

L'AN DEUX MILLE SIX
LE VINGT ET FEVRIER

Maître Jean-Louis BOHN, Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Jean-Louis BOHN", titulaire d'un office notarial dont le siège est à Carignan (08110), 11, place du Docteur Gairal.

Avec la participation de Maître Franck ERNAELSTEEN, notaire à Montmédy (55600), conseil de la Société Civile Immobilière "ORPHEE",

A reçu le présent acte authentique, contenant CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

ETAT CIVIL DU CEDANT

Monsieur Jean Pierre Dominique ZATTIER, retraité, et Madame Solange Marie Thérèse LABBE, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à Vaux-les-Mouzon (08210), 11, Petite Rue,

Nés, Monsieur ZATTIER à Sedan (08200), le 27 février 1944, et Madame ZATTIER-LABBE à Vaux-les-Mouzon, le 3 décembre 1941 ;

Mariés en premières noces à la Mairie de Vaux-les-Mouzon, le 4 juin 1966 ;

Soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les nouveaux articles 1400 et suivants du Code Civil, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

Lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

ETAT CIVIL DU CESSIONNAIRE

L'association dénommée "Association Départementale d'Aide aux Personnes Agées et aux Handicapés des Ardennes", en abrégé "A.D.A.P.A.H.", précédemment dénommée "Association Départementale d'Aide aux Vieillards des ARDENNES", ayant son siège à Charleville-Mézières (08000), Résidence Arduinna - Hall A3, 18, Avenue Georges Corneau, formée sous le régime de la loi du 1^{er} juillet 1901, déclarée en préfecture de

M
ZJP 52

R.F

BS

Charleville-Mézières, le 29 Octobre 1959, ayant obtenu l'agrément préfectoral au titre du développement des emplois de services aux personnes sous le n°02/08/ARD/CHA/4, publiée au Journal Officiel le 18 novembre 1959 et insérée au Recueil au cours du quatrième trimestre 1959.

PRESENCE OU REPRESENTATION

Les personnes ci-dessus dénommées sous le vocable "LE CEDANT" sont ici présentes.

L'association ci-dessus dénommée sous le vocable "LE CESSIONNAIRE" est représentée par :

Monsieur Pierre BECKER, retraité, demeurant à Montcy-Notre-Dame (08090), 8, Rue des Aubiers,

Agissant au nom et en qualité de président de ladite association, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du conseil d'administration en date du 29 juin 2005,

Spécialement autorisé à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du 5 octobre 2005, dont une copie certifiée conforme au procès-verbal demeurera annexée aux présentes après mention.

CEDANT et CESSIONNAIRE, préalablement à la présente cession, exposent ce qui suit :

EXPOSE

I.- Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis BOHN, notaire soussigné, le 21 novembre 1997, Les Consorts GADRET aux droits desquels se trouve actuellement la Société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ORPHEE" au capital de 1.000,00 Euros, dont le siège social est à Thonnelle (55600), 22, Grande Rue, identifiée sous le numéro SIREN 444.698.708 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERDUN (55100), ont donné à bail à loyer à titre commercial au CEDANT susnommé les locaux ci-après désignés, situés dans un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à Carignan, 13, Rue Maria Visseaux :

Désignation des locaux loués

Le magasin, la réserve et les water-closet composant, avec le couloir ci-après, l'ensemble du rez-de-chaussée de l'immeuble,

Et le droit de passage dans le couloir desservant les locaux du rez-de-chaussée et les autres niveaux de l'immeuble.

Cette désignation est celle figurant au bail et correspond à l'objet actuel de la location, les locaux concernés n'ayant subi aucune modification depuis la conclusion du bail.

Durée

La durée du bail a été fixée à neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 21 novembre 1997 pour venir à expiration le 20 novembre 2006.

Conditions du bail

Ce bail a été consenti moyennant un loyer annuel de VINGT ET UN MILLE SIX CENTS FRANCS représentant la contre valeur de TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS QUATRE VINGT DIX CENTIMES stipulé payable

M

ZJP

SZ

P.F

RAD

mensuellement et d'avance, le vingt et unième jour de chaque mois, au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par ce dernier.

Le loyer actuel est de TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE EUROS VINGT QUATRE CENTIMES.

Il n'a été versé aucune somme à la garantie du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail.

En outre ce bail a eu lieu sous diverses clauses et conditions dont le CESSIONNAIRE déclare avoir pris connaissance, par la lecture qu'il en faite lui-même préalablement aux présentes conventions, au moyen de la copie qui lui a été communiquée par le CEDANT.

Les parties jugent en conséquence inutile de rappeler ici l'ensemble de ces clauses et conditions et en dispensent expressément le notaire soussigné.

Il est cependant plus particulièrement signalé au CESSIONNAIRE que le bail comporte les clauses ci-après littéralement transcrites :

REVISION DU LOYER

Les parties précisent que pour fixer le loyer, elles se sont basées sur l'indice national du coût de la construction du deuxième trimestre 1997, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, lequel est de 1.060.

Elles conviennent à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que ledit loyer sera révisé de plein droit, à l'expiration de chaque période triennale, pour être augmenté ou diminué, suivant la variation de l'indice du coût de la construction du trimestre de l'année de la révision, considérée par rapport à l'indice de base ci-dessus retenu.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour LE BAILLEUR ou LE LOCATAIRE, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il sera remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le LOCATAIRE à retarder ou à différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplaniée.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués devront servir exclusivement à l'exploitation d'un commerce de bonneterie, mercerie, layette, tissus, laines, lingerie et confections.

Le locataire ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité.

FH

ZJP

SZ

P.F

RF



Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autre concernant ce genre d'activité.

A - CONDITIONS COMMUNES

....

2°) Despécialisation

Par application des dispositions de l'article 34 du décret sus-visé du 30 Septembre 1953, le LOCATAIRE aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires; pour ce faire, le LOCATAIRE devra faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure au PROPRIETAIRE de faire connaître, dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Et par application des dispositions de l'article 34-1 et des articles suivants du même décret, le LOCATAIRE aura la faculté de demander au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être dénoncée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

3°) Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

...

11°) Cession - Sous-location

Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise ou encore, si le LOCATAIRE est une société, à toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la Société bénéficiaire du présent bail.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

M

ZSP

SZ

P.F

RB

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

....

