylized signature, and the initials 'FB'.

valoir une activité similaire en tout ou en partie à celle exercée par la SARL A.I.L IMMOBILIER et de s'intéresser directement ou indirectement même à titre d'associé commanditaire ou de salarié dans l'exploitation d'une semblable activité.

*** le droit d'entrer, même à titre gracieux, au service d'une maison concurrente exploitant une activité similaire en tout ou en partie à celle présentement exercée par la SARL A.I.L IMMOBILIER sur le secteur d'activité réservé à la société AIL IMMOBILIER**

Cette interdiction prévaut également pour les ayants droit des PROMETTANTS.

Cette interdiction s'entend de l'activité de transaction immobilière.

Cette interdiction stipulée aux termes du contrat AVIS s'applique exclusivement aux localités suivantes : LUZARCHES VIARMES SEUGY ASNIERES SUR OISE NOISY SUR OISE SAINT MARTIN DU TERTRE VILLIERS LE SEC BELLOY EN FRANCE JAGNY LASSY LE PLESSIS LUZARCHES FONTENAY EN PARISY GAS COURT THIMECOURT CHATENAY EN FRANCE COYE LA FORET CHAUMONTEL LE MENSIL AUBRY LE PLESSIS GASSOT BOUCQUEVAL BELLEFONTAINE

En cas d'infraction, les CEDANTS seront de plein droit débiteur d'une indemnité forfaitaire qui sera déterminée par voie arbitrale ou judiciaire.

Le CESSIONNAIRE se réservant la possibilité de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de cette infraction.

REPRISE DES ENGAGEMENTS

Monsieur LOUBAT et Monsieur et Madame BIRONNEAU déclarent n'être engagés dans aucun prêt en qualité de caution.

En conséquence, ils dispensent le notaire soussigné de substituer la société AFIMMO dans un quelconque engagement de caution.

CONTRATS EN COURS

Le CEDANT déclare que des compromis de vente ont été régularisés, par l'intermédiaire de la société A.I.L IMMOBILIER, ce dont Monsieur MERY reconnaît être informé en sa qualité de Directeur des agences immobilières « AVIS IMMOBILIER » de LUZARCHES et de VIARMES

Les parties conviennent que la société AIL IMMOBILIER encaissera les commissions de tous les compromis EN COURS mais que les revenus retirés de ces contrats seront la propriété exclusive de la société AFIMMO.

ASSURANCE PROFESSIONNELLE

Le cessionnaire déclare avoir souscrit une assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable.

DECLARATIONS DU CEDANT

Sur l'état des locaux loués

Le CEDANT déclare :

- Qu'ils ne sont pas insalubres, qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation.
- Qu'ils ne sont pas ou appelés à être, à sa connaissance, l'objet d'une procédure d'expropriation ou de la constitution d'une servitude d'utilité publique.
- Que l'origine de propriété est régulière et qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune action résolutoire ou rescisoire ou d'aucun pacte de préférence,
- Que tous les impôts, taxes et droits relatifs aux locaux loués ont été payés et le seront jusqu'au jour du transfert de propriété, ainsi que toutes les charges et coûts liés à l'entretien ou au fonctionnement desdits locaux.
- Qu'ils ne font pas l'objet d'injonction de travaux, qu'ils sont construits depuis plus de dix ans et n'ont pas fait l'objet, au cours des dix dernières années, de travaux de rénovation ou autres entrant dans le champ d'application de la loi sur l'assurance dommages-ouvrage.

Sur la Société

Le CEDANT déclare qu'il n'a pris aucun engagement soit personnellement soit en assemblée générale des associés susceptibles de modifier les droits qui lui ont été attribués par les statuts et les actes postérieurs, ou d'aggraver les obligations lui incombant relativement auxdites parts.

Le CEDANT s'oblige vis-à-vis du CESSIONNAIRE à couvrir tous les appels de fonds qui seraient faits à ce dernier par la Société pour des faits antérieurs au jour de la signature de la Cession, quel que soit leur nature ou leur origine.

Le Cédant déclare en outre :

- que les Parts Sociales ne font l'objet d'aucun nantissement.
- que les Parts Sociales n'ont fait l'objet, directement ou indirectement d'aucune procédure ou de contentieux de quelque nature que ce soit.

SITUATION DU GREFFE

Il résulte des documents délivrés par Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce de PONTOISE et demeurés annexés aux présentes (annexe 4 et 4bis):

- que la SARL AIL IMMOBILIER ne fait l'objet d'aucun règlement judiciaire et liquidation de biens, déclaration de cessation des paiements et redressement et liquidation judiciaire.
- que l'état complet des privilèges délivré le 28 mars 2014 n'a révélé aucune inscription.

DISPENSE DE SIGNIFICATION

Messieurs LOUBAT et BIRONNEAU, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, déclarent accepter la cession de parts et le nantissement ainsi que la cession de créance résultant des présentes en vue de leur opposabilité à la société et, par conséquent dispenser les parties de la signification par exploit d'huissier.

En outre, ils déclarent qu'il n'existe entre leurs mains aucune opposition ou empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet desdites cessions ou dudit nantissement.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants qu'il n'existe aucun empêchement d'ordre légal, contractuel ou judiciaire à la réalisation des présentes et déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire ni d'aucune autre procédure commerciale de règlement du passif ;

- qu'elles ne sont, en ce qui concerne les personnes physiques, ni placées sous un régime de protection des majeurs (sauvegarde de justice, tutelle, curatelle), ni frappées d'interdiction légale, qu'elles ne font pas l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil et qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

De son côté, LE CEDANT déclare :

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du CESSIONNAIRE ;

- que la société émettrice des parts cédées n'est assujettie à aucune procédure collective de règlement du passif.

DECLARATIONS FISCALES

La société dont dépendent les parts présentement cédées, est actuellement soumise au régime fiscal des sociétés de capitaux passibles de l'impôt sur les sociétés.

CHANGEMENT DE GERANCE

Monsieur Frédéric LOUBAT, cédant aux présentes, déclare démissionner de ses fonctions de gérant de la société AIL IMMOBILIER, ce qui est accepté par Monsieur BIRONNEAU et Monsieur Arnaud MERY, es qualité, lesquels lui donnent quitus au titre de sa gestion jusqu'à ce jour de la SARL A.I.L IMMOBILIER.

En remplacement, Monsieur Arnaud MERY est nommé gérant de la société, ce qu'il accepte ainsi que Monsieur Frédéric LOUBAT.

The block contains four handwritten signatures. From left to right: a simple checkmark-like signature, a signature that appears to be 'M' or 'B', a signature that appears to be 'A' or 'F', and a signature that appears to be 'FB'.

MODIFICATION DES STATUTS

Les parties comme conséquence de la présente cession de parts sociales, décident de modifier à compter de ce jour, l'article 16 des statuts comme suit :

ARTICLE 16 : GERANCE

Par suite de la démission de Monsieur Frédéric LOUBAT, ci-dessus, l'article 16 est modifié comme suit :

I.- la société est gérée et administrée par une ou plusieurs personnes physiques, associées ou non, nommées par les associés dans les statuts ou par acte postérieur à la majorité requise pour les décisions ordinaires, avec ou sans limitation de durée.

Aux termes des présentes Monsieur Arnaud MERY est nommé gérant.

Les formalités de publication de cette modification seront effectuées au greffe du tribunal de commerce de PONTOISE ;

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge du CESSIONNAIRE qui s'y oblige.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

REMISE DE PIECES

LE CESSIONNAIRE reconnaît en outre avoir été mis en mesure de consulter l'ensemble des documents relatifs à la présente cession et en avoir copie en sa possession.

DELIVRANCE D'UNE COPIE EXECUTOIRE

Il sera délivré aux frais du CESSIONNAIRE une copie exécutoire nominative à Monsieur LOUBAT, créancier nanti.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the document. From left to right: a checkmark, a circled '1', a stylized 'M', a large signature, and the initials 'FB'.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement au SIE de GARGES CENTRE

S'agissant d'une cession de parts sociales de société dont le capital n'est pas divisé en actions, les droits calculés comme suit (Article 726- I du Code Général des Impôts) :

Calcul de l'assiette des droits :

$$600,00\text{€} - \frac{23.000}{500} \times 500 \text{ parts} = 277.000,00\text{€}$$

Droits : $277.000\text{€} \times 3\% = 8.310,00\text{€}$

IMPOSITION SUR LA PLUS-VALUE

Les CEDANTS reconnaissent avoir été avisés par le notaire soussigné de l'obligation de déclarer avec l'ensemble de ses revenus, la plus-value imposable qu'ils ont pu réaliser par le présent acte, sauf à faire valoir un cas d'exonération.

Monsieur LOUBAT et Monsieur BIRONNEAU déclarent que pour l'imposition de leurs revenus, ils dépendent de l'inspection des contributions directes de CERGY (Val d'Oise) Avenue Bernard Hirsch , et que la SARL A.I.L. IMMOBILIER, sa déclaration est faite à la Recette des Impôts de Garges les Gonesse (Val d'Oise) rue Louis Marteau.

PUBLICATION - INSCRIPTION

Deux copies authentiques du présent acte ainsi que deux exemplaires du bordereau de nantissement prescrit par les articles 53 et 54 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 seront déposés au greffe du tribunal de commerce auprès duquel la société émettrice des parts est immatriculée par les soins de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Tous pouvoirs sont donnés à un clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes pour effectuer toutes formalités de publication et d'inscription au greffe du tribunal de commerce de PONTOISE.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

The block contains four handwritten signatures. From left to right: a checkmark-like signature, a signature starting with 'M', a large stylized signature, and a signature that appears to be 'FB'.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines 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.

