

HÔTEL DES VENTES DE VALENCE

352, rue Faventines - 26000 VALENCE

Tél : 04 75 56 58 27 - Fax : 04 75 55 26 61

David MONTEILLET

Commissaire-priseur judiciaire

judiciaire@enchères-vaence.com

DRÔME ENCHÈRES VALENCE

Société de Ventes Volontaires N° 2002-266

info@enchères-vaence.com

CAHIER DES CHARGES

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES DU FONDS DE COMMERCE

De L'EURL LA REDONIERE

2, rue Duret

26100 ROMANS SUR ISERE

Vente aux enchères publiques du 25 novembre 2025 à 10h00

Conformément au jugement du Tribunal de commerce de Romans sur Isère
en date du 1^{er} octobre 2025 demandant la vente aux enchères publiques.

VALEUR DES ACTIFS MOBILIERS CORPORELS

en date du 11 décembre 2024

15 710 € / 4 940 €

**MISE A PRIX DES ACTIFS MOBILIERS
CORPORELS & INCORPORELS**

30 000 €
**avec faculté de baisse du
quart**

CONDITIONS DE VENTE DU FONDS DE COMMERCE DE L'EURL LA REDONIERE

La vente a lieu au comptant. L'adjudicataire paiera en sus des enchères les frais de 14.28 %. Le transfert de propriété n'interviendra qu'après paiement complet du prix. La vente ne concerne que le fonds de commerce et les actifs mobiliers mentionnés dans l'inventaire annexé en conformité avec le contrat de bail (cf document joint) commençant à courir à compter du 1^{ER} septembre 2019 pour se terminer le 31 août 2028. Le commissaire-priseur ne saurait être tenu pour responsable des modifications apportées au contrat de bail dont il n'aurait pas été informé. L'adjudicataire est réputé avoir pris connaissance de cette disposition.

L'adjudicataire devra prendre le fonds de commerce mis en vente dans l'état où il se trouve le jour de l'adjudication, sans pouvoir exercer aucun recours contre le liquidateur.

L'adjudicataire a pris connaissance que les salariés licenciés pourront demander leur réintégration pour un poste équivalent et à qualification équivalente.

Une fois l'adjudication prononcée, la vente devient définitive, sans possibilité de rétractation

L'adjudicataire est réputé avoir pris connaissance du fait qu'il fera son affaire personnelle du renouvellement des baux et des prétentions des bailleurs. L'adjudicataire sera tenu d'exercer toutes les charges et conditions des baux. Il devra également s'acquitter, à compter du jour de l'adjudication, des contributions, taxes, redevances auxquelles l'exploitation du fonds pourra donner lieu ; satisfaire à toutes les charges s'agissant de l'eau, de l'électricité, du gaz et de tous services publics ; exécuter en lieu et place du débiteur toutes les polices d'assurance souscrites ; le tout de manière que le liquidateur ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet. L'adjudicataire a pris connaissance que le personnel a été licencié mais qu'il devra s'engager en application de l'article 1233-45 du code de travail à respecter la priorité de réembauche dont pourrait se prévaloir chaque salarié durant l'année qui suit la fin de leur préavis et concernant les postes compatibles avec leur qualification ainsi que celle qu'il pourrait avoir acquise après leur licenciement. Il est indiqué que Me Geoffroy BERTHELOT est dans l'impossibilité de communiquer un bilan ou compte de résultats. Que les seuls chiffres fournis ne sont indiqués qu'au titre de simples renseignements sous les plus expresses réserves et sans que Me Geoffroy BERTHELOT soit en mesure d'en garantir l'exactitude et la sincérité.

Le maire dispose d'un délai de trente jours à compter de l'adjudication pour notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique sa décision de se substituer à l'adjudicataire. La substitution de la commune à l'adjudicataire ne peut intervenir qu'au prix et aux conditions de la dernière enchère ou de la surenchère.

La vente se déroulera de la façon suivante : vente en un lot unique des actifs mobiliers corporels et incorporels sur la mise à prix de 30 000 € avec faculté de baisse du quart.