17°) Exploitation du commerce - Entretien de la devanture

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, il devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Les biens loués devront être constamment ouverts et achalandés, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le LOCATAIRE ne pourra faire entrer ni entreposer dans les biens loués des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconques autres qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

Enfin, outre les obligations d'entretien et de réparations indiquées ci-dessus sous le paragraphe 2°), le LOCATAIRE aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de son établissement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, seront à sa charge exclusive.

Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

C - TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION

Il est expressément convenu entre le propriétaire et le locataire, que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles d'hygiène, de salubrité ou de sécurité, seront à la charge du preneur.

II.- Le CEDANT ayant décidé de cesser son activité et de céder son fonds de commerce a trouvé en la personne du CESSIONNAIRE un acquéreur de son droit au bail, mais qui exercerait une activité différente.

La cession devant intervenir moins de trois ans avant l'expiration du bail énoncé ci-dessus alors qu'un changement d'activité est envisagé par le CESSIONNAIRE, celui-ci ne pourra à cette date justifier, ainsi que l'exige le deuxième alinéa de l'article L. 145-8 du Code de commerce, de la durée d'exploitation suffisante, qui est d'au moins trois ans dans les lieux loués, pour pouvoir prétendre bénéficier du droit au renouvellement de son bail.

C'est pourquoi le CEDANT et le CESSIONNAIRE ont demandé au bailleur de bien vouloir prendre toutes dispositions de nature à assurer au CESSIONNAIRE le bénéfice du droit au renouvellement de son bail, nonobstant les termes de l'article L. 145-8 du Code de commerce, précité.

Après différentes tractations Le BAILLEUR a, ainsi qu'il résulte d'une lettre de Maître ERNAELSTEEN, notaire sus-nommé, en date du 15 décembre 2005 dont une copie demeurera annexée aux présentes après mention, donné son consentement au changement d'activité et s'est engagé à renouveler le bail sous réserve :

- qu'il lui soit versé une indemnité de déspecialisation de TROIS MILLE EUROS;
- que le loyer mensuel soit porté à QUATRE CENTS EUROS ;
- et que soit versé à titre de dépôt de garantie une somme égale à deux mois de loyer, soit huit cents Euros (800,00 €), à la signature du présent acte.

LE CEDANT ayant, pour sa part, accepté de prendre en charge le paiement de l'indemnité de déspecialisation et LE CESSIONNAIRE ayant, en ce qui le concerne, accepté la majoration du loyer mensuel pour porter celui-ci à QUATRE CENTS EUROS

FM

ZJP

SZ

P.F

RB

ainsi que le versement entre les mains du bailleur d'une somme de HUIT CENTS EUROS à titre de dépôt de garantie, il est passé à la cession de droit au bail faisant l'objet des présentes.

CESSION DE DROIT AU BAIL

Le CEDANT cède, par ces présentes, sans aucune garantie autre que celle du bail précité, au CESSIONNAIRE qui accepte :

Tous les droits pour le temps qui en reste à courir, à compter du 1^{er} février 2006, au bail qui lui a été consenti aux termes de l'acte énoncé dans l'exposé qui précède, subrogeant expressément le CESSIONNAIRE dans tous les droits et obligations résultant de ce bail.

Il est précisé que le CEDANT exerçait dans les lieux le commerce de bonneterie, mercerie, layette, tissus, laines, lingerie et confections. Pour sa part, le CESSIONNAIRE entend exercer une activité conforme à son but c'est à dire aider et contribuer au maintien à domicile des publics de tous âges, malades ou handicapés qui est de nature totalement différente.

La présente cession exclut en conséquence toute cession de clientèle et ne peut en aucun cas s'analyser en une cession de fonds.

URBANISME - VOIRIE

En ce qui concerne l'urbanisme les parties déclarent se référer à la note de renseignements d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente le 2 février 2006, sous le numéro 008 090 06 Z5005, de laquelle il résulte ce qui suit :

- L'immeuble renfermant les lieux loués est soumis aux dispositions d'urbanisme résultant du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de CARIGNAN approuvé le 2 mars 1983 au regard duquel il est situé en zone UA ;

- Ledit immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique (AC1) ainsi que dans la zone d'isolement acoustique (RN 43) ;

- Il est concerné par la servitude PTI relative aux transmissions radio-électriques ;

- Et il est soumis au droit de préemption urbain institué au profit de la Commune de CARIGNAN.

Servitudes de protection des abords d'un monument historique

L'immeuble renfermant les locaux donnés à bail étant situé dans un rayon de 500 mètres ou dans le champ de visibilité d'un monument historique, le CEDANT informe le CESSIONNAIRE des obligations résultant de l'article L. 621-31 du Code du patrimoine et notamment de l'obligation d'obtenir une autorisation spéciale pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur de l'immeuble.

CONDITIONS DE LA CESSION

La présente cession est faite sous les conditions suivantes que le CESSIONNAIRE s'oblige à exécuter, savoir :

1°) Entrée en jouissance

a) LE CESSIONNAIRE aura la propriété du droit au bail présentement cédé à compter de ce jour.

Il a la jouissance des locaux loués depuis le 1^{er} février 2006, par la prise de possession réelle et effective.

b) Tous les droits et obligations du CEDANT seront transportés au bénéfice du CESSIONNAIRE à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus fixée. Le

FM

ZJP

SE

P.F

RB

CESSIONNAIRE sera donc à compter de cette même date, subrogé purement et simplement dans tous les droits, procédures, actions ou obligations, droit au renouvellement du bail ou à l'indemnité d'éviction pouvant bénéficier au CEDANT, sans exception ni réserve.

c) Le CEDANT s'engage à supporter intégralement tous rappels de loyers, charges et accessoires qui pourraient être dus par suite de révision amiable ou judiciaire et qui s'appliqueraient à une période antérieure au jour de l'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE, et à supporter également tous les frais de procédure, d'experts ou d'avocats exposés pour arriver à cette révision, le coût de tous actes qui seraient dressés pour la constatation, ainsi que les droits ou taxes s'appliquant aux loyers antérieurs à l'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE.

2°) Exécution des clauses et conditions du bail

Le CESSIONNAIRE exécutera toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement incombait au CEDANT aux termes du bail, de manière que le CEDANT ne soit jamais inquiété ni recherché, directement ou indirectement, à ce sujet. S'il en était autrement, le CESSIONNAIRE serait passible de tous dommages-intérêts, au profit du cédant, pour le préjudice, les frais, pertes de temps et autres inconvénients qui en résulteraient pour lui.