DONT ACTE sur vingt-et-une pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : Zéro
- Blanc(s) barré(s) : Zéro
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : Zéro
- Chiffre(s) nul(s) : Zéro
- Mot(s) nul(s) : Zéro
- Renvoi(s) : Zéro

FB.

du 28 Novembre 1971. Empêchant
e sur la dernière page. Cette
e détérioration pour garantir

NTICITÉ GARANTIE

71941 du 28 Novembre 1971.

addition, signature sur la

t présenter aucun signe de

icité du présent document.

NTICITÉ GARANTIE

22, rue du Pontcel

L. ETIE

F.

N. T

Notain

POUR COPIE AUTHENTIQUE délivrée par Maître
Nicolas TROUSSU, notaire associé, de la Société Civile
Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de
Luzarches (Val d'Oise) 22 rue du Pontcel, dénommée « Laurence
ETIENNE-SOGNY , François SOGNY et Nicolas TROUSSU »
notaires associés » rédigée sur 22 pages et certifiée conforme à
l'original par le notaire soussigné, réalisée par procédé
xérogaphique sur machine RICOH AFICIO MPC 4500.



Reliure Conforme à l'Article 15 du décret 7194
toute substitution ou addition, signat
bande ne doit présenter aucun signe
l'authenticité du présent document.

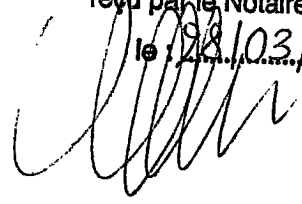
BANDE INTACTE AUTH
Reliure Conforme à l'Article 15 du déc
Empêchant toute substitution o
dernière page. Cette bande ne c
détérioration pour garantir l'authe
BANDE INTACTE AUT

DEPIESSE 09 53 09 53 - RÉF. 27.00 MODÈLE DÉPOSÉ

Annexe n°1..... à un acte

reçu par le Notaire soussigné

le 28/03/2014



PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS

DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'AN DEUX MILLE QUATORZE
Le VINGT SEPT MARS
A 18 HEURES

Les associés de la Société dénommée AFIMMO, Société par actions simplifiée au capital de 10.000,00 € ayant son siège social à LUZARCHES (Val-d'Oise) 2 rue Charles de Gaulle identifiée sous le numéro SIREN 800.551.814 RCS PONTOISE, se sont réunis en assemblée générale extraordinaire, sur convocation de la gérance.

L'assemblée est présidée par Monsieur Arnaud MERY.

ASSOCIES

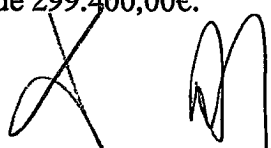
Monsieur Frédéric LOUBAT, propriétaire de 20 actions est ici présent ;
Monsieur Arnaud MERY, propriétaire de 80 actions est ici présent ;

Le président constate que l'assemblée est régulièrement constituée et déclare qu'elle peut valablement délibérer et prendre des décisions.

ORDRE DU JOUR

ACQUISITION de CINQ CENTS PARTS SOCIALES (500) intégralement libérées d'une valeur nominale de TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00€) souscrite par Monsieur et Madame BIRONNEAU ET Monsieur Frédéric LOUBAT, dans la société dénommée A I L. IMMOBILIER , Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.622,45 euros dont le siège est à LUZARCHES (Val d'Oise) 2 rue Charles de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 422.869.933 RCS PONTOISE.

Suivant acte à recevoir par Maitre TROUSSU, notaire à LUZARCHES moyennant le prix de trois cent mille euros (300.000,00€) payable à terme à hauteur de 299.400,00€.



AFFECTATION EN NANTISSEMENT des parts acquises en garantie du paiement à terme , au profit de Monsieur LOUBAT cédant.

Le président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- Les lettres de convocation à la présente assemblée.
- Le rapport de la gérance.
- Et le texte des résolutions proposées à l'assemblée.

Le président indique que tous les documents nécessaires à l'information des associés leur ont été communiqués dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Le président donne ensuite lecture du rapport de la gérance.

La discussion est ouverte.

Diverses explications sont échangées entre les membres de l'assemblée et le président répond aux questions qui lui sont posées.

Personne ne demandant plus la parole, les résolutions suivantes sont mises aux voix :

RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION

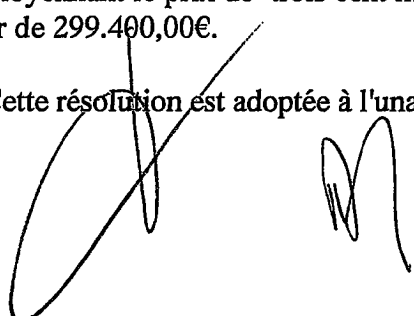
L'Assemblée Générale ratifie le mode de convocation
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après discussion, décide de procéder à l'acquisition des cinq cents parts sociales de la société dénommée **A I L. IMMOBILIER** , Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.622,45 euros dont le siège est à LUZARCHES (Val d'Oise) 2 rue Charles de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 422.869.933 RCS PONTOISE.

moyennant le prix de trois cent mille euros (300.000,00€) payable à terme à hauteur de 299.400,00€.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.



TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après discussion, décide d'affecter en nantissement les cinq cents parts acquises en garantie du paiement à terme.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

QUATRIEME RESOLUTION

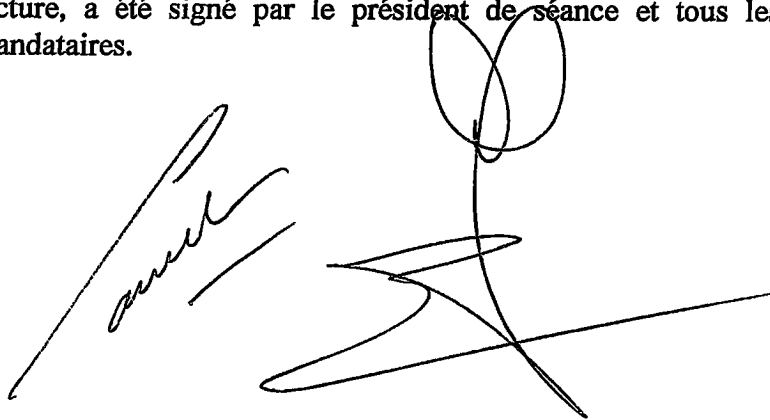
L'Assemblée Générale décide de donner tous pouvoirs, à Monsieur Arnaud MERY, son président à l'effet de signer les actes nécessaires à l'acquisition des parts sociales objet de la deuxième résolution et de donner tous pouvoirs à l'effet d'effectuer toutes formalités auprès du greffe

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie certifiée conforme du présent procès verbal à l'effet d'effectuer toutes opérations, de signer tous actes et documents relatifs aux résolutions adoptées.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le président déclare la séance levée à 18 heures 30

De tout ce qui précède il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le président de séance et tous les associés ou leurs mandataires.



Annexe n° 3 à un acte
reçu par le Notaire soussigné
le 28/03/2014

SARL AIL
Monsieur Frédéric LOUBAT
2 rue Charles de Gaulle
95270 LUZARCHES

A Nantes, le 27 mars 2014

Monsieur,

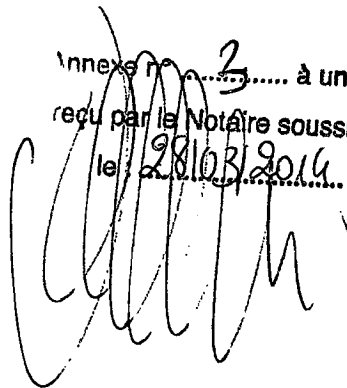
Conformément aux dispositions du contrat de franchise, signé en date du 31 mars 2010, et particulièrement dans son l'article 17, nous vous confirmons par la présente ne pas faire usage de notre droit de préemption sur la cession des parts de la SARL AIL Immobilier au profit de la SAS AFIMMO représentée par Monsieur Arnaud MERY.

Vous souhaitant bonne réception du présent courrier,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Philippe ESCARIO
Directeur Général





SARL AIL
Monsieur Frédéric LOUBAT
2 rue Charles de Gaulle
95270 LUZARCHES

A Nantes, le 27 mars 2014

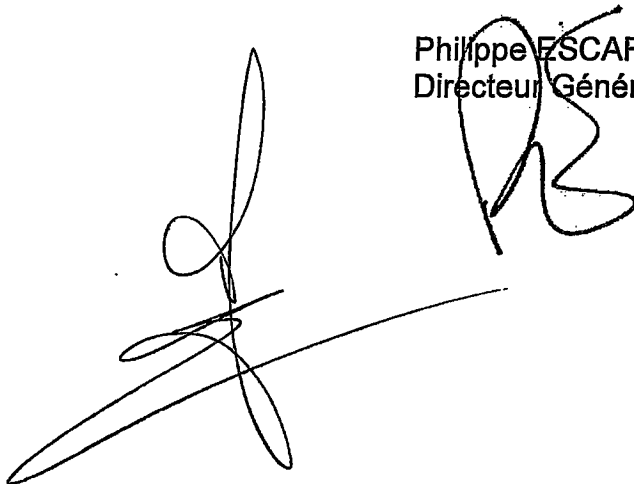
Monsieur,

Conformément aux dispositions du contrat de franchise, signé en date du 31 mars 2010, et particulièrement dans son l'article 17, nous vous confirmons par la présente ne pas faire usage de notre droit de préemption sur la cession du fonds de commerce.