Tribunal de Commerce de ROMANS SUR ISERE

ORDONNANCE
de vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce, d'un stock de marchandises
et d'un matériel roulant
(Articles L. 621-9, L. 642-19, R. 642-37-2 et R. 642-37-3 du code de commerce)

Nous, Jean Paul BONNARD, Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de :

EURL LA REDONIERE
2 rue Dure - 26100 ROMANS-SUR-ISERE

Assisté du Greffier de notre Tribunal,

Vu la requête présentée le 29 août 2025 par la SELARL BERTHELOT & ASSOCIES prise en la personne de Maître Geoffroy BERTHELOT et les motifs y exposés,

Vu l'accord formalisé par le chef d'entreprise, ci-annexé,

Vu les observations de la SCP DE LOSTALOT MONTEILLET, Commissaires de Justice sur les perspectives de vente aux enchères publiques du fonds de commerce,

Vu les articles L.621-9, L.642-19, R.621-21, R.642-37-2 et R.642-37-3 du code de commerce,

PAR CES MOTIFS :

ORDONNONS la vente aux enchères publiques du fonds de commerce d'activité de restauration traditionnelle, de chambres d'hôtes, location de salles, organisation de buffets, gestion animation école de cuisine. Vente de plats à emporter » sis 2 rue Duret – 26100 ROMANS-SUR-ISERE, avec le matériel d'exploitation, le stock de marchandises et le matériel roulant dépendant de l'actif la liquidation Judiciaire de l'EURL LA REDONIERE,

DESIGNONS la SCP DE LOSTALOT ET MONTEILLET, Commissaire de justice, 352 rue Faventines – 26000 VALENCE, pour effectuer la vente dudit fonds, du stock de marchandises et du matériel roulant,

FIXONS la mise à prix du fonds de commerce à *30 000 € avec faculté de baisse de mise à prix du quart* dans le respect de la valorisation de l'inventaire et de vente isolée des éléments corporels et incorporels en cas d'absence d'acquéreur pour le fonds de commerce,

DISONS que le prix d'adjudication sera ventilé à hauteur de 50 % pour les éléments corporels et 50 % pour les éléments incorporels,

DISONS que faute de vente mobilière du fonds aux enchères publiques, il y aura lieu de faire procéder, **sous quinze jours**, à la vente séparée aux enchères publiques des actifs mobiliers comme stipulé dans l'inventaire établi par la SCP DE LOSTALOT ET MONTEILLET, Commissaire de justice,

DISONS que l'éventuel dépôt de garantie stipulé au bail devra être reconstitué par l'adjudicataire auprès du bailleur,

AUTORISONS la SELARL BERTHELOT & Associés, représentée par Maître Geoffroy BERTHELOT, à assurer le règlement de la prestation, à titre de frais privilégiés de justice,

DISONS que le Commissaire de justice est autorisé à faire figurer, le cas échéant, la TVA sur le bordereau des adjudicataires, et devra prévenir de la date de ladite vente Monsieur le Juge-Commissaire et le liquidateur judiciaire,..../...

DISONS que le Commissaire de justice est autorisé à vendre TTC et à remplir en lieu et place du liquidateur es qualités les obligations de facturation, la TVA selon le barème en vigueur des biens vendus étant acquittée au Trésor Public, dans le cadre des opérations de liquidation judiciaire,

DISONS que la SELARL BERTHELOT & Associés, représentée par Maître Geoffroy BERTHELOT, es qualité, encaissera valablement, aux charges de droit, le produit net de la vente à intervenir, et, le versera sur ses comptes professionnels à la Caisse des Dépôts et Consignations,

ATTIIONS l'attention du Commissaire de justice sur la législation concernant les équipements de travail en service dans l'entreprise avant le 1er Janvier 1993 qui s'exposent aux mises en conformité prévues aux dispositions des articles L. 233-5 et suivants du code du travail et à celles du décret n° 93-40 du 11 Janvier 1993, l'attention de chaque adjudicataire devra avoir été attirée par le Commissaire de justice spécifiant que la vente du matériel se fait en l'état et que toute mise en conformité reste à la charge financière exclusive de l'adjudicataire et sous son unique et entière responsabilité,

DISONS que le Commissaire de justice désigné ci-dessus, devra impérativement procéder à cette vente aux enchères publiques dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente ordonnance rendue, et ce dans l'intérêt de la collectivité des créanciers et afin d'éviter tous risques de détérioration ou de vol desdits actifs,

DISONS qu'il y a lieu à notification de la présente ordonnance :

- Par LRAR à :
 - Monsieur Thomas REDON - 2 Rue Dunet - 26100 ROMANS-SUR-ISERE
 - SCI REDON NOVEL - 2 rue Duret - 26100 ROMANS SUR ISERE
(bailleur)
 - CIC LYONNAISE DE BANQUE - 8 rue de la république - 69001 LYON
(en vertu d'inscriptions de nantissement du fonds commerce)
- Par diligences de transmission remise contre récépissé à :
 - SELARL BERTHELOT & Associés, représentée par Maître Geoffroy BERTHELOT, 46 avenue Duchesne - 26100 ROMANS-SUR-ISERE,
 - DE LOSTALOT ET MONTEILLET, Commissaires de justice, 352 rue Faventines - 26000 VALENCE

ORDONNONS l'emploi des dépens de la présente instance en frais privilégiés de la liquidation judiciaire,