Il est ici rappelé que le bail comporte une "clause de garantie solidaire" littéralement reproduite dans l'exposé qui précède.

En exécution de cette clause le CEDANT restera garant et répondant solidaire du CESSIONNAIRE vis à vis du bailleur, pour le paiement du loyer et l'entière exécution des conditions et charges du bail en cours. Laquelle obligation s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

En conséquence le CEDANT pourrait être recherché par le bailleur en raison de tout manquement commis par le CESSIONNAIRE aux obligations imposées par le contrat de bail.

Il est expressément convenu entre les parties que le paiement de toute somme due pour des causes antérieures à la présente cession ne pourrait incomber qu'au CEDANT, à l'encontre duquel le CESSIONNAIRE pourrait donc exercer un recours s'il était amené à payer pour son compte.

3°) État des locaux. Réparations

LE CESSIONNAIRE a pris les locaux dans leur état actuel et fera son affaire personnelle de toute réclamation que pourrait élever le propriétaire de l'immeuble, tant au cours du bail qu'à la fin de celui-ci.

Il déclare faire son affaire personnelle de la remise des lieux au propriétaire dans l'état où ce dernier aura le droit de les exiger en vertu des clauses du bail. Toutes les indemnités pouvant être à la charge du CEDANT ou pouvant lui bénéficier, au titre des améliorations effectuées, ou des dégradations intervenues, pendant la période où il a occupé les lieux, seront encaissées ou réglées par le CESSIONNAIRE, sans aucun recours de part et d'autre.

4°) Paiement du loyer et des charges et accessoires

LE CESSIONNAIRE paiera exactement au lieu et place du CEDANT, à compter du 1^{er} février 2006 et jusqu'à la fin du bail, les loyers, charges et accessoires.

Il paiera de la même façon toutes les augmentations qui pourraient intervenir par la suite, notamment par suite de révision du prix.

M

C. JP

SZ

P.F

AB

5°) Continuation des contrats et abonnements

LE CESSIONNAIRE continuera tous les contrats souscrits par le CEDANT relativement aux locaux, objet de la présente cession, pour tous services.

Il fera son affaire personnelle des divers abonnements concernant les locaux loués (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.). LE CESSIONNAIRE s'engage à établir tous documents qui seraient nécessaires pour permettre le transfert des contrats à son nom.

6°) Assurances

Il fera son affaire personnelle au jour fixé pour l'entrée en jouissance, des assurances contre l'incendie, les accidents, les bris de glaces et tous les risques quelconques, contractées par le CEDANT relativement aux locaux objet du droit au bail.

Il en paiera régulièrement les primes et cotisations de manière que le CEDANT ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel et le matériel et les marchandises de son commerce. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques ; il devra en payer régulièrement les primes et en justifier au CEDANT à toute réquisition.

7°) Engagement direct du CESSIONNAIRE

Le CESSIONNAIRE s'engage à effectuer en temps utile toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le CEDANT ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations qui viennent d'être mises à sa charge ci-dessus, la présente clause valant, comme l'exigent les conditions du bail qui vient d'être cédé, engagement direct par le CESSIONNAIRE vis-à-vis du propriétaire.

PRIX DE LA CESSION

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de TREIZE MILLE SEPT CENT VINGT EUROS.

Ce prix a été payé comptant par le CESSIONNAIRE, à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, au CEDANT qui le reconnaît et lui en donne quittance, sous réserve de l'encaissement du chèque.

DONT QUITTANCE

INTERVENTION DU PROPRIETAIRE DES LOCAUX

Aux présentes est à l'instant intervenu :

Monsieur François PERRI, gérant de société, demeurant à Thonnelle (55600), 22, Grande Rue,

Agissant au nom et en qualité de gérant de la Société "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ORPHEE", bailleur sus-dénommé,

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'article 13 des statuts
Spécialement habilité à l'effet des présentes suivant décision des associés en date du 15 février 2006 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal demeurera annexé aux présentes après mention.

FM

ZJP

SZ

P.F

RB

Lequel, après avoir pris connaissance de la cession de bail ci-dessus par la lecture faite par le notaire soussigné,

DECLARE au nom de la Société "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ORPHEE", propriétaire de l'immeuble dont dépendent les locaux ci-dessus désignés :

1°) Agréer la cession de bail telle qu'elle a été relatée ci-dessus et accepter le CESSIONNAIRE aux lieu et place du CEDANT ;

2°) Dispenser que soit faite la signification prévue par l'article 1690 du Code Civil ;

3°) Dispenser expressément et exceptionnellement le CESSIONNAIRE d'effectuer par acte extrajudiciaire la demande de déspecialisation.

4°) Se réserver, le cas échéant, tous droits et actions contre le CEDANT tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution de toutes les charges et conditions du bail.

5°) Autoriser expressément, sous réserve que lui soit versé, aujourd'hui même, à l'instant des présentes et ainsi qu'il résultera de la comptabilité de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, le montant de l'indemnité de trois mille Euros (3.000,00 €) pour changement d'activité, le CESSIONNAIRE, sur la demande que le CEDANT lui en a faite, à exercer dans les locaux loués l'administration, la gestion, avec réception administrative de sa clientèle et de ses interlocuteurs, soit l'usage de bureau, de son activité c'est-à-dire venir en aide et contribuer au maintien à domicile de publics de tous âges, malades ou handicapés, sous toutes les formes possibles et en particulier sous celles d'une participation aux tâches ménagères, et de créer ou de gérer des structures d'hébergement pour personnes âgées ou handicapées, le tout en coordonnant son action avec celle des Oeuvres ou Organismes déjà existants.

En conséquence, l'activité dont il vient d'être question se substitue à celle indiquée au titre "Destination des lieux" du bail sus-énoncé.

Il est en outre expressément convenu qu'aucun séjour, qu'aucun hébergement de personnes, soins, gardes ou autres, seuls les bureaux du CESSIONNAIRE, nouveau locataire, étant autorisé dans les lieux loués, n'est autorisé à peine de constituer, en cas d'infraction, une faute grave entraînant la résiliation du bail ou le refus de renouvellement sans indemnité, notamment d'éviction.