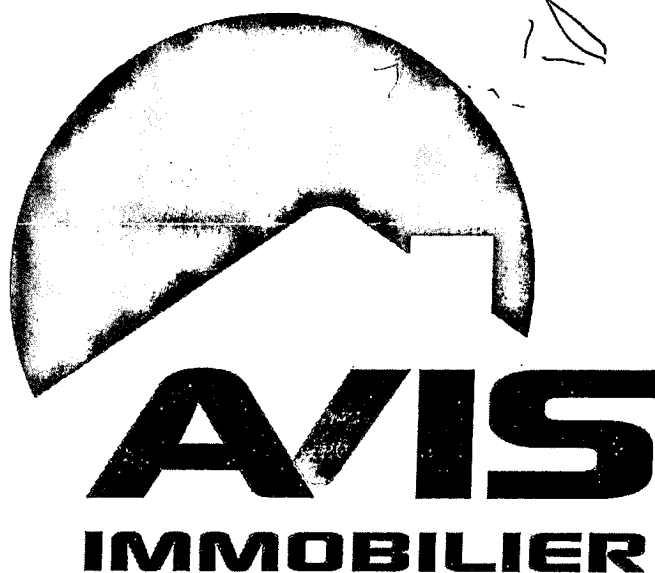
Vous souhaitant bonne réception du présent courrier,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Philippe ESCARIO
Directeur Général



CONTRAT DE FRANCHISE



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized, with a large loop at the top and a horizontal line extending to the right.

SOMMAIRE

ARTICLE 1. LE RESEAU AVIS-IMMOBILIER	4
ARTICLE 2. TRANSPARENCE	4
ARTICLE 3. OBJET DU CONTRAT	5
ARTICLE 4. SAVOIR-FAIRE.....	5
ARTICLE 5. MARQUE - ENSEIGNE.....	6
ARTICLE 6. IMAGE DE MARQUE.....	6
ARTICLE 7. TERRITOIRE – EXCLUSIVITE	7
ARTICLE 8. INTERNET	8
ARTICLE 9. FORMATION, ASSISTANCE ET ANIMATION	9
ARTICLE 10. REGLEMENT INTERIEUR.....	11
ARTICLE 11. CONTROLE - STATISTIQUES	12
ARTICLE 12. ASSURANCE	12
ARTICLE 13. INFORMATIQUE.....	13
ARTICLE 14. COMMUNICATION - PUBLICITÉ	13
ARTICLE 15. CONDITIONS FINANCIÈRES.....	14
ARTICLE 16. INDÉPENDANCE DU FRANCHISÉ	18
ARTICLE 17. EXCLUSIVITE D'ACTIVITE - FIDELITE	18
ARTICLE 18. LOYAUTE - CONFIDENTIALITE	18
ARTICLE 19. DURÉE	19
ARTICLE 20. CESSION - TRANSMISSION.....	19
ARTICLE 21. RESILIATION ANTICIPEE DU CONTRAT	22
ARTICLE 22. EFFETS DE L'EXTINCTION DU CONTRAT.....	22
ARTICLE 23. SUBSTITUTION.....	23
ARTICLE 24. LITIGES – JURIDICTIONS COMPETENTES	23
ARTICLE 25. INSCRIPTION AU REGISTRE DES MARQUES.....	24

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société AVIS IMMOBILIER, Société par Actions Simplifiée au capital de 304.800 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 422 821 553, dont le siège est 11, rue du Chemin Rouge Bâtiment A 44300 NANTES, représentée par la SARL FINANCIERE DU GOLFE, agissant en qualité de président, elle-même représentée par Monsieur Philippe ESCARIO, agissant en qualité de gérant,

CI-APRES DESIGNEE « LE FRANCHISEUR »

ET

1. La Société¹ :

SARL AIL IMMOBILIER au capital de 7 622 euros
immatriculée au R.C.S. de PONTOISE
sous le numéro 422 869 933
dont le siège social est LUZARCHES (95270), 2 rue Charles de gaulle

Représentée par Monsieur Frédéric LOUBAT
agissant en qualité de dirigeant

CI-APRÈS DESIGNÉE « LE FRANCHISÉ »

2. Monsieur Frédéric LOUBAT Né 03/05/1969 à ARGENTEUIL (95)

Dirigeant de la société franchisée.

CI-APRÈS DESIGNÉ « LE PARTENAIRE² »

¹ Si la société est en cours de constitution, le gérant sera engagé personnellement dans l'hypothèse où, pour une raison quelconque, cette société ne serait pas créée.

² Le Partenaire est la personne physique en considération de laquelle le présent contrat a été signé. Celle-ci n'est pas engagée par les obligations du contrat, autrement qu'au travers des articles la visant expressément ou qui génèrent des obligations à son égard.

ARTICLE 1. LE RESEAU AVIS-IMMOBILIER

L'enseigne AVIS-Immobilier a été créée en 1957.

Le Franchiseur exploite un concept spécifique d'agences immobilières en réseau sous cette enseigne, en utilisant un système de franchise.

Contrôlée par deux sociétés holding, détenues essentiellement par des franchisés historiques du réseau, la société Franchiseur préserve particulièrement les intérêts de ses franchisés.

Il en résulte que la plupart des décisions importantes concernant le réseau sont prises après consultation de tout ou partie des franchisés ou de leurs représentants.

La convivialité et la réflexion commune sont essentielles au fonctionnement de l'enseigne. La notion d'intérêt commun est valorisée en permanence au sein du réseau AVIS-Immobilier.

ARTICLE 2. TRANSPARENCE

Particulièrement soucieux de la plus grande transparence, le Franchiseur a insisté pour faire en sorte que le Franchisé dispose du plus grand nombre de paramètres avant de s'engager. Franchisé et Partenaire ont ainsi pu remarquer les effets positifs du concept AVIS-Immobilier avant d'intégrer le réseau³ :

- ils ont observé *in situ* le fonctionnement d'une agence AVIS-Immobilier pour comprendre la réalité concrète du métier et du savoir-faire ;
- ils ont reçu, dans les délais légaux, une information précontractuelle exhaustive, incluant celle requise en application des articles L. 330-3 et R. 330-1 du Code de commerce ;
- ils ont été invités à soumettre, à titre confidentiel, leur réflexion et cette information précontractuelle à des conseils juridiques et comptables maîtrisant les systèmes de franchise ;
- ils ont été informés de la nécessité pour eux :
 - de réaliser une étude de marché locale approfondie ;
 - de rédiger, avec beaucoup d'attention, leur propre budget prévisionnel en se fondant sur leur expérience et celle de leurs conseils ;
- ils ont été invités à se rapprocher de franchisés déjà en place dans le réseau afin de discuter avec eux de tous les aspects de l'exercice de l'activité, dans le respect d'une stricte confidentialité des éléments ainsi recueillis.

³ Généralement, en matière de franchise, on entend par réseau un ensemble d'éléments composé de points de vente à l'enseigne, de l'équipe Franchiseur et de toutes les équipes Franchisées.

Le Franchisé a également pris connaissance de la loi Hoguet spécifique à l'activité d'agences immobilières, dont il déclare respecter toutes les conditions exigées pour l'exercice de la profession d'agent immobilier.

ARTICLE 3. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet l'exploitation du concept AVIS-Immobilier par le Franchisé sur deux activités complémentaires :

1. la transaction portant sur des immeubles d'habitation neufs ou anciens ;
2. la gestion et la location avec ou sans mandat de gestion ;

dans le cadre d'un système de franchise aux conditions qui suivent.

ARTICLE 4. SAVOIR-FAIRE

Le savoir-faire du Franchiseur porte sur les domaines suivants :

- la définition de conditions d'optimisation du métier d'agent immobilier,
- la promotion de l'enseigne AVIS-Immobilier et de l'ensemble des signes distinctifs du réseau,
- la formation du Franchisé,
- l'échange par la communication interne,
- la recherche de partenariats commerciaux nationaux,
- une déontologie stricte,
- une veille juridique dans le domaine immobilier,
- une assistance juridique en droit immobilier (selon un forfait et des conditions faisant l'objet d'un paragraphe au présent contrat),
- la mise au point d'outils de pilotage et d'un suivi de ratios d'activité,
- le choix d'outils essentiels à l'intérêt du réseau, dont un Manuel Opérationnel mis à disposition des franchisés par le biais d'un Intranet, permettant de consulter tous les éléments du savoir-faire AVIS-Immobilier,
- la mise au point de partenariats informatiques, avec leurs évolutions, concernant l'Intranet et l'Extranet.

Le Franchisé respectera strictement le savoir-faire AVIS-Immobilier tel qu'il résulte du Manuel Opérationnel et tel qu'il évoluera.

Le Franchiseur est en constante recherche d'amélioration du savoir-faire. Cette amélioration pourra être suggérée par le Franchiseur, les Franchisés ou lors des différents échanges au sein du réseau. Quelle qu'en soit l'origine, si des améliorations sont retenues par le Franchiseur, elles s'imposeront à tous les membres du réseau.

Qu'il s'agisse du savoir-faire de base ou des perfectionnements intervenus en cours de contrat, le savoir-faire restera toujours la propriété exclusive du Franchiseur.

Le savoir-faire du Franchiseur nécessaire à l'exploitation d'une agence AVIS-Immobilier est transmis au Franchisé par :

- la mise à disposition du Franchisé, via un accès Intranet, dès la fin de la première formation, à titre de prêt pour la durée du contrat, du Manuel Opérationnel AVIS Immobilier⁴, qui restera la propriété exclusive du Franchiseur ;
- une formation initiale, puis permanente ;
- une assistance initiale, puis permanente.

ARTICLE 5. MARQUE - ENSEIGNE



La marque semi-figurative française «  » appartient au Franchiseur. Elle a été déposée le 20 janvier 2011 et enregistrée à l'Institut National de la Propriété Industrielle sous le numéro d'enregistrement 11 3 799 300 (Annexe 1).