Fait à ROMANS SUR ISERE,
Le 1-10-2025

Le Juge-Commissaire,
Jean-Paul BONNARD



Le Greffier

Déposé au Greffe du Tribunal
de Commerce de Romans-Sur-Isère

- 1 OCT. 2025

Pour la SELARL GTC 26,
Isabelle BAUDE,
Commis-Greffière





Remis à l'accueil le

09 SEP. 2025

GREFFE TRIBUNAL DE COMMERCE
ROMANS-SUR-ISERE

Tribunal de Commerce de ROMANS sur ISERE

Liquidation Judiciaire

EURL LA REDONIERE

Greffe n° 2024RJ410

Juge-Commissaire : Monsieur Jean Paul BONNARD

Mandataire judiciaire : SELARL BERTHELOT & Associés

A Monsieur Jean Paul BONNARD,
Juge-Commissaire à la Liquidation Judiciaire de :

EURL LA REDONIERE

REQUETE

**en vue de voir ordonner la mise en vente aux enchères publiques
d'un fonds de commerce et d'un stock de marchandises**

(Articles L. 621-9, L. 642-19, R. 642-37-2 et R. 642-37-3 du Code de commerce)

Monsieur le Juge-Commissaire,

La soussignée SELARL BERTHELOT & Associés, représentée par Maître Geoffroy BERTHELOT, inscrite sur la liste nationale, demeurant 46 avenue Duchesne - 26100 ROMANS-SUR-ISERE,

Agissant en qualité de Mandataire Judiciaire à la Liquidation Judiciaire de l'EURL LA REDONIERE,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

Que par jugement du 23 avril 2025, le Tribunal de Commerce de ROMANS SUR ISERE a déclaré l'EURL LA REDONIERE, dont l'activité était « activité de restauration traditionnelle, de chambres d'hôtes, location de salles, organisation de buffets, gestion animation école de cuisine. Vente de plats à emporter. », située 2 rue Duret - 26100 ROMANS-SUR-ISERE, en état de liquidation judiciaire,

Que ce même jugement vous a désigné en qualité de Juge-Commissaire et a nommé la requérante aux fonctions de Liquidateur,

Qu'il dépend de l'actif de cette liquidation, les éléments d'un fonds de commerce de « Activité de restauration traditionnelle, de chambres d'hôtes, location de salles, organisation de buffets, gestion animation école de cuisine. Vente de plats à emporter », sis 2 rue Duret - 26100 ROMANS-SUR-ISERE ainsi qu'un stock de marchandises et un matériel roulant,

Qu'un inventaire a été dressé le 11 décembre 2024 par la SCP DE LOSTALOT MONTEILLET, Commissaires de justice à Valence (26000) (annexe n° 1),

Qu'en l'absence d'offre d'achat amiable présentée et sérieuse, nonobstant les mesures de publicité diligentées sous l'égide du Liquidateur sur son site internet et sur le site du CNAJMJ, il paraît souhaitable de réaliser par la voie des enchères publiques le fonds de commerce, le stock de marchandises et le matériel roulant restant dépendre de l'actif de cette procédure de Liquidation judiciaire,

Que ces éléments représentent un actif réalisable par la voie d'enchères publiques, en tout ou en partie,

Que la requérante propose de vendre ce fonds de commerce, le stock de marchandises et le matériel roulant aux enchères publiques avec respect des conditions de forme prévues par l'article L. 143-6 du code de commerce afin que cette vente emporte de plein droit purge des sûretés inscrites sur le fonds,

Qu'une mise à prix pour le fonds de commerce de 15 000 € avec baisse du quart a été proposée par le Commissaire de justice par courriel du 24 avril 2025 (annexe n°2).

.../...

2

Que cette mise à prix semble très insuffisance eu égard au standing de l'établissement (hôtel, restaurant semi-gastronomique, piscine).

Qu'une mise à prix d'un montant de 30 000 euros avec baisse du quart est suggérée,

Que Monsieur Thomas REDON a confirmé son accord de vente aux enchères publiques annexe n°3),

Que le candidat devra faire son affaire personnelle de toute incidence liée à l'existence d'un contrat de travail et respecter les dispositions de l'article L. 1224-1 du code du travail,

Que si le fonds de commerce dont les éléments sont cédés est exploité dans le périmètre de sauvegarde délimité par délibération du conseil municipal, la commune concernée bénéficiera d'un droit de préemption ou de substitution sur le fonds de commerce cédé en application de l'article L. 214-1 du code de l'Urbanisme,