6°) Autoriser expressément le CESSIONNAIRE à réaliser dans les locaux loués, sous sa responsabilité et à ses seuls frais, les travaux dont le descriptif demeurera annexé aux présentes après mention et après avoir été visé par les parties.

7°) Promettre de renouveler le bail, au profit du CESSIONNAIRE qui accepte le bénéfice de ladite promesse.

A cet égard il est expressément convenu entre les parties tant le bail présentement cédé que celui renouvelé seront soumis aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, relatives aux baux commerciaux, dans toutes leurs dispositions et notamment en ce qui concerne le droit au renouvellement.

Ce renouvellement aura lieu pour une durée de neuf années à compter de l'expiration du présent bail, et aux mêmes clauses et conditions et moyennant un loyer annuel de départ fixé d'un commun accord entre les parties à la somme QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS.

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé de plein droit, à l'expiration de chaque période triennale, pour être augmenté ou diminué, suivant la variation de l'indice du coût de la construction du trimestre de l'année de la révision, considérée par rapport à l'indice national du coût de la construction du deuxième trimestre 2005, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur ou le locataire, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec

Fr
Z JP

SZ P.F
RB

demande d'avis de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il sera remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le locataire à retarder ou à différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

Il est ici précisé :

- que la présente promesse de renouvellement ne vaut toutefois que dans la mesure où la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ORPHEE" ne serait pas en droit d'invoquer un motif grave et légitime de refus de renouvellement du bail, dans les termes de l'article L. 145-17- I du Code de commerce;

- que dans le cas où la propriété de l'immeuble serait transférée, le représentant de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ORPHEE" s'engage à informer l'acquéreur de la présente promesse de renouvellement et à obtenir de lui qu'il la reprenne à son compte ;

- que le bénéfice de cette promesse ne pourra être revendiqué que par LE CESSIONNAIRE personnellement.

Il sera délivré à la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ORPHEE" une copie exécutoire du présent acte.

MODIFICATION DU MONTANT DU LOYER ET VERSEMENT D'UN DEPOT DE GARANTIE

En contrepartie de l'autorisation donnée par le bailleur et de la promesse de renouvellement de bail faite par ce dernier, il est convenu :

- que le loyer annuel des locaux loués sera porté à compter du 1^{er} février 2006 à la somme de QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS,

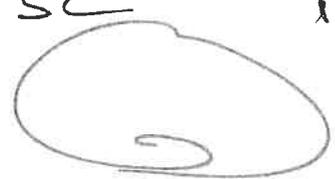
- et que LE CESSIONNAIRE verse à l'instant même, à titre de dépôt de garantie une somme correspondant à deux mois de loyer, soit HUIT CENTS EUROS, au moyen d'un chèque n° 0245729 tiré sur LE CREDIT COOPERATIF, à la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ORPHEE", ce dont son représentant donne, par les présentes bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, est destiné à assurer au bailleur la bonne exécution de l'ensemble des obligations imposées au CESSIONNAIRE, devenu le nouveau locataire, par le bail, et le paiement des créances de toute nature qui pourraient résulter d'une non-exécution ou d'une inexécution partielle ou défectueuse de ces obligations. Il garantit en outre le paiement des loyers, charges et accessoires et plus généralement le paiement de toute somme qui pourrait être due en vertu du présent bail, notamment après exécution des travaux de remise en état, ou mise à la charge du locataire par des textes légaux ou réglementaires.

M

ZJP

P.F.
SZ
RB


Il sera remboursé au locataire dans les trois mois de la fin du bail ou de son départ effectif, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

En aucun cas le locataire ne sera en droit de compenser les derniers termes de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

Cette somme sera par ailleurs augmentée ou diminuée à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à être égale à tout moment à deux mois de loyer.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au locataire, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

PERCEPTION D'UNE INDEMNITÉ

En contrepartie de l'autorisation donnée par le bailleur, il a été convenu qu'il recevrait du CEDANT une somme de TROIS MILLE EUROS.

En conséquence Le CEDANT verse à l'instant même à la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ORPHEE", ainsi qu'il résulte de la comptabilité de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, la somme de TROIS MILLE EUROS, ce que le représentant de ladite société reconnaît et ce dont il donne bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Ladite somme est destinée à indemniser le bailleur qui, en refusant l'autorisation sollicitée, aurait pu retrouver la libre disposition des locaux loués, le CEDANT étant alors dans l'impossibilité de céder son droit au bail. L'accord du bailleur a donc rendu possible la cession par le CEDANT du seul droit au bail.

Il n'est apporté aucune autre modification aux clauses et conditions dudit bail, dont toutes les stipulations, non contraires à ce qui précède, demeurent expressément en vigueur, l'autorisation accordée ci-dessus, n'apportant aucune novation ni aucune dérogation aux droits des parties.

FORMALITES DE PUBLICITE

La cession de bail ici réalisée n'a pas pour objet de permettre au CESSIONNAIRE de continuer l'activité du cédant.

L'activité qui était exercée par le CEDANT est abandonnée et celui-ci se fera radier du registre du commerce.

En conséquence, et puisque la cession du droit au bail exclut toute cession de clientèle, il n'y a pas lieu de procéder aux formalités de publicité prévues par l'article L. 141-12 du Code de commerce, et les parties dispensent expressément, en tant que de besoin, le notaire soussigné de les effectuer.

Le prix de cession pourra donc être remis au CEDANT sans attendre l'accomplissement des formalités de publicité et l'écoulement des délais prévus par le Code de commerce et les textes subséquents.

Il est néanmoins rappelé que si des inscriptions ont été prises sur le fonds, les créanciers bénéficient d'un droit de préférence sur le prix.

Pour leur permettre de l'exercer et éviter l'application éventuelle des peines prévues par l'article 314-5 du Code pénal, si des inscriptions sont révélées par l'état complémentaire qui sera requis à la suite de la présente cession, un séquestre sera désigné avec la mission indiquée à la clause "séquestre".

ABSENCE D'INSCRIPTIONS

D'un état requis au greffe du Tribunal de commerce de Sedan (08200) à la date du

FM
ZJP
SZ P.F
ROB


30 janvier 2006, il résulte que le fonds de commerce exploité par le CEDANT et dont le droit au bail cédé constitue l'un des éléments, n'est grevé d'aucune inscription de privilèges de vendeur et de nantissement.