Le Franchiseur autorise le Franchisé à utiliser la marque à titre d'enseigne, de même que sur l'ensemble de ses documents commerciaux, en conformité avec le Manuel Opérationnel AVIS-Immobilier.

La marque ne pourra servir de dénomination sociale ou raison sociale, les tiers devant établir une distinction entre le Franchiseur et les Franchisés.

Le Franchisé informera, sans délai, le Franchiseur de tout acte d'imitation, de contrefaçon de marque ou d'atteinte aux signes distinctifs du réseau. Ce dernier prendra, le cas échéant, toutes mesures nécessaires pour assurer la protection de la marque du réseau.

ARTICLE 6. IMAGE DE MARQUE

Le Franchisé mettra tout en œuvre pour satisfaire le client lors de son passage en agence. A cette fin, il respectera toutes les préconisations du Manuel Opérationnel AVIS-Immobilier. La prise en charge du client devra être totalement adaptée à sa recherche. Le client devra toujours être orienté vers le produit répondant le plus à ses besoins.

Le Franchisé s'engage à reproduire en permanence l'image type d'une agence AVIS-Immobilier, en respectant strictement le savoir-faire AVIS-Immobilier tel qu'il résulte du Manuel Opérationnel et de ses évolutions. Il devra acquérir tous les éléments de signalétique AVIS-Immobilier en respectant strictement les plans d'aménagement et de circulation de l'agence. L'agence du Franchisé devra être parfaitement entretenue tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

⁴ Couramment appelée « la Bible ».

Tout au long du contrat, le Franchisé devra disposer en permanence d'un personnel compétent suffisant, exclusivement attaché à l'exploitation de l'agence et/ou au développement de la clientèle AVIS-Immobilier afin de promouvoir avec efficacité ses services.

Pour optimiser le fonctionnement du réseau et son image, le Franchisé traitera sans délai toutes les réclamations qui lui seront adressées, en communiquant systématiquement au Franchiseur copie de celles-ci et des réponses qu'il y apportera.

Il informera le Franchiseur de la saisine éventuelle par l'une des parties de la Commission de Médiation Franchise Consommateurs (MFC).

Le Franchisé est informé que le réseau AVIS-Immobilier pourra adhérer à un ou plusieurs organismes inter-réseaux qui permettront d'intégrer les biens des agences AVIS-Immobilier qui le souhaiteront dans un fichier commun et qui pourra être consulté par toutes les agences des autres réseaux participants.

ARTICLE 7. TERRITOIRE – EXCLUSIVITE

Les agences⁵ du Franchisé sont situées aux adresses suivantes :

- 2 avenue Henri Barbusse – 95470 FOSSES
- 2 rue Charles de Gaulle – 95270 LUZARCHES
- 57 rue de Paris – 95270 VIARMES

Le Franchiseur s'engage à ne pas implanter ni à autoriser l'implantation d'une autre agence AVIS-Immobilier sur la zone géographique délimitée sur le plan figurant en Annexe 2 des présentes.

Le Franchisé a l'obligation de réaliser toutes ses activités immobilières, de manière directe ou indirecte, sous la marque AVIS-Immobilier.

Le Franchisé pourra communiquer activement⁶ sur la zone géographique délimitée sur le plan figurant en Annexe 2 des présentes.

En dehors de ce territoire, le Franchisé ne pourra réaliser aucune publicité, ni plus généralement aucune forme de communication active.

Toutefois, sous réserve d'obtenir au préalable l'aval écrit du Franchiseur sur une zone territoriale précise, il pourra déroger à cette obligation tant que cette zone territoriale ne sera pas exploitée par une autre agence AVIS-Immobilier et/ou des conseillers

⁵ Pour l'hypothèse où le Franchisé a déjà son local d'exploitation.

⁶ La notion de vente active est définie par les lignes directrices du règlement européen d'exemption N°330/10 du 20 avril 2010 comme suit : « le fait de prospecter des clients individuels, par exemple par publipostage, y compris l'envoi de courriels non sollicités, ou au moyen de visites, le fait de prospecter une clientèle déterminée ou des clients à l'intérieur d'un territoire donné par le biais d'annonces publicitaires dans les médias, sur internet ou d'autres actions de promotion ciblées sur cette clientèle ou sur les clients situés dans ce territoire. La publicité ou les actions de promotion qui ne sont attractives pour l'acheteur que si elles atteignent (aussi) une clientèle déterminée ou des clients à l'intérieur d'un territoire donné sont considérées comme une vente active à cette clientèle ».

immobiliers liés par un contrat avec une quelconque structure Avis-Immobilier ou le Franchiseur.

Le cas échéant, le Franchisé devra cesser immédiatement toute communication active en direction de ce territoire, à la date à laquelle la décision sera prise d'ouvrir une autre agence immobilière sur le territoire ou d'exploiter ledit territoire par l'intermédiaire de conseillers immobiliers liés par un contrat avec une quelconque structure AVIS-Immobilier ou le Franchiseur.

Cette interdiction de communication active ne vaudra pas en matière de vente de logements neufs, le Franchisé pouvant opérer à partir de son agence sur n'importe quel secteur en France sans restrictions.

Le local d'exploitation du Franchisé devra avoir été validé par le Franchiseur avant l'ouverture de l'agence en fonction des critères d'implantation de l'enseigne. Le Franchisé est informé que la validation ne vaut aucunement garantie de succès.

Le Franchisé ne pourra déplacer son agence sans l'autorisation expresse du Franchiseur. Ce dernier ne pourra interdire une telle ouverture si toutes les normes du concept AVIS-Immobilier sont respectées.

Le Franchisé pourra ouvrir plusieurs agences au sein du territoire contractuel, dans les limites de l'offre du marché. Celles-ci devront toutefois être strictement conformes aux normes AVIS-Immobilier et faire l'objet d'une information préalable et d'un contrôle *a priori* par le Franchiseur qui pourra empêcher le fonctionnement de l'agence si elle n'est pas strictement conforme aux normes AVIS-Immobilier.

ARTICLE 8. INTERNET

8.1 Site Internet du Franchiseur

Le Franchiseur dispose d'un site internet vitrine, avec une présentation de l'ensemble des agences AVIS-Immobilier. Le Franchisé communiquera au Franchiseur toutes les informations nécessaires afin de permettre à ce dernier de présenter l'agence du Franchisé sur le site internet du réseau (notamment photographies extérieures et intérieures, plan d'accès, adresse, téléphone, fax, e-mail, ...).

8.2 Site Internet du Franchisé

Le Franchisé s'engage à ouvrir et à gérer un site internet relatif à son agence. Celui-ci devra faire l'objet d'un agrément préalable et écrit du Franchiseur, qui s'assurera notamment qu'il respecte les normes du Manuel Opérationnel AVIS-Immobilier prévues à cet effet.

Le Franchisé ne pourra utiliser un nom de domaine sans validation préalable du Franchiseur. S'il entend faire choix d'un nom de domaine comportant la marque « AVIS-Immobilier », non seulement ce nom devra être agréé par le Franchiseur, mais en outre seul ce dernier pourra le déposer. Il en donnera alors licence au Franchisé à des conditions financières n'excédant pas ses propres frais et débours y relatifs.

Tout nouveau projet destiné à une parution sur internet devra faire l'objet d'un agrément préalable du Franchiseur, qui vérifiera s'il respecte toutes les normes du concept AVIS-Immobilier et s'il n'est pas susceptible de générer une confusion avec le site du Franchiseur. Cet agrément sera présumé fourni en l'absence de réponse du Franchiseur quinze jours après la réception du projet.

ARTICLE 9. FORMATION, ASSISTANCE ET ANIMATION

9.1 Formation et Assistance Initiale

9.1.1 Formation Initiale du Partenaire ou du Responsable de l'Agence

Le Franchiseur dispensera au Partenaire ou au Responsable de l'Agence s'il n'est pas le Partenaire, une formation initiale en vue de lui permettre d'appréhender les actions et techniques nécessaires à la bonne exploitation du concept AVIS-Immobilier.

La formation relative à l'activité :

- transaction portant sur des immeubles d'habitation neufs ou anciens, sera d'une durée de 32 jours, répartie comme suit :
 - une formation théorique de 12 jours au siège du Franchiseur ou en tout autre lieu en France désigné par ce dernier ;
 - une formation pratique de 20 jours dans une agence AVIS-Immobilier ;
- gestion et location avec ou sans mandat de gestion, sera d'une durée de 14 jours, répartie comme suit :
 - une formation théorique de 4 jours au siège du Franchiseur ou en tout autre lieu en France désigné par ce dernier ;
 - une formation pratique de 5 jours dans une agence AVIS-Immobilier ;

Le Franchisé devra avoir suivi préalablement au démarrage de chacune des activités, la formation y relative pour être habilité à l'exercer. La formation pour des activités non immédiatement exercées n'est pas obligatoire.

Les formations pourront être dispensées tant par des intervenants extérieurs que par des collaborateurs du Franchiseur. Elles se dérouleront en France, en un lieu désigné par le Franchiseur.

Chacune des formations sera sanctionnée par une attestation de capacité à exploiter l'activité concernée.

En cas de constat d'une incapacité du Franchisé à réaliser l'une ou l'autre des activités AVIS-Immobilier, les parties pourront ensemble faire choix de limiter l'activité du Franchisé, le cas échéant à celles d'entre elles que celui-ci maîtrise après la formation.

Le Franchiseur pourra aussi décider de mettre fin au contrat après contrôle.