Que dans l'attente de l'expiration du délai prévu à l'article L. 624-16 du Code de commerce, concernant la clause de réserve de propriété, l'acquéreur s'engage au cas où une revendication serait soumise au requérant et aboutissait à une restitution, à restituer ou à payer le prix des marchandises ou matériels objets de cette revendication,

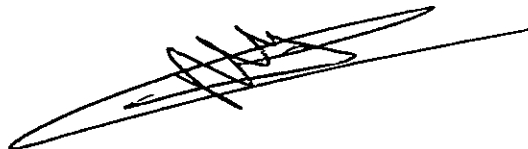
C'est pourquoi, l'exposante agissant comme dessus, conclut qu'il vous plaise, Monsieur le Juge-Commissaire, bien vouloir, conformément aux articles L. 621-9, L. 642-19, R. 642-37-2 et R. 642-37-3 du Code de commerce, l'autoriser à faire procéder par ministère de tel officier qu'il vous plaira de désigner, à la vente aux enchères du fonds de commerce ci-dessus désigné dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de l'EURL LA REDONIERE,

La requérante attire l'attention du Commissaire de justice sur la législation concernant les équipements de travail en service dans l'entreprise avant le 1er Janvier 1993 qui s'exposent aux mises en conformité prévues aux dispositions des articles L. 233-5 et suivants du Code du Travail et à celles du décret n° 93-40 du 11 Janvier 1993, l'attention de chaque adjudicataire devra avoir été attirée par le Commissaire de justice spécifiant que la vente du matériel se fait en l'état, et, que toute mise en conformité reste à la charge financière exclusive de l'adjudicataire et sous son unique et entière responsabilité,

Et ce sera justice.

Fait à ROMANS-SUR-ISERE,
Le 29 août 2025

SELARL BERTHELOT & Associés
Maître Geoffroy BERTHELOT



Annexes à la présente requête :

- 1 - Inventaire dressé par la SCP DE LOSTALOT MONTEILLET
- 2 - Courriel du 24 avril 2025 de la SCP DE LOSTALOT MONTEILLET
- 3 - Observations de Monsieur Thomas REDON



N° de gestion 2018B01040

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 30 septembre 2024

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	841 595 077 R.C.S. Romans
Date d'immatriculation	07/08/2018
Dénomination ou raison sociale	LA REDONIERE
Forme juridique	Société à responsabilité limitée (Société à associé unique)
Capital social	5 000,00 Euros
Adresse du siège	2 Rue Duret 26100 Romans-sur-Isère
Activités principales	Activité de restauration traditionnelle, de chambres d'hôtes, location de salles, organisation de buffets, gestion animation école de cuisine. Vente de plats à emporter.
Durée de la personne morale	Jusqu'au 07/08/2117
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms	REDON Thomas Jean-Charles
Date et lieu de naissance	Le 18/11/1985 à Romans-sur-Isère (26)
Nationalité	Française
Domicile personnel	15 Rue du Paradis 26100 Romans-sur-Isère

RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ACTIVITÉ ET À L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	2 Rue Duret 26100 Romans-sur-Isère
Activité(s) exercée(s)	Restauration traditionnelle, plats à emporter, chambres d'hôtes, location de salles, organisation de buffets.
Date de commencement d'activité	12/09/2019
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Le Greffier



ALB

FIN DE L'EXTRAIT



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
ROMANS

Etat certifié d'inscription(s)

Du chef de : **LA REDONIERE**

Adresse : **2 Rue Duret 26100 ROMANS-SUR-ISERE**

N° unique d'identification : **841595077**

Ainsi dénommé(e), qualifié(e), domicilié(e) et orthographié(e), et non autrement.

État des inscriptions de nantissements (conventionnels et judiciaires) du fonds de commerce

Articles L. 142-3 et R. 521-2, 4° du code de commerce

Inscription n°2019N000522 prise le 25/09/2019

En vertu : Acte sous seing privé en date du 12/09/2019.

Au profit de : CIC LYONNAISE DE BANQUE, 8 Rue de la République 69001 LYON

Election de domicile du créancier : En son agence sise. Place du 75ème Régiment d'Infanterie 26100 ROMANS-SUR-ISERE

Contre : Société à responsabilité limitée LA REDONIERE, 2 Rue Duret 26100 ROMANS-SUR-ISERE

N° unique d'identification : 841595077. RCS (Ville) : Romans

Existence d'autres dispositions particulière entre les parties : Non

Description : Un fonds de commerce de restaurant

Adresse : 2 Rue Duret 26100 ROMANS-SUR-ISERE

Montant : 30 000,00 EUR

Inscription n°2019N000523 prise le 25/09/2019

En vertu : Acte sous seing privé en date du 12/09/2019.