LE CEDANT déclare par ailleurs qu'il n'a consenti à la date de ce jour aucun nantissement sur ce même fonds, susceptible d'être inscrit postérieurement à la présente cession et qu'il n'est pas l'objet de poursuites pouvant donner lieu à l'inscription d'un nantissement judiciaire.

Si l'état complémentaire, qui sera requis sur la présente cession, révélait une ou plusieurs inscriptions de nantissement, le prix serait distribué dans les conditions indiquées ci-dessous à la clause "séquestre".

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent de laisser entre les mains de Madame Francine MEUNIER, comptable, professionnellement domiciliée au siège de la Société Civile Professionnelle "Jean-Louis BOHN", ici intervenante et qui accepte, à titre de séquestre, la somme de DIX MILLE SEPT CENT VINGT EUROS, formant partie du prix de la cession qui précède.

Cette somme sera détenue par Madame MEUNIER pour le compte du CEDANT. Elle sera déposée à un compte spécial, ouvert au nom de Madame MEUNIER à la Caisse des dépôts et consignations.

De convention expresse entre les parties, la somme de DIX MILLE SEPT CENT VINGT EUROS est affectée en nantissement au profit du CESSIONNAIRE à la garantie du rapport d'un état vierge de toute inscription de privilège de vendeur ou de nantissement.

En conséquence :

1° Si l'état complémentaire qui devra être requis par le séquestre après la présente cession ne révèle aucune inscription de cette nature, la somme sera remise au CEDANT.

2° Si ce même état révèle une ou plusieurs inscriptions de privilège de vendeur ou de nantissement, le séquestre est investi, d'un commun accord entre les parties, de la mission suivante :

a) Il devra aviser, par lettre recommandée avec AR les créanciers révélés par l'état de la présente cession et les inviter à faire connaître le montant de leur créance dans un délai de quinze jours.

b) Il sera indiqué à ces mêmes créanciers que, faute par eux d'avoir obtempéré dans ce délai, le prix sera remis au CEDANT.

c) Une fois expiré le délai imparti aux créanciers pour se manifester, il sera procédé au règlement de la créance de ceux qui se seront fait connaître, dans l'ordre de leurs inscriptions, après que le CEDANT ait donné son accord sur le montant des sommes à régler. Le solde disponible sera remis au CEDANT.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Pour le cas où le CESSIONNAIRE ne satisferait pas aux obligations prises par lui, notamment à l'égard du paiement du loyer, il est expressément convenu :

- que le CEDANT aura droit (sans préjudice de l'action directe appartenant au bailleur) de poursuivre lui-même le paiement des termes de loyer échus, en vertu d'une copie exécutoire des présentes qu'il est autorisé à se faire délivrer;

- et qu'un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux et contenant déclaration par le CEDANT de son intention d'user du bénéfice de cette clause la présente cession de bail sera résolue de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

FM

ZSP

SC

P.F

RB

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

Monsieur et Madame ZATTIER-LABBE, cédants, déclarent:

1°) concernant leur état-civil :

Qu'ils sont nés et mariés ainsi qu'il est dit en tête des présentes;

Qu'ils sont de nationalité française et résident habituellement en France;

Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été :

- en état de faillite, règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement ou redressement judiciaire,

- majeurs en tutelle ou en curatelle, ni placés sous sauvegarde de justice,

- tuteurs de mineurs ou de majeurs en tutelle, ni chargés d'aucune autre fonction emportant hypothèque légale,

- susceptibles d'être l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de leurs biens dans les termes des ordonnances en vigueur et de l'article 37 du Code Pénal,

- redevables de cotisations arriérées envers la Sécurité sociale et la Caisse d'Allocations Familiales.

Par ailleurs, Madame ZATTIER déclare qu'elle est à jour de ses cotisations et taxes professionnelles.

2°) concernant le bail cédé :

- Il n'existe à leur connaissance aucun droit concédé par eux à des tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente cession.

- Les travaux effectués à ce jour dans les locaux loués l'ont été avec l'accord du propriétaire.

- Il n'existe aucun litige en cours avec le propriétaire en ce qui concerne le bail.

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

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

- Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement de bail sans payer d'indemnité d'éviction.

- Le fonds qui était exploité dans les locaux loués n'a pas été confié en location-gérance en infraction au bail ou aux dispositions légales.

Par ailleurs, Monsieur et Madame ZATTIER déclarent qu'aucune procédure n'a été introduite ou n'est, à leur connaissance, susceptible d'être introduite à ce jour par le bailleur à leur encontre.

Monsieur BECKER déclare au nom de l'association qu'il représente :

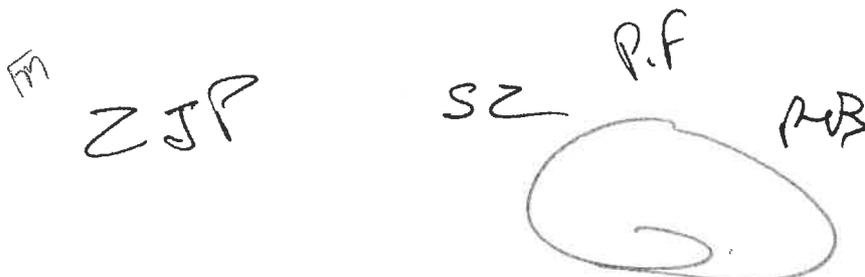
- qu'elle n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;

- que son représentant ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

REMISE DE TITRES

Le CEDANT a, à l'instant, remis au cessionnaire, qui le reconnaît l'expédition du bail consenti au CEDANT par le propriétaire ainsi qu'il est dit ci-dessus.

M
ZJP
SZ P.F
MB



DÉCLARATIONS FISCALES

Déclarations pour la perception des droits d'enregistrement

Le présent acte sera soumis aux droits d'enregistrement prévus à l'article 719 du Code général des impôts qui, suivant le tarif applicable à ce jour.

Imposition des plus-values

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

FRAIS

Le CESSIONNAIRE paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur.

Il est ici précisé que les honoraires de rédaction et de conseils dus par LE CESSIONNAIRE à Me Jean-Louis BOHN, notaire soussigné, s'élèvent à la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXE soit MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES.