En cas de contestation sur le bien-fondé de la décision du Franchiseur, le juge des référés pourra être saisi par le Franchisé aux fins de désignation d'un expert, l'avis de ce dernier devant s'imposer aux parties.

Le prix de la formation initiale pour chacune des activités est indiqué à l'article « Conditions Financières ».

Seule la formation d'un responsable est couverte par le prix de la formation initiale stipulée aux présentes. Le coût d'un nouveau stage pour un deuxième responsable ou pour tout responsable ultérieur demeurera à la charge exclusive du Franchisé.

Le Franchisé fera son affaire personnelle de sa formation généraliste nécessaire à la tenue de tout commerce (comptabilité, droit social, gestion, management des collaborateurs, marketing, ...).

9.1.2 Formation Initiale des Conseillers Immobiliers et Assistants Commerciaux

Les conseillers immobiliers et assistants commerciaux du Franchisé devront obligatoirement suivre une formation initiale concomitamment à leur prise de fonction au sein de l'agence du Franchisé. Cette formation sera d'une durée de 5 jours pour les conseillers immobiliers et de 3 jours pour les assistants commerciaux.

Ces formations seront dispensées tant par des intervenants extérieurs que par des collaborateurs du Franchiseur. Elles se dérouleront en France, en un lieu désigné par le Franchiseur. Le prix de ces formations est annexé aux présentes (Annexe 3). Le Franchisé en supportera le coût en totalité (coût de formation et coût d'hébergement et restauration).

9.1.3 Assistance Initiale

Le Franchiseur conseillera le Franchisé sur l'ensemble des actions promotionnelles et publicitaires spécifiques destinées à permettre le lancement de son agence dans des conditions optimales.

Le Franchiseur déléguera un Animateur Commercial, dans les locaux du Franchisé, un jour par mois au cours des six premiers mois de l'ouverture, afin d'aider et conseiller le Franchisé dans le démarrage de son exploitation. Le prix de l'assistance initiale est indiqué à l'article « Conditions Financières ».

9.2 Formation et assistance pendant la durée du contrat

Le Franchiseur assurera la formation et l'assistance du Franchisé pendant la durée du contrat en organisant :

- la mise à disposition d'un juriste en droit immobilier, onze mois sur douze, dans le cadre d'une assistance téléphonique à des jours et heures précisés dans le

Manuel Opérationnel AVIS-Immobilier. Le Franchisé pourra consulter ce juriste dans la limite de 15 consultations⁷ annuelles. Au-delà de ce nombre de consultations, chaque consultation supplémentaire impliquera le paiement d'un forfait de 50 euros HT ;

- un séminaire annuel réunissant l'ensemble des Franchisés et des Responsables d'Agences du réseau AVIS-Immobilier, auquel la présence du Franchisé, du Partenaire et du Responsable de l'Agence est obligatoire ;
- trois réunions régionales annuelles, regroupant l'ensemble des Franchisés et des Responsables d'Agences d'une même région, auxquelles la présence du Franchisé, du Partenaire et du Responsable de l'Agence est obligatoire ;
- deux sessions par an d'animation collective, c'est à dire regroupant plusieurs agences d'une même zone géographique, d'une durée au plus égale à une journée par session ;
- deux sessions par an d'animation individuelle, c'est à dire pour une seule agence, d'une durée au plus égale à une journée par session ;
- à la demande expresse du Franchisé, un accompagnement commercial individuel supplémentaire, dans la limite de deux accompagnements annuels par agence. Les accompagnements devront être réalisés dans le respect des règles énoncées dans le Manuel Opérationnel et seront d'une durée d'une journée. Cet accompagnement supplémentaire sera facturé 600 € HT ;
- un service de formation permanente à la carte, pour le Franchisé et son personnel, dont le catalogue présentant l'ensemble des formations et leurs tarifs respectifs est disponible en ligne sur l'Intranet AVIS-Office ;

Le Franchiseur pourra déléguer auprès du Franchisé tout collaborateur ou conseil extérieur qu'il jugera le mieux à même de dispenser l'assistance. Il transmettra régulièrement par tous moyens de son choix au Franchisé des notes d'information par voie de circulaires, e-mails, Intranet, ...

ARTICLE 10. REGLEMENT INTERIEUR

La Commission Audit représentant les Franchisés du réseau AVIS-Immobilier a mis au point un règlement intérieur qui compile des règles de fonctionnement entre les agences au sein du réseau AVIS-Immobilier. Le Franchiseur a agréé ce règlement, dont le Franchisé a été destinataire.

Membre du réseau, le Franchisé s'engage à respecter ce règlement intérieur, ainsi que toutes ses évolutions, et à le faire respecter par l'ensemble des personnes le représentant. Les évolutions du règlement intérieur seront votées à main levée, à la majorité simple des franchisés, étant précisé qu'un franchisé disposera d'une voix par

⁷ Chaque consultation autorise le franchisé à recevoir la réponse à une ou plusieurs questions sur un même dossier si celles-ci sont posées dans un délai de 72 heures à compter de la première question. Une demande de précisions sur une réponse ne constitue pas une nouvelle consultation.

secteur territorial.

ARTICLE 11. CONTROLE - STATISTIQUES

Un audit de fonctionnement de l'agence pourra être réalisé à l'initiative de la Commission Audit du réseau environ tous les deux ans ou à tout moment à la requête du Franchisé ou du Franchiseur. Cet audit permettra de vérifier le respect par le Franchisé de toutes les normes AVIS-Immobilier. De bons résultats d'audit n'impliqueront pas pour autant une pleine réussite pour le Franchisé. Cette dernière dépend aussi d'autres facteurs que le simple respect du concept, comme par exemple les qualités managériales et commerciales du Franchisé qui ne sont pas toutes prises en compte dans la réalisation de l'audit.

Dans le même esprit d'adhésion aux normes et le cas échéant, pour améliorer la maîtrise du concept par le Franchisé, le Franchiseur pourra contrôler à tout moment l'unité franchisée par une analyse de l'activité et de la comptabilité, soit sur site, soit à distance.

Le Franchisé s'engage à faire tout son possible pour faciliter ce contrôle.

Le Franchisé devra permettre chaque mois au Franchiseur de réaliser un suivi de l'activité commerciale de l'agence, par la saisie de toutes les informations nécessaires dans le logiciel prévu à cet effet et telles que décrites dans le Manuel Opérationnel AVIS-Immobilier. Cette démarche est particulièrement importante pour la bonne gestion du réseau. Toute violation ou manquement à cet engagement engendrera le paiement par le Franchisé d'une astreinte de 1.000 euros par jour de retard après l'envoi par le Franchiseur d'une lettre recommandée avec accusé de réception rappelant cet engagement.

Il devra également fournir tous les ans, dans un délai maximum de trois mois suivant la fin de son exercice comptable, ses comptes annuels certifiés par un Expert-Comptable, son rapport de gestion et les rapports rédigés par le garant financier à la suite de son contrôle (Caisse de garantie financière ou bancaire).

ARTICLE 12. ASSURANCE

Le Franchisé s'oblige à contracter toute assurance utile à la couverture des risques inhérents à son activité. Il devra notamment garantir sa responsabilité du fait de tous actes entraînés par l'exercice du commerce et/ou l'exécution de prestations liées à la loi Hoguet et au maniement de fonds.

Le Franchisé devra, en outre, assurer les conséquences de sa responsabilité à l'égard du Franchiseur, des autres franchisés du réseau AVIS-Immobilier et des consommateurs, en cas de faute engendrant un préjudice pour l'ensemble du réseau.

Le Franchisé s'engage à fournir à tout moment sur demande du Franchiseur et systématiquement une fois par an, une attestation d'assurances y relative avec copie du contrat d'assurance en cours et de tout avenant éventuel.

ARTICLE 13. INFORMATIQUE

Le Franchiseur a contribué à l'adaptation d'un logiciel informatique et de sites Intranet et Extranet, décrits dans le Manuel Opérationnel AVIS-Immobilier, en préconisant un matériel compatible adapté, dont le Franchisé connaît le coût.

Le Franchisé s'engage à équiper son agence de ce logiciel, à utiliser l'ensemble de ces sites et à disposer d'un matériel informatique compatible avec les exigences du concept AVIS-Immobilier telles qu'elles figurent dans le Manuel Opérationnel. S'il n'entend pas faire choix du matériel préconisé par le Franchiseur, il s'engage à faire en sorte de disposer d'un matériel strictement équivalent dont les frais d'interfaçage et de maintenance seront à sa charge.

En toute hypothèse, le Franchisé s'engage à respecter la charte d'utilisation des outils informatiques et des bases de données figurant dans le Manuel Opérationnel AVIS-Immobilier.

En cas de changement du logiciel pendant le cours du contrat et afin d'optimiser le concept AVIS-Immobilier, le Franchisé devra contracter une licence d'exploitation du nouveau logiciel, pour en faire usage dans les délais fixés par le Franchiseur.

ARTICLE 14. ANIMATION - COMMUNICATION

La communication fait partie des atouts du concept AVIS-Immobilier. Le Franchiseur la contrôle afin de maintenir une image de qualité homogène.

14.1 Animation et Communication Nationale

L'animation et la communication nationale correspondent à tous les actes d'animation et de communication réalisés par le Franchiseur dans l'intérêt du réseau. Ainsi en est-il notamment des challenges commerciaux, du séminaire annuel, des réunions régionales, des campagnes de communication web, papier, radio et télévision et des applications mobiles.

Le Franchiseur réalisera cette animation et cette communication grâce à une contribution dont le montant est indiqué à l'article « Conditions Financières » et dont l'affectation est déterminée comme suit.