Au profit de : CIC LYONNAISE DE BANQUE, 8 Rue de la République 69001 LYON

Election de domicile du créancier : En son agence sise. Place du 75ème Régiment d'Infanterie 26100 ROMANS-SUR-ISERE

Contre : Société à responsabilité limitée LA REDONIERE, 2 Rue Duret 26100 ROMANS-SUR-ISERE

N° unique d'identification : 841595077. RCS (Ville) : Romans

Existence d'autres dispositions particulière entre les parties : Non

Description : Un fonds de commerce de restaurant

Adresse : 2 Rue Duret 26100 ROMANS-SUR-ISERE

Montant : 180 000,00 EUR

Inscription n°2023N000022 prise le 17/01/2023

En vertu : Acte sous seing privé en date du 05/01/2023.

Au profit de : LYONNAISE DE BANQUE, 8 Rue de la République 69001 LYON

Election de domicile du créancier : En son agence. Place du 75e Regiment d'Infanterie 26100 ROMANS-SUR-ISERE

Contre : Société à responsabilité limitée LA REDONIERE, 2 Rue Duret 26100 ROMANS-SUR-ISERE

N° unique d'identification : 841595077. RCS (Ville) : Romans

Existence d'autres dispositions particulière entre les parties : Non

Description : Un fonds de commerce de restaurant

Adresse : 2 Rue Duret 26100 ROMANS-SUR-ISERE

Montant : 18 000,00 EUR

État des inscriptions du privilège de nantissement judiciaire

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège de nantissement judiciaire (Articles L. 531-1 et suivants et R. 531-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

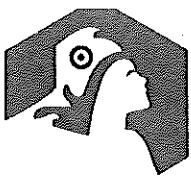
État des inscriptions du privilège de nantissement sur fonds artisanal

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège de nantissement de fonds artisanal (loi du 05 juillet 1996).

Pour état conforme au registre tenu au greffe du tribunal de commerce de Romans sur Isère

Requis par : PM LA REDONIERE

Arrêté à la date du : 25/11/2024



État des inscriptions du privilège de nantissement sur fonds agricole

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège de nantissement de fonds agricole (article L311-3 du code rural et de la pêche maritime).

État des inscriptions de privilèges du vendeur de fonds de commerce

Articles L. 141-6 du code de commerce et R. 521-2, 3° du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège de vendeur de fonds de commerce (Articles L. 143-16 et suivants et R. 143-6 et suivants du code de commerce).

État des inscriptions du privilège de nantissement d'outillage et matériel d'équipement

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège de nantissement d'outillage et matériel d'équipement (Articles L. 525-1 et suivants et R. 525-1 et suivants du code de commerce).

État des inscriptions de privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires

Articles L. 243-5, R. 243-46 du code de la sécurité sociale et R. 521-2, 14° du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège général de la sécurité sociale et des régimes complémentaires (Articles L. 243-4 et suivants et R. 243-46 et suivants du code de la sécurité sociale).

État des inscriptions de privilèges du Trésor

Articles 1929 quater du code général des impôts, 396 bis du code général des impôts, annexe 2, 379 bis du code des douanes et R. 521 - 2, 13° du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège général du trésor en matière fiscale (Article 396 bis du code général des impôts, annexe 2).

État des inscriptions de protêts et certificats de non-paiement

Articles L. 511-56, R. 511-4 du code de commerce, R. 131-49 du code monétaire et financier

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de protêt (Articles L. 511-52 et suivants et R. 511-2 du code de commerce).

État des certificats de non paiement de chèque

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucun certificat de non-paiement (Articles L. 131-69 et suivants, R. 131-49 et suivants du code monétaire et financier et R. 511-2 et suivants du code de commerce).

État des inscriptions d'opérations de crédit-bail en matière mobilière

Articles L. 313-10, R. 313-4 du code monétaire et financier et R. 521-2, 16° du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune publication de contrat de crédit bail (en matière mobilière) (décret du 4 juillet 1972).

Contrats de location en matière mobilière

Articles R. 521-2, 12°, L. 624-10 et R. 624-15 du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune publication de contrat de location (Article L. 624-10 et R. 624-15 du code de commerce).



GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE ROMANS

Clauses de réserve de propriété en matière mobilière

Articles R. 521-2, 12°, L. 624-10 et R. 624-15 du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune publication de contrat de vente avec clause de réserve de propriété (Article L. 624-10 et R. 624-15 du code de commerce).

État des inscriptions des warrants hôteliers et pétroliers

Articles L. 523-3 et R. 524-1 du code de commerce (abrogés)

Néant

État des inscriptions de mesures d'inaliénabilité

Articles R. 521-2, 11°, R. 626-25, R. 631-35 et R. 642-12 du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune publication de mesure d'inaliénabilité (Articles L. 626-14 et suivants et R. 626-25 et suivants du code de commerce).