Cette somme étant perçue au titre de l'article 4 du décret du 8 mars 1978, LE CESSIONNAIRE reconnaît que les conditions de forme et de fond prévues par ce texte ont été respectées.

DOMICILE

Les parties déclarent faire élection de domicile en leur demeure et siège respectif.

INFORMATION RELATIVE

A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES

ET DISSIMULATIONS - 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 convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation, l'administration bénéficiant d'un droit de préemption en cas d'insuffisance d'évaluation.

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

DONT ACTE sur 14 pages

Fait et passé au siège de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes.

A la date indiquée en tête des présentes.

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

Les parties approuvent :

- Renvois : Néant,
- mots rayés nuls : Néant,
- chiffres rayés nuls : Néant,
- lignes entières rayées nulles : Néant,
- barres tirées dans des blancs : Néant.

Ext 170

Enregistré à : CDI-RECETTE DE SEDAN, CELLULE IFU

Le 14/03/2006 Bordereau n°2006/114 Case n°1

Pénalités :

Enregistrement : 25 €

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

La Contrôleuse principale

Pascale PERIMONY

Contrôleur Principal des Impôts

Handwritten signatures and initials including 'P.F.', 'RB', 'SZ', 'm', and 'ZSIF' are present at the bottom of the page.

Annexé à la minute d'un acte reçu
par le Notaire Associé soussigné
Le 21 février 2006

-13-

1

DECISION COLLECTIVE DES ASSOCIES
de la Société Civile Immobilière (S.C.I.)
ORPHEE, au capital social de 1.000,00 euros,
immatriculée au R.C.S. de VERDUN (55) n°444698708,
dont le siège social est à THONNELLE (55600),
22, Grande Rue.

A THONNELLE, au 22, Grande Rue, siège social de la société,
A heures.

Le QUINZE FEVRIER DEUX MILLE SIX (15 février 2006), se sont réunis
les associés de la société sur la convocation de Monsieur François PERRI, le
gérant.

Sont présents tous les associés, savoir :

1/ Monsieur François PERRI, né à VERDUN (55100) le 04 août 1967,
demeurant à THONNELLE (55600), 22 rue Henri de Prémoré.

Titulaire de 50 % du capital de la société soit 50 parts sociales d'une valeur
nominale de 10 € chacune, numérotés de 1 à 50.

2/ Madame Sylvie Andrée Ghislaine GATEL, née à LONGWY (54400) le 11
décembre 1970, demeurant à THONNELLE (55600), 22 rue Henri de Prémoré.

Titulaire de 50 % du capital de la société soit 50 parts sociales d'une valeur
nominale de 10 € chacune, numérotés de 51 à 100.

Lesquels se sont réunis pour débattre de l'ordre du jour suivant et procéder
au vote :

ORDRE DU JOUR :

I/ Cession de bail par Monsieur et Madame Jean-Pierre ZATTIER.

Suivant projet d'acte de Maître Jean-Louis BOHN, notaire à CARIGNAN
(08), Monsieur Jean-Pierre ZATTIER et Madame Solange LABBE, son épouse
demeurant ensemble à VAUX LES MOUZON (08), Petite Rue ont décidé de
céder le droit au bail commercial leur appartenant pour le temps en restant à
courir, au profit de A.D.A.P.A.H dont le siège est à CHARLEVILLE MEZIERES,
résidence ARDUINNA, Hall A3, 18 rue Georges Corneau, pour les locaux situés
dans un immeuble à CARIGNAN, 13 rue Maria Visseaux. Le bail dont le droit doit
être cédé est un bail commercial reçu par Me Jean-Louis BOHN, notaire
susnommé le 21 novembre 1997 pour une durée de neuf années à compter du 21
novembre 1997.

Cette cession doit être consentie aux mêmes charges et conditions que le bail
initial, à l'exception :

1/ du loyer qui sera porté à 400,00 euros par mois

2/ d'un dépôt de garantie exigé représentant deux mois de loyer soit 800,00
euros.

3/ et en raison du changement d'activité dans les locaux, c'est à dire
l'installation de bureaux par l'ADAPAH, pour permettre l'exercice de son objet à
savoir venir en aide et contribuer au maintien à domicile de publics de tous âges,
malades ou handicapés sous toutes les formes possible et en particulier sous celle

R.F

S.G.

d'une participation aux tâches ménagères et de créer ou de gérer des structures d'hébergements pour personnes âgées ou handicapées, le tout en coordonnant son action avec celles des œuvres ou organismes déjà existants.

Le versement au profit de la SCI ORPHEE d'une indemnité d'un montant de 3.000,00 euros.

4/ éventuellement, la prise en charge par le nouveau locataire d'un tiers de l'impôt foncier pour l'immeuble tout entier dans lequel se trouvent les locaux loués.

5/ la promesse de renouveler le bail au cessionnaire, mais uniquement en raison du changement d'activité autorisé.

6/ dispenser le cédant et le cessionnaire de toutes significations et demandes.

II/ POUVOIR A LA GERANCE POUR REPRESENTER LA SOCIETE LORS DE LA CESSION DE BAIL.

Fin de l'ordre du jour.

EXPOSE DE LA GERANCE

La gérance a remis à tous les associés le projet d'acte de cession de bail rédigé par Me BOHN, notaire susnommé.

Le gérant expose qu'il résulte de ce qui précède que le loyer sera augmenté raisonnablement permettant des revenus plus importants à la société, que contrairement au bail initial, un dépôt de garantie sera versé que le locataire semble présenter des garanties suffisantes et que le changement d'activité donne lieu au versement d'une indemnité raisonnable qui va donc profiter à la société.

RESOLUTIONS

1/ Le premier de l'ordre du jour mis au vote, les associés acceptent à l'unanimité la cession du bail commercial sus énoncé par Monsieur Jean-Pierre ZATTIER et Madame Solange LABBE, son épouse demeurant ensemble à VAUX LES MOUZON (08), Petite Rue au profit de A.D.A.P.A.H dont le siège est à CHARLEVILLE MEZIERES, résidence ARDUINNA, Hall A3, 18 rue Georges Corneau, pour les locaux situés dans un immeuble à CARIGNAN, 13 rue Maria Visseaux, sous toutes les charges et conditions énoncées, ci-dessus à l'ordre du jour et sous celles du bail cédé, cette cession devant être reçue par Me BOHN, notaire susnommé.