Au plus tard à la fin de chaque année, le Franchiseur soumettra à une commission de franchisés dite « Commission Performance » un plan d'actions commerciales, de communication et d'animation pour l'année suivante.

La Commission Performance est composée d'un franchisé de chaque région, nommé par le Franchiseur et dont l'agence est classée parmi les trois premières agences de sa région en terme de Chiffre d'Affaires. Le classement retenu est celui de l'année civile précédente et les franchisés nommés devront quitter la Commission Performance l'année suivant celle où cette condition n'est plus remplie. En toute hypothèse, chaque membre de la Commission Performance ne pourra siéger plus de 3 années consécutives.

Pour être adopté, le projet de plan d'actions commerciales, de communication et d'animation devra recueillir la majorité des votants présents à la réunion de la Commission Performance.

Si pour une raison quelconque, la Commission Performance ne se prononçait pas, le Franchiseur se substituerait à elle dans cette fonction.

Le Franchiseur conservera toujours à son siège les justificatifs des dépenses qui seront à la disposition des Franchisés pendant douze mois.

14.2 Communication locale

Le Franchisé s'engage à accomplir tous les actes de communication nécessaires à l'exploitation optimale de l'enseigne dans le territoire concédé. Préalablement à tout acte nouveau de communication, il devra en soumettre le projet au Franchiseur. Le refus du Franchiseur devra être justifié. Le cas échéant, le Franchisé devra renoncer au projet de communication. L'absence de réponse du Franchiseur quinze jours après la réception du projet, vaudra acceptation.

Le Franchisé devra consacrer annuellement à la communication locale un budget au moins égal à 8 % de son chiffre d'affaires annuel H.T hors budget destiné au Fond Commun de Communication et d'Animation. Ce budget sera basé la première année sur le chiffre d'affaires prévisionnel calculé par le Franchisé, transmis à sa banque et au Franchiseur.

Le Franchisé conservera toujours à son siège les justificatifs des dépenses qui devront être à la disposition du Franchiseur pendant douze mois.

ARTICLE 15. CONDITIONS FINANCIÈRES

15.1 Droit d'accès exclusif

En contrepartie du droit d'accès exclusif à la marque AVIS-Immobilier sur le territoire contractuel, le Franchisé paye ce jour la somme de 10.000 € HT, qui restera acquise au Franchiseur, sauf faute de sa part, quelles que soient les suites des présentes.

15.2 Formation initiale

En contrepartie de la formation initiale du Partenaire ou du Responsable d'Agence, le Franchisé paiera au Franchiseur :

- la somme de 5.000 € HT pour la formation relative à la transaction portant sur des immeubles neufs ou anciens ;
- la somme de 2.500 € HT pour la formation relative à la gestion et la location avec ou sans mandat de gestion ;

Le prix de ces formations devra être payé au plus tard le premier jour de la date de réalisation de la formation concernée.

15.3 Assistance initiale

En contrepartie de l'assistance initiale du Partenaire ou du Responsable d'Agence, le Franchisé paiera, ce jour, la somme de 5.000 € HT, qui restera acquise au Franchiseur, sauf faute de sa part, quelles que soient les suites des présentes.

15.4 Animation commerciale pendant la durée du contrat.

En contrepartie de l'animation commerciale pendant la durée du contrat, le Franchisé paiera au franchiseur, pendant toute sa durée, une redevance mensuelle continue et forfaitaire équivalente à 150 € HT.

15.5 Redevance de Franchise

En contrepartie de l'usage de la marque AVIS-Immobilier, de l'assistance permanente et des prestations du Franchiseur prévues aux présentes ne faisant pas l'objet d'une rémunération spécifique, le Franchisé paiera au Franchiseur une redevance de franchise déterminée comme suit :

15.5.1 Activité Transaction

Le Franchisé paiera au Franchiseur, pendant toute la durée du contrat, une redevance mensualisée continue équivalente à 3,5 % HT de la totalité du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé l'année précédente par le franchisé dans le cadre de son activité d'agent immobilier liée à la carte T (transactions sur immeubles et fonds de commerce) et de ses activités accessoires telles que la location, hors activités liées à la carte G (Gestion et Administration de biens).

En toute hypothèse, cette redevance mensuelle sera au moins égale à 750 € HT quel que soit le chiffre d'affaires réalisé. En corollaire, le montant maximum de la redevance mensuelle ne pourra excéder 1 500 € HT quel que soit le chiffre d'affaires réalisé. La redevance minimale et la redevance maximale seront indexées sur l'indice INSEE du coût à la consommation des ménages urbains France entière, l'indice de référence étant celui en vigueur au 1^{er} janvier 2013.

La première année, tant que le Franchisé n'aura pas clôturé un premier exercice comptable en qualité de franchisé AVIS-Immobilier, une redevance forfaitaire de 750 € HT lui sera facturée.

Toutefois si le Franchisé a intégré le réseau AVIS-Immobilier en se portant acquéreur d'une agence qui était déjà sous enseigne AVIS-Immobilier, les premières redevances seront d'emblée calculées sur la base du chiffre d'affaires du dernier exercice du précédent Franchisé.

Il en est de même si le Franchisé avait déjà une agence immobilière dans le local où il exploite le concept AVIS-Immobilier.

15.5.2 Activité Gestion Locative

Le Franchisé paiera au Franchiseur, pendant toute la durée du contrat, une redevance mensualisée continue équivalente à 3,5 % HT de la totalité du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé l'année précédente par le franchisé dans le cadre de son activité d'agent immobilier liée à la carte G (Gestion et Administration de biens), hors activités liées à la carte T (transactions sur immeubles et fonds de commerce).

En toute hypothèse, cette redevance mensuelle sera au moins égale à 375 € HT quel que soit le chiffre d'affaires réalisé. En corollaire, le montant maximum de la redevance mensuelle ne pourra excéder 750 € HT quel que soit le chiffre d'affaires réalisé. La redevance minimale et la redevance maximale seront indexées sur l'indice INSEE du coût à la consommation des ménages urbains France entière, l'indice de référence étant celui en vigueur au 1^{er} janvier 2013.

Toutefois, s'il exerce une activité gestion dont la sous-traitance est confiée à la société AIGL ou à toute société désignée par le Franchiseur, ayant vocation à assurer la gestion locative pour le groupe AVIS-Immobilier, le Franchisé sera totalement exonéré de cette redevance « Activité Gestion Locative ».

Le Franchisé a été destinataire d'un exemplaire type du contrat de prescripteur en gestion locative AIGL, dont il déclare connaître toutes les données, notamment financières.

15.5.3 Modalité de règlement

Le Franchisé paiera la redevance le dix (10) du mois suivant le mois concerné, obligatoirement par prélèvement bancaire. Le Franchisé déclare avoir fait le nécessaire auprès de sa banque pour autoriser le prélèvement par le Franchiseur.

15.6 Redevance de communication centralisée

En contrepartie du plan d'actions commerciales, de communication et d'animation défini par le Franchiseur et soumis à la Commission Performance, le Franchisé s'engage à payer au Franchiseur, pendant toute la durée du contrat, une redevance mensuelle de communication forfaitaire de 200 € HT par territoire concédé, ce montant étant indexé sur l'indice INSEE du coût à la consommation des ménages urbains France entière, l'indice de référence étant celui en vigueur au 1^{er} janvier 2013.

Cette redevance sera payée dans les mêmes conditions que la redevance de franchise.

15.7 Redevance de prestations informatiques

En contrepartie de l'utilisation du logiciel informatique et de l'ensemble des sites Intranet et Internet, le Franchisé s'engage à payer au Franchiseur une redevance mensuelle de prestations informatiques forfaitaire de 259 € HT ce montant étant

indexé sur l'indice SYNTEC, l'indice de référence étant celui en vigueur au 1^{er} janvier 2013.

Cette redevance sera payée dans les mêmes conditions que la redevance de franchise.

15.8 Retard de paiement

Pour tout retard de paiement des sommes dues en exécution des présentes, il sera appliqué un intérêt de retard au taux prévu par l'article L 441-6 du Code de Commerce, c'est-à-dire celui appliqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement la plus récente majoré de 10 points de pourcentage. Ce, sans qu'un rappel préalable soit nécessaire.

Pour tout retard de paiement des sommes dues en exécution des présentes, non réparé 15 jours après l'envoi d'une mise en demeure visant l'intention de se prévaloir de la présente clause, le Franchiseur pourra restreindre ou suspendre l'accès aux logiciels informatiques du réseau, ainsi qu'aux sites Intranet et Extranet, sans préjudice de tout autre droit du Franchiseur résultant du présent contrat.

15.9 Aide au développement du savoir-faire

A titre de contrepartie complémentaire de la mise à disposition par le Franchiseur du savoir-faire et de l'ensemble des signes distinctifs de la marque, le Franchisé s'engage à transmettre au Franchiseur toute information susceptible d'être profitable pour le réseau (état de la concurrence locale, découverte d'une stratégie profitable, d'une communication efficiente, d'une stratégie nouvelle, ...).

15.10 Frais

15.10.1 - Frais de déplacements

Le Franchisé conservera ses frais à sa charge. Il en sera ainsi notamment de ses frais de déplacement, repas et hébergement en vue de suivre les formations, séminaires, commissions et réunions de toute nature organisées par le Franchiseur.

15.10.2. Services à la carte

Les frais suivants seront à la charge du franchisé, indépendamment du paiement de la redevance de franchise :

- Les frais de formation autre que celle, initiale, du Partenaire,
- Les frais d'accompagnement commercial individuel complémentaires,
- L'assistance juridique en immobilier au-delà du forfait visé dans le présent contrat,
- Tous les frais autres que ceux faisant expressément l'objet d'une prise en charge par le Franchiseur.