Une copie du jugement prononçant l'inaliénabilité peut être obtenue directement auprès du greffe du tribunal de commerce ayant prononcé la mesure d'inaliénabilité, ou sur le site internet : <http://www.infogreffe.fr>

État des inscriptions de nantissements judiciaires de parts de sociétés civiles

Articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 (abrogés) Article R. 532 - 3 et s. du code des procédures civiles d'exécution

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège de nantissement judiciaire de parts sociales de société civile (Loi 91-650 du 9 juillet 1991 et décret 92-7555 du 31 juillet 1992).

Avertissement : • L'information d'un nantissement judiciaire de parts de société civile publié après le 1er janvier 2022 nécessite la consultation des actes déposés en annexe du RCS du siège de la société dont les parts sont nanties.

État des hypothèques fluviales

Articles R. 4122-3 du code des transports et R. 521-2 9° du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription d'hypothèque fluviale (loi du 5 juillet 1917 modifiée en 1934, décret du 3 avril 1919 modifié par décret n° 60-1141 du 17 octobre 1940).

État des inscriptions de déclarations de créances

Articles L. 141-22 du code de commerce et R. 521-2, 5° du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune déclaration de créance (Articles L. 141-21, L. 141-22 et R. 143-10 du code de commerce).

État des inscriptions de prêts et délais

Articles L. 622-17, III, 2° et 3°, L. 631-14, R. 622-14 et R. 631-20 du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucun prêt autorisé ni délai de paiement (Articles L. 622.17 III 2° et R. 622-14 du code de commerce).

État des inscriptions de gage des stocks

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège de gage des stocks (Articles L. 527-1 et suivants, et R. 521-1 et suivants du code de commerce).

État des inscriptions des arrêtés de traitement de l'insalubrité et de mise en sécurité

Articles L. 541-2 et L. 184-1 du code de la construction et de l'habitation et R. 521-2, 18° du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale ou de l'adresse sur laquelle l'information a été demandée, aucun arrêté pris en application de l'article L1331-28 du Code de la santé publique, L123-3 ou L511-2 du Code de la construction et de l'habitation (article L541-2 alinéa 2 et L541-3 du Code de la construction et de l'habitation).

Pour état conforme au registre tenu au greffe du tribunal de commerce de Romans sur Isère

Requis par : PM LA REDONIERE

Arrêté à la date du : 25/11/2024



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
ROMANS

État des inscriptions d'hypothèques maritimes (à l'exclusion de celles qui portent sur les navires enregistrés au registre international français)

Articles R. 5114-14-1 du code des transports et R. 521-2, 6° du code de commerce

Néant

Ce résultat est délivré sous réserve de l'exactitude et de l'exhaustivité des données concernant les hypothèques maritimes enregistrées par les services des douanes avant le 1er janvier 2022 et n'engage pas la responsabilité du greffier.

État des inscriptions de gages sans dépossession

Article R. 521-2, 1° du code de commerce Décret n° 2006 - 1804 du 23 décembre 2006(abrogé) hors la catégorie 12 de l'arrêté du 1er février 2007 relatif à la nomenclature visée à l'article 2(6°) du décret n° 2006 - 1804 du 23 décembre 2006

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de gage sans dépossession (Décret no 2006-1804 du 23/12/2006)

État des inscriptions de tous actes ou jugements translatifs, constitutifs ou déclaratifs de propriété ou de droits réels portant sur un bateau

Articles L. 4121-2, R. 4121-1 du code des transports et R. 521-2, 8° du code de commerce

Néant

État des inscriptions de nantissements conventionnels de parts sociales (sociétés civiles, SARL, SNC)

Articles 1866 et 2355 du code civil et R. 521-2, 2° du code de commerce Catégorie 12 uniquement de l'arrêté du 1er février 2007 relatif à la nomenclature visée à l'article 2(6°) du décret n° 2006 - 1804 du 23 décembre 2006(abrogé)

Néant

État des inscriptions du privilège de nantissement sur parts sociales de société civile

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège de nantissement de parts sociales de société civile (articles 53 à 57 décret du 3 juillet 1978 loi du 4 janvier 1978).

État des inscriptions d'actes de saisie de bateaux

Articles R. 4123-6 du code des transports et R. 521-2, 10° du code de commerce

Néant

État des inscriptions d'actes de saisie sur les navires (à l'exclusion de ceux qui portent sur les navires enregistrés au registre international français)

Articles R. 5114-25 du code des transports et R. 521-2, 7° du code de commerce

Néant

État des saisies pénales de fonds de commerce

Articles 706-157 du code de procédure pénale et R. 521-2, 17° du code de commerce

Néant

État des inscriptions de warrants agricoles

Articles L. 342-4, R.342-1 du code rural et de la pêche maritime et R. 521-2, 15° du code de commerce

Néant

Avertissement : • Le présent état ne révèle que les inscriptions prises à compter du 01/01/2023, • Les publicités prises antérieurement au 01/01/2023 demeurent inscrites dans les registres tenus par les tribunaux judiciaires compétents pour les recevoir jusqu'au 31/12/2022.