2/ Les associés à l'unanimité décident de donner tout pouvoir à Monsieur François PERRI, le gérant, pour représenter la société ORPHEE à l'acte de cession dont s'agit, signer toutes pièces, consentir toutes charges et conditions nouvelles ou supplémentaires, d'une façon générale faire le nécessaire ou de substituer.

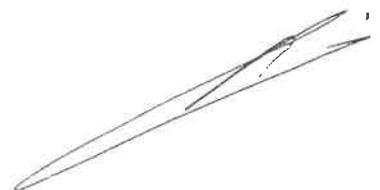
A Thonelle
le 15/02/2006
à 14h00.

A Thonelle
le 15/02/2006
à 14h00

pour copie conforme



faty





Association départementale d'aide aux personnes âgées et aux handicapés

Procès Verbal du Conseil
d'Administration du 5 octobre 2005

Document communiqué en vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978
par le Comité d'Accès à l'Information
le 21 février 2006

Présents :

- M. BECKER, Président
- M. ROSE, Vice-Président
- M. DEKENS, Vice-Président
- M. NINITE, Secrétaire Général Adjoint
- M. PILARD Luc, Trésorier Général
- M. COURSIER, Trésorier Général Adjoint
- M. DAHOUT, Membre
- M. QUANEUX, Membre,
- M. PILARD Gilbert, Membre
- M. MOREAU, Membre

Assistaient également :

- M. DASSIMY
- M. LOEUILLET, Directeur Adapah

Excusés :

- Mme GABELLA, Membre
- M. GROSLIN, Membre

Mme GABELLA a donné pouvoir à M. BECKER.

Compte tenu du pouvoir reçu et du nombre d'administrateurs présents, le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

1. Approbation du procès verbal du Conseil d'Administration du 29 juin 2005

Approbation du procès verbal du Conseil d'Administration du 29 juin 2005 à l'unanimité.

2. Cooptation d'un nouvel administrateur

M. BECKER informe les membres du Conseil d'Administration que par courrier, Mme GABELLA annonce qu'elle ne souhaite pas poursuivre son mandat pour raisons familiales et de santé.

M. BECKER propose le remplacement de Mme GABELLA, par M. DASSIMY Président de la Mutuelle du Trésor.

Les membres du Conseil d'Administration acceptent cette proposition à l'unanimité.

Cette élection sera entérinée lors de la prochaine assemblée générale.

3. L'activité « aide à domicile » au 31 août 2005

Au 31 août 2005, l'aide à domicile aux personnes âgées et/ou handicapées est en progression de 4,47 % par rapport au 31 août 2004.

Il est constaté une augmentation sensible des heures effectuées dans le cadre de l'APA.

4. Point sur la dotation CRAM au 31 août 2005

Sur consommation des crédits alloués par la CRAM au 30 juin 2005.

En juillet et août, les remplacements des salariés en congés payés n'ont pas été organisés de façon systématique. Nous constatons au 31 août 2005 une sous consommation de 2 437 heures.

Pour faire face à la sur consommation des crédits que connaissent les associations de la région, la CRAM oblige toutes les associations à pratiquer un abattement forfaitaire de 20 % sur les heures accordées.

Depuis octobre 2004, nous avons adopté des mesures de restriction.

Résultat : la sur consommation a été contenue à un niveau très raisonnable (par rapport aux autres associations).

M. BECKER propose que cet abattement ne soit pas appliqué eu égard la sous consommation constatée au 31 août 2005.

Par ailleurs, M. BECKER rappelle qu'une convention fixant une dotation annuelle a été signée avec la CRAM.

Ainsi, il est de la responsabilité de l'Adapah de « rester » dans l'enveloppe allouée.

M. LOEUILLET informe le Conseil que l'Admr souhaite que la sous consommation des heures de l'Adapah finance la sur consommation constatée par l'Admr.

Pour M. DAHOUT, il n'est pas question que l'Adapah finance les heures de l'Admr.

Les membres du Conseil acceptent les propositions faites.

Messieurs PILARD Luc et DEKENS souhaitent qu'une légère sur consommation soit constatée au 31 décembre 2005, cela afin de démontrer l'existence des besoins.

5. Résidence « Les Jardins » : location des studios

Depuis l'ouverture en 1999, la résidence «Les Jardins» n'a jamais été remplie à 100 %.
M. BECKER est très inquiet.

M. BECKER rappelle que depuis son ouverture, le déficit d'exploitation cumulé s'élève à près de 230 000,000 euros.

Afin de limiter les pertes, M. BECKER propose que 4 studios soient loués à des étudiants provenant de l'IFSI (Infirmières, aides soignantes). Cf note PB/IB n° 446-2005. Cela permet également de créer du lien social.

Pour M. PILARD Luc, cette mesure est intéressante et permettra non pas de compenser totalement la perte mais de la limiter.

M. BECKER informe également les membres du Conseil que des sociétés privées proposent de racheter des établissements pour personnes âgées. Une de ces sociétés nous a adressé un courrier dans ce sens.

Pour M. MOREAU l'idée d'une éventuelle vente ne doit pas être perdue de vue. En effet, l'association n'a pas vocation à faire des bénéfices, mais n'a pas non plus vocation à réaliser régulièrement des pertes.

D'autres administrateurs ne seraient opposés à la cession éventuelle de la résidence.

6. Le projet de Béguinages à Vireux Wallerand

Le projet a été présenté aux Directeurs de Plurial logement et de la Maison Ardennaise.

La construction et la location seraient assurées par la Maison Ardennaise. La Maison Ardennaise serait propriétaire des logements.

Seule la salle « polyvalente » serait la propriété de l'Adapah.

Plurial et la Maison Ardennaise demandent à M. BECKER d'informer le Conseil que le projet les intéresse et qu'un accord de principe est donné à l'Adapah.

Le montage du projet se déroulera en 2006.

7. Le projet de création d'une agence sur la commune de Carignan

Afin d'offrir une plus grande proximité entre les clients, les salariés et l'association et afin de faire face au développement de la concurrence, il a été décidé de créer une agence sur la commune de Carignan lors du précédent Conseil d'Administration.

Un commerce (mercerie) situé au centre ville de Carignan correspond à nos besoins.

Le notaire de Carignan a été contacté.

L'achat et les travaux se dérouleraient au cours du 1^{er} semestre 2006.