Cette liste pourra évoluer.

ARTICLE 16. INDÉPENDANCE DU FRANCHISÉ

L'exigence de respect du savoir-faire AVIS-Immobilier et des normes de l'enseigne par le Franchisé ne saurait mettre en cause sa qualité de commerçant indépendant.

Il s'engage à informer le consommateur de sa qualité d'entreprise indépendante, de manière lisible et visible, sur l'ensemble des documents d'information, notamment de nature publicitaire, ainsi qu'à l'intérieur et à l'extérieur de son agence, conformément aux dispositions de l'article A. 441-1 du Code de Commerce.

Si la responsabilité du Franchiseur est recherchée par un tiers, pour un problème lié à la gestion ou à l'exploitation par le Franchisé de son entreprise, ce dernier prendra immédiatement ses lieu et place en mettant en avant les présentes dispositions contractuelles.

Le droit à la clientèle engendrée par l'agence du Franchisé appartient à ce dernier.

Le Franchisé autorise le Franchiseur à utiliser son fichier clients pour des opérations de promotion de l'enseigne AVIS-Immobilier. Le Franchisé s'engage à respecter la loi Informatique et Liberté à ce titre en informant les clients de la possible utilisation de leurs données par le Franchiseur et en sollicitant leur consentement à cet effet.

ARTICLE 17. EXCLUSIVITE D'ACTIVITE - FIDELITE

Le Franchisé s'engage tant personnellement que pour ses dirigeants et tout actionnaire ou associé ayant accès de manière directe ou indirecte à des informations sur le concept AVIS-Immobilier, à ne pas exercer en dehors du cadre des présentes et, pendant toute la durée du présent contrat, une activité concurrente d'agent immobilier.

Le Franchisé s'engage en outre à titre personnel et au nom des dirigeants et des actionnaires ou associés ayant accès de manière directe ou indirecte à des informations sur le concept AVIS-Immobilier, à s'interdire toute participation directe ou indirecte, même très minoritaire, dans une entreprise exerçant en France, une activité d'agent immobilier. En corollaire, il s'interdit de laisser une quelconque entreprise, et/ou l'associé ou le gérant d'une entreprise exerçant une activité d'agent immobilier, sans être membre du réseau AVIS-Immobilier, prendre une participation, directe ou indirecte, même très minoritaire, dans le capital de la société du Franchisé.

Le Franchisé se porte fort du respect par les associés et dirigeants susvisés des obligations contenues dans cet article.

ARTICLE 18. LOYAUTE - CONFIDENTIALITE

Le présent contrat est soumis à une forte exigence de loyauté pendant toute sa durée. Les parties s'obligent mutuellement à faire valoir tous les griefs qu'elles pourraient nourrir l'une à l'encontre de l'autre au moment des faits, afin d'éviter les non-dits et de trouver une solution rapide et adaptée. Elles conviennent qu'un grief

ne puisse plus être recevable s'il est invoqué pour la première fois par une partie plus d'un an après la date à laquelle elle a connu ou aurait dû connaître les faits y relatifs.

Les parties s'engagent à conserver la plus grande confidentialité sur le contenu du présent contrat, les conditions de son application, sur le savoir-faire et plus généralement sur tous éléments qui découlent directement ou indirectement du contrat. Le Franchisé s'interdit de faire une copie quelconque de tout document concernant le savoir-faire AVIS-Immobilier. Il s'engage à ce que toutes les personnes le représentant, ainsi que toute personne pouvant intervenir dans son entreprise, soient soumis à la même obligation de confidentialité et d'interdiction de copie.

En cas de difficultés entre les parties, chacune d'elles s'engage à conserver la même confidentialité sur les griefs qu'elle pourra nourrir à l'encontre de l'autre. Les parties ne pourront ainsi faire état d'un quelconque grief auprès de quiconque autre qu'un auxiliaire de justice ou un juge.

A fortiori, elles s'interdisent d'en faire état sur les réseaux sociaux, sur un quelconque blog et plus généralement sur Internet. La confidentialité et la délicatesse étant inhérentes à l'harmonie d'un réseau, toute violation de cette obligation engendrera l'obligation pour la partie défaillante d'indemniser l'autre partie à hauteur d'une somme au moins égale à 30.000 €.

ARTICLE 19. DURÉE

Le présent contrat est conclu pour une durée de 5 ans à compter de ce jour. Il ne se renouvellera pas tacitement.

A l'issue de cette période, le Franchisé aura droit au bénéfice du contrat proposé aux nouveaux candidats à la franchise AVIS-Immobilier à ce moment, s'il a respecté toutes ses obligations contractuelles, notamment s'il n'a reçu aucune mise en demeure de payer de la part du Franchiseur pendant toute la durée du présent contrat. Ce contrat sera mis à disposition du Franchisé sur sa demande, neuf mois avant l'échéance. Ce dernier devra s'être prononcé au plus tard trois mois avant l'échéance. En l'absence de réponse dans ce délai ou en cas de refus du nouveau contrat, la relation s'arrêtera au terme prévu. En cas d'acceptation, le Franchisé sera exonéré du paiement de la redevance initiale forfaitaire ainsi que des formations initiales suivies et de l'assistance initiale.

ARTICLE 20. CESSION - TRANSMISSION

20.1 Cession subordonnée à l'agrément du Franchiseur

Le contrat, conclu en considération des personnes du Franchisé et du Partenaire, ne pourra être transmis d'une quelconque manière (cession du fonds de commerce, mise en location gérance, cession de droit au bail, apport en société, cession immédiate ou échelonnée dans le temps de la majorité des titres emportant, directement ou indirectement, cession de contrôle de la société franchisée, réalisation de

nantissement de fonds de commerce ou de titres de la société) sans l'accord écrit du Franchiseur.

Afin de recueillir l'agrément ou un refus d'agrément du Franchiseur, le Franchisé et/ou le Partenaire devront, par lettre recommandée avec accusé de réception, lui notifier tout projet relatif à l'une des opérations susvisées.

Cette notification contiendra un acte notarié ou rédigé par un avocat, indiquant, notamment, les nom, prénom et adresse de l'éventuel cessionnaire du contrat de franchise, toutes informations sur sa situation, tous documents comptables et financiers, les modalités et conditions de la cession, ainsi que le prix retenu. Cette notification comportera l'engagement du cessionnaire pressenti, informé du contenu du contrat de franchise, d'en respecter les obligations.

Après réception de cette notification, le Franchiseur fera connaître au Franchisé sous un mois, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa position (agrément ou refus d'agrément).

Ce délai pourra être prorogé si, sans motif imputable au Franchiseur, un rendez-vous avec le cessionnaire pressenti n'a pu être organisé. L'absence de réponse au terme de ce délai vaudra agrément. L'agrément du Franchiseur ne pourra être refusé sans juste motif.

20.2 Droit de préemption du Franchiseur

20.2.1 Périmètre du droit de préemption

Le Franchiseur disposera, pendant toute la durée du présent contrat et quatre mois après sa fin, d'un droit de préemption pour lui-même ou tout autre candidat intéressé à la franchise qu'il désignera, dans les cas suivants :

- cession du fonds de commerce exploité avec ou sans le contrat de franchise, ou cession du seul droit au bail ;
- mise en location-gérance du fonds de commerce franchisé ;
- apport en société ou cession, immédiate ou échelonnée dans le temps, de la majorité des titres emportant, directement ou indirectement, cession de contrôle de la société Franchisée ;
- réalisation par un créancier du nantissement de fonds de commerce ou de titres de société à lui consenti par le Franchisé.

20.2.2 Mise en œuvre du droit de préemption

Pour l'opposabilité aux tiers, le Franchisé s'engage à stipuler expressément l'existence de ce droit de préemption du Franchiseur dans tout acte juridique que le Franchisé viendrait à conclure relatif au fonds de commerce, au droit au bail ou aux titres de la société Franchisée.

A réception de la notification du projet du Franchisé relatif à l'une des opérations susvisées, le Franchiseur lui notifiera, dans le délai d'un mois, par lettre recommandée avec avis de réception, son intention d'user de son droit de préférence, aux conditions initialement envisagées. Le silence du Franchiseur vaudra renonciation à l'exercice de son droit de préemption.

20.2.3 Sanction

Eu égard à l'importance de la pérennité de l'enseigne AVIS-Immobilier sur l'agence du Franchisé, toute opération réalisée par le Franchisé en violation du droit de préemption sera sanctionnée, à titre de clause pénale, par l'allocation de dommages-intérêts forfaitaires au profit du Franchiseur, d'un montant équivalent à la moitié du montant de cette opération, sans préjudice de la possibilité pour le Franchiseur de demander la nullité de l'opération.

20.2.4 Non-exercice du droit de préemption

Si le Franchiseur n'exerce pas son droit de préemption en fin de contrat, le Franchisé pourra opérer la cession librement. Toutefois, si la cession était envisagée pendant le cours du contrat, et si elle se réalise au profit d'une personne qui n'exploitera pas le concept AVIS-Immobilier, les conséquences indemnitaires d'une rupture du contrat avant son terme ne seront pas purgées par le refus de préemption du Franchiseur.

Le Franchisé devra l'indemniser en lui payant le montant des redevances mensuelles de Franchise, d'animation et de communication que le Franchisé aurait dû payer au Franchiseur jusqu'au terme ordinaire du contrat⁸, ce, sans préjudice des autres sommes que le Franchiseur pourrait réclamer du chef d'autres causes de dommages infligés par le Franchisé.