Fait à Romans sur Isère, le 25/11/2024

Pour état conforme au registre tenu au greffe du tribunal de commerce de Romans sur Isère

Requis par : PM LA REDONIERE

Arrêté à la date du : 25/11/2024



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
ROMANS

Le Greffier



I - MOBILIER ET MATERIEL		
CUISINE		
1 lave-verre en inox SILANOX		
1 réfrigérateur table top CONTINENTAL EDISON		
1 vitrine réfrigérée à trois portes vitrées METRO, groupe interne		
1 machine à glaçon inox EUROFRIGOR		
1 table de travail deux plateaux inox ; 180 x 60 cm		
1 centrale de nettoyage HYGIENE NATURE		
1 plonge un bac inox		
1 plonge automatique inox (sans marque apparente) et 2 bancs de convoyage inox à deux plateaux ; 150 x 40 cm chacun		
1 étagère quatre plateaux en métal et bois ; 180 x 40 cm		
1 congélateur bac CURTISS		
1 étagère métal cinq plateaux (hors service)		
1 chambre froide TOTALINE, groupe externe (4 m3) (non fonctionnelle)		
1 plonge inox un bac		
1 poubelle à pédale		
1 cellule de refroidissement inox (sans marque apparente), groupe interne		
2 tours réfrigérés inox trois portes COOL HEAD, groupe interne		
1 armoire basse à deux portes coulissantes inox +/- 200 x 40 cm		
1 saladette EUROCOLD inox ; longueur +/- 2 m		
1 chauffe assiette inox double ; longueur +/- 2 m		
2 lampes de chauffe		
1 table de travail inox avec dosseret ; longueur +/- 180 x 40 cm		
1 congélateur bac COLDIS		
1 batteur KITCHEN AID		
1 micro ondes WHIRLPOOL		
1 centrale de nettoyage HYGIENE NATURE		
1 lave-main inox		
1 congélateur une porte (sans marque apparente)		
2 pianos inox : 2 feux vifs, 1 plaque, 1 four RM		
1 plancha inox RM		
1 bain-marie inox RM		
1 hotte double inox quatre bouches ; 200 x 180 cm environ		

2 tours réfrigérés COOL HEAD inox, trois portes, groupe inerme, avec dosseret		
1 armoire de rangement suspendue, deux portes inox ; longueur +/- 180 cm		
1 four mixte FAGOR		
1 four NERONE		
1 table de travail inox avec glissière pour plaques en partie basse		
1 petite friteuse BRANDT		
1 armoire suspendue inox à deux portes coulissantes ; longueur +/- 180 cm		
1 extincteur CO ² 5 kg		
1 desserte inox trois plateaux à roulettes		
1 échelle métal à roulettes		
Batterie de cuisine 8 poêles faitouts 10 bacs gastro 10 grilles 10 casseroles 8 culs de poule 2 foutes 1 mandoline 2 appareils à siphon 3 spatules 2 louches +/- 20 cercles à pâtisserie		
1 hotte inox ; longueur +/- 180 cm		
1 étagère plastique cinq plateaux		
+/- 60 assiettes +/- 60 verres Couverts pour 15 places 10 carafes 10 seaux en inox		
1 cafetière SENSEO		
1 presse-agrume MOULINEX		
1 cave à vin (sans marque apparente)		
1 chaise bébé		
1 centrale vapeur CALOR		
COULOIR Dans un placard 1 aspirateur BREEZE		
ACCUEIL 1 banque d'accueil en médium semi circulaire		
1 ordinateur portable LENOVO 1 étiqueteuse EPSON 1 imprimante HP "3 en 1"		