Les membres du conseil d'administration donnent délégation au Président Pierre Becker pour la signature de tous les actes afférents à l'acquisition de cet immeuble.

8. Les questions diverses :

- Le CLIC

L'Adapah a consenti une avance de trésorerie au CLIC.

L'expert-comptable et le commissaire aux comptes souhaitent que cette avance fasse l'objet d'un contrat de prêt.

Un contrat de prêt a été rédigé par l'expert-comptable et adressé à M. PILARD Luc pour signature.

M. PILARD Luc informe les membres du Conseil qu'il ne signera pas ce contrat, n'ayant pas la certitude que le CLIC aura la capacité à rembourser cette avance. Le Conseil pourrait prendre la décision d'une remise gracieuse.

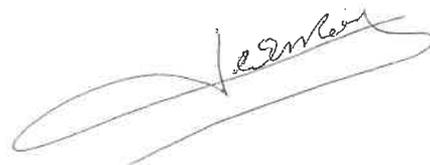
M. BECKER informe les membres Conseil qu'une demande de subvention va être adressée au Conseil Général pour permettre au CLIC de terminer l'année.

Fait à Charleville-Mézières,
Le 5 octobre 2005.

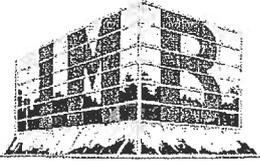
Le Président,
P. BECKER



Le Vice-Président,
J. ROSE



Pour copie conforme

AMENAGEMENT DES LOCAUX
13 RUE MARIA VISSEAUX
08110 CARIGNAN

A.P.S. N°2

REUNION DU 09/02/06

21 février 2006



LOT N°01 – GROS-OEUVRE/DEMOLITON

- Démolition des cloisons suivant plans.
- Remise en état de la façade en comblanchien.
- Nettoyage au karcher.
- Réalisation d'une chape ciment bouchardé pour la remise à niveau (SAS).
- Réfection de l'allée dans le jardin sur l'arrière du bâtiment pour la circulation des personnes à mobilité réduite suivant la réglementation.

LOT N°2 – CLOISONS/DOUBLAGES/ISOLATION

- Fermeture du mur entre la réserve et le couloir.
- Faux-plafond en BA13 sur ossature métallique.
- Cloisons de distribution placostil 70 + laine de verre.
- Doublage 40+10 suivant plan.
- Rebouchage et raccords divers.

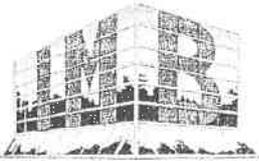
LOT N°03 – MENUISERIES EXTERIEURES/FERMETURES

a) Façade avant

- Dépose et évacuation de l'ensemble châssis + porte d'entrée.
- Dépose et évacuation du rideau métallique.
- Fourniture et pose d'un ensemble de menuiseries extérieures dito existant compris porte d'entrée, double vitrage Stadip.
- Fourniture et pose de stores intérieurs.
- Solution 1 : Fourniture et pose d'un rideau métallique pour la porte d'entrée au nu de la façade de l'immeuble, à lames aluminium renforcées, électrifiés, contacteur à clé.
- Solution 2 : Fourniture et pose de 3 rideaux métalliques à lames aluminium renforcées, électrifiés, contacteur à clé pour le rideau central au nu de la façade de l'immeuble.

P.F.

RB



b) Façade arrière

- Dépose des 2 fenêtres existantes.
- Fourniture et pose de 2 fenêtres neuves.
- Persiennes métalliques existantes conservées.
- Barreaudage sur petite fenêtre existant conservé.
- Dépose et évacuation de la porte existante entre couloir et SAS.
- Fourniture et pose d'une porte neuve.

LOT N°04 – MENUISERIES INTERIEURES

- Fourniture et pose de blocs portes (4 U) suivant plan dont un bloc porte isophonique et coupe-feu, serrure 3 points (accès arrière).
- Divers habillages, finitions.
- Placard technique pour support bureautique.

LOT N°05 – ELECTRICITE/ECLAIRAGE/TELEPHONE/INFORMATIQUE/INTERPHONIE

- Travaux à refaire à neuf suivant normes en vigueur.
- Système d'interphonie sur l'arrière du jardin pour l'accueil des personnes à mobilité réduite.
- Eclairage de secours et alarme incendie conformes à ce type d'établissement.

LOT N°06 – CHAUFFAGE/PLOMBERIE/VMC

a) Chauffage

Installation chauffage central gaz neuve comprenant :

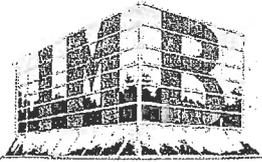
- Branchement gaz.
- Chaudière murale à ventouse.
- Radiateurs acier neufs.
- Thermostat d'ambiance.
- Distribution cuivre.

b) Ventilations

- Groupe VMC avec 1 ou 2 bouches de reprise par local, rejet façade arrière.

P.F

AB



c) Plomberie

- Alimentation EF/ECS + vidange à neuf, compris comptage individuel.
- Equipement sanitaire comprenant 1 cuvette WC neuve surélevée (personne à mobilité réduite).
- 1 lave-mains (WC).
- Fourniture et pose d'un chauffe-eau électrique instantané 30 l type ATLANTIC.

LOT N°07 – PEINTURES/REVETEMENTS DE SOLS

b) Peintures

- Peintures à neuf ensemble des locaux.
- Réfection parties communes suite intervention (au rez-de-chaussée seulement).

b) Revêtements de sols

- Dépose du revêtement existant.
- Révision du support.
- Fourniture et pose d'un revêtement de sols PVC (variante : carrelage collé sur carrelage existant).
- Plinthes neuves rigides PVC de 100 collées (variante : plinthes carrelage assorties de 100).

DIVERS

- Bandeau enseigne peint en façade éclairage par spots neufs dito existant.

NOTA : Certains travaux dépendent de l'accord de la copropriété qui devra entériner ces choix avant toute réalisation.

A CHARLEVILLE-MEZIERES

Le 17/02/06

Le Maître d'Oeuvre,
SARL I.M.B.

Le Gérant,
JP.BRETTE

POUR EXPEDITION

Rédigée sur vingt quatre--pages, réalisée par reprographie, délivrée par le notaire soussigné et certifiée par lui, comme étant la reproduction exacte de l'original.