20.3 Cession et redevance initiale

La redevance initiale en cas de cession de fonds de commerce ou de parts de la société (changement de gérant ou d'actionnariat majoritaire) sera payée de la manière suivante :

- Si le cessionnaire ne fait pas partie du réseau AVIS-Immobilier, la redevance initiale, contrepartie du droit d'accès exclusif au réseau, de la formation initiale et de l'assistance initiale, sera due dans sa totalité ;
- Si le cessionnaire ne fait pas partie du réseau AVIS-Immobilier et est présenté par le Franchisé vendeur, le montant du droit d'accès exclusif au réseau sera réduit de moitié. Celui de la formation initiale et l'assistance initiale restera dans sa totalité ;
- Si le cessionnaire est déjà franchisé, associé du franchisé ou représente le Franchisé depuis plus d'un an, seuls le prix de la formation initiale et de l'assistance initiale resteront dus dans leur totalité. Le cessionnaire sera

⁸ La base mensuelle des redevances à retenir est celle de la moyenne des trois derniers mois de redevances d'assistance pendant la durée du contrat, d'animation, de communication et de franchise.

dispensé du paiement du prix du droit d'accès exclusif.

Dans tous les cas, un nouveau contrat de franchise sera signé aux conditions en vigueur et tenant compte du chiffre d'affaires effectivement réalisé lors du dernier exercice pour le calcul des redevances.

ARTICLE 21. RESILIATION ANTICIPEE DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié de plein droit à la demande de l'une des parties en cas d'inexécution par l'autre d'une quelconque de ses obligations.

Sauf faute grave ou faute aux effets irréversibles, qui impliquera une résiliation immédiate, la résiliation prendra effet un mois après envoi d'une mise en demeure restée infructueuse adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

Seront notamment considérés comme faute grave :

- un manque de loyauté avéré de l'une ou l'autre des parties ;
- une tromperie du client par le Franchisé ;
- une violation caractérisée de la loi Hoguet par le Franchisé ;
- l'absence complète d'assistance du Franchisé par le Franchiseur.

Seront notamment considérés comme faute aux effets irréversibles :

- le discrédit public jeté sur la marque ;
- la violation de l'obligation de loyauté et confidentialité.

ARTICLE 22. EFFETS DE L'EXTINCTION DU CONTRAT

La cessation des relations contractuelles, quelle qu'en soit la cause, entraînera notamment les conséquences suivantes :

- Le Franchisé et le Partenaire ne pourront plus utiliser les marques, l'enseigne, les logos, ainsi plus généralement que la signalétique AVIS-Immobilier, et ce, sur tous supports.
- Si le Franchisé n'a pas cédé son entreprise à un franchisé ou à un futur franchisé AVIS-Immobilier, le Franchiseur pourra utiliser le fichier clients du Franchisé dont ce dernier s'engage à lui donner copie afin d'informer, le cas échéant, de l'installation d'un nouveau franchisé AVIS-Immobilier sur le territoire contractuel⁹.
- Le Franchisé et le Partenaire seront exclus du fichier informatique Inter-Agences AVIS-Immobilier, dit "Client Avisé".
- Le Franchisé devra modifier l'aspect de son agence, à l'intérieur et à l'extérieur, en faisant en sorte qu'aucun consommateur ne puisse avoir l'impression qu'il

⁹ Le Franchisé s'engage à informer les clients de cette utilisation possible de leurs informations personnelles, conformément à la loi Informatique et Liberté.

entre dans une agence AVIS-Immobilier. Notamment, il ne pourra plus y utiliser la combinaison des couleurs du réseau AVIS-Immobilier, ni un quelconque signe rappelant cette enseigne.

- Le Franchisé devra détruire tous documents commerciaux, publicitaires ou administratifs comportant tout ou partie de la signalétique AVIS-Immobilier.
- Le Franchisé devra restituer au Franchiseur tous les documents qu'il aura reçus relatifs au savoir-faire, notamment le Manuel Opérationnel AVIS-Immobilier.
- La suspension immédiate des accès à l'ensemble des logiciels, sites Intranet et Extranet AVIS-Immobilier, pour le Franchisé, le Partenaire et toutes les personnes qui les représentent ;
- Pendant une année, à compter du retrait effectif de tous les signes distinctifs AVIS-Immobilier, le Franchisé, le Partenaire et/ou le Responsable d'Agence dont le Franchisé se porte fort, ne pourront, dans les locaux faisant l'objet des présentes stipulations contractuelles, directement ou indirectement, s'affilier, adhérer ou participer de quelque manière que ce soit à un groupement ou réseau quelconque ayant une activité similaire à celle du réseau AVIS-Immobilier.

ARTICLE 23. SUBSTITUTION

Le Franchiseur conserve la liberté d'organiser, comme il l'entend, pendant toute la durée d'exécution du présent contrat, ses structures juridiques et financières.

Le Franchisé accepte d'ores et déjà que le présent contrat soit cédé à un tiers désigné par le Franchiseur, apte à poursuivre l'exécution des obligations de ce dernier.

Les modifications qui pourraient intervenir en la personne du Franchiseur, telles que fusion, scission, absorption, cession ou tout autre accord commercial ou juridique conclu par le Franchiseur avec un tiers, seront sans effet sur l'existence, les conditions et la validité du présent contrat.

ARTICLE 24. LITIGES – JURIDICTIONS COMPETENTES

La présente convention est soumise au droit français.

Tout différend découlant de l'interprétation, de l'exécution ou de la résiliation des présentes sera de la compétence des juridictions commerciales de Nantes.

ARTICLE 25. INSCRIPTION AU REGISTRE DES MARQUES

Le présent contrat contient une licence de la marque AVIS-Immobilier au profit du Franchisé.

Le Franchisé fera accomplir à ses frais l'enregistrement des présentes à l'INPI.

Fait à

Le

En trois exemplaires originaux.

LE FRANCHISEUR

LE FRANCHISÉ

LE PARTENAIRE

ANNEXE 1 : CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT DE LA MARQUE

ANNEXE 2 : PLAN DU TERRITOIRE CONTRACTUEL

ANNEXE 3 : PRIX DES PRESTATIONS

Etat d'endettement > Débiteurs

DÉBITEURS**SARL A I L IMMOBILIER**

422 869 933

R.C.S. PONTOISE

Adresse : 38 Rue DU GENERAL DE GAULLE 95270 LUZARCHES

Greffe du Tribunal de Commerce de PONTOISE

En cas de réserve, veuillez consulter le détail des inscriptions ci-après.

TYPE D'INSCRIPTION	NOMBRE D'INSCRIPTIONS	FICHIER À JOUR AU	SOMMES CONSERVÉES
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	27/03/2014	-
Privilèges du Trésor Public	Néant	27/03/2014	-
Protêts	Néant	27/03/2014	-
Privilèges de l'Office Français de l'Immigration et de l'Intégration	Néant	27/03/2014	-
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	Néant	27/03/2014	-
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	27/03/2014	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	27/03/2014	-
Déclarations de créances	Néant	27/03/2014	-
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	Néant	27/03/2014	-
Publicité de contrats de location	Néant	27/03/2014	-
Publicité de clauses de réserve de propriété	Néant	27/03/2014	-

Gage des stocks	Néant	27/03/2014	-
Warrants	Néant	27/03/2014	-
Prêts et délais	Néant	27/03/2014	-
Biens inaliénables	Néant	27/03/2014	-

Etat d'endettement > Débiteurs

DÉBITEURS**SARL AIL IMMOBILIER**

422 869 933

R.C.S. PONTOISE

Adresse : 2 Avenue HENRI BARBUSSE 95470 FOSSES

Greffe du Tribunal de Commerce de PONTOISE

En cas de réserve, veuillez consulter le détail des inscriptions ci-après.

TYPE D'INSCRIPTION	NOMBRE D'INSCRIPTIONS	FICHER À JOUR AU	SOMMES CONSERVÉES
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	27/03/2014	-
Privilèges du Trésor Public	Néant	27/03/2014	-
Protêts	Néant	27/03/2014	-
Privilèges de l'Office Français de l'Immigration et de l'Intégration	Néant	27/03/2014	-
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	Néant	27/03/2014	-
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	27/03/2014	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	27/03/2014	-
Déclarations de créances	Néant	27/03/2014	-
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	Néant	27/03/2014	-
Publicité de contrats de location	Néant	27/03/2014	-
Publicité de clauses de réserve de propriété	Néant	27/03/2014	-

Gage des stocks	Néant	27/03/2014	-
Warrants	Néant	27/03/2014	-
Prêts et délais	Néant	27/03/2014	-
Biens inaliénables	Néant	27/03/2014	-

Greffes du Tribunal de Commerce de PONTOISE
3 RUE VICTOR HUGO
95300 PONTOISE
Tél : 0891011111
Vos références : SD
www.tgreffes.fr

Annexé n° 45 à un acte
reçu par le Notaire soussigné
le 28/03/2014

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 Judiciaires (Loi du 25/01/1985)
- Sauvegarde, Redressement et Liquidation Judiciaires (Loi du 26/07/2005)

Concernant : A I L IMMOBILIER

Adresse : 2 Rue du Général de Gaulle 95270 LUZARCHES

Immatriculé(e) au registre du commerce et des sociétés sous :

Numéro d'identification : 422 869 933 R.C.S. PONTOISE

Numéro de gestion : 1999 B 00944

ont donné pour résultat au 06 Novembre 2013

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,
- 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 aurait été faite à d'autres registres ou répertoires que le registre du commerce et des sociétés et qui n'aurait pas été portée à notre connaissance.

Document délivré par le Tribunal de Commerce de PONTOISE le 07 Novembre 2013

Le Greffier



Toute reproduction même certifiée conforme, du présent document, est sans valeur.

[Handwritten signatures and stamps]

[Handwritten signature]