1 extincteur à eau 6 litres		
GRANDE SALLE		
3 tables circulaires, pied central, deux couverts		
2 tables carrées pied central, deux couverts		
1 table rectangulaire pied central, deux couverts		
PETITE SALLE		
2 tables circulaires pied central, deux couverts		
1 table circulaire pied central, quatre couverts		
3 tables carrées pied central, deux couverts		
2 lampadaires halogènes		
+/- 20 chaises type séminaire en skai		
CHAMBRE 1		
1 lit en 180 cm		
1 lampe de chevet Art Déco		
1 tablette type bureau		
1 chaise en tissu		
1 bouilloire CORBY		
1 repose-bagage		
1 téléviseur TCL		
SALLE DE BAIN		
1 sèche cheveux REMINGTON		
CHAMBRE 2		
1 lit en 180 cm		
1 tablette type bureau		
1 chaise en tissu		
1 bouilloire CORBY		
1 repose-bagage		
1 téléviseur TCL		
1 fer PHILIPS		
CHAMBRE 3		
1 lit en 180 cm		
2 lampes de chevet en bois		
1 tablette type bureau		
1 chaise en tissu		
1 bouilloire CORBY		
1 repose-bagage		
1 téléviseur TCL		
CHAMBRE 4 (non vue ; occupée)		
1 lit en 180 cm		
2 lampes de chevet en bois		
1 tablette type bureau		
1 chaise en tissu		
1 bouilloire CORBY		
1 repose-bagage		

1 téléviseur TCL		
LINGERIE		
1 table à repasser		
1 lit pliant en 90 cm		
+/- 40 nappes		
+/- 80 serviettes		
1 extincteur CO ² 2 kg		
8 draps, 8 couvertures, 8 serviettes, 8 peignoirs		
1 lit pliant en 90 cm		
1 lit pour bébé		
1 aspirateur sans sac CANDY		
SOUS SOL		
SALLE DE SEMINAIRE		
8 tables rectangulaires plateau médium, pieds métal		
2 tables semi-circulaires		
6 fauteuils nylon		
1 extincteur à eau 6 litres		
1 extincteur CO ² 2 kg		
1 baie de brassage équipée avec routeur D-LINK et sono ECLER E SAM 603		
1 petit portant métal		
BUANDERIE		
1 lave-linge FAR		
1 lave-linge CANDY		
1 sèche linge CANDY		
1 extincteur CO ² 5 kg		
1 calandreuse (hors service)		
VESTIAIRE		
3 vestiaires métal		
3 étagères		
EXTERIEUR		
3 parasols inversés		
1 guéridon		
1 cendrier sur pied		
5 mange-debout pliants		
4 transats nylon et métal		
3 chaises type Rio		
1 robot de piscine RACER		
1 meuble bar usagé		
1 souffleur électrique		
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL		

II - STOCK

8 champagnes
10 Saint Joseph
4 Hermitage
24 Vittel
14 Perrier
15 Schweppes
18 Perrier
60 Orangina
15 Chateldon
17 Vittel (petites)
18 bouteilles sangria
18 Perrier (petites)
10 Croze
12 Solignac blanc
2 gin
2 presecos
2 cidres
Bouteilles d'alcool entamées

Denrées périssables

TOTAL STOCK

IV - MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS

A la société INITIAL TEXTILE
Différents chariots à linge

A MONTANER PIETRINI
1 percolateur deux becs LA SPAZIALE

Au CIC ROMANS
1 terminal à carte bancaire INGENICO Move 5000

Au gérant
Tous les éléments décoratifs garnissant l'établissement
1 réfrigérateur table top LISTO
1 réfrigérateur CURTISS
Couteaux de cuisine

Au chef
Couteaux de cuisine

A SFR
1 box

TOTAL MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS

**LOCAUX
2 RUE DURET
26100 ROMANS SUR ISERE**

BAIL COMMERCIAL

Date : 1^{er} septembre 2019

Durée : Du 1^{er} septembre 2019 au 31 aout 2028

BAILLEUR	PRENEUR
S.C.I. REDON NOVEL Société civile immobilière Au capital de 1 000 € Siège social : 2 Rue Duret 26100 ROMANS SUR ISERE RCS ROMANS 839 361 425	SARL LA REDONIERE Société à responsabilité limitée Au capital de 5 000 € Siège social : 2 Rue Duret 26100 ROMANS SUR ISERE RCS ROMANS 841 595 077

VR VR

Entre les soussignés

La société REDON NOVEL, Société civile immobilière au capital de 1 000 euros, dont le siège social est 2 Rue Duret 26100 ROMANS SUR ISERE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS SUR ISERE, sous le n° 839 361 425, représentée aux présentes par son gérant, Monsieur Thomas REDON,

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

D'une part,

ET

La société LA REDONIERE, Société à responsabilité limitée au capital de 5 000,00 euros, dont le siège social est 2 Rue Duret 26100 ROMANS SUR ISERE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS SUR ISERE, sous le n° 841595077, représentée aux présentes par son gérant, Monsieur Thomas REDON,

Ci-après dénommée "Le Preneur",

D'autre part,

Bailleur et Preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI:

I-Immeuble

Le Bailleur est propriétaire à 2 Rue Duret 26100 ROMANS SUR ISERE, d'un immeuble cadastré Section BN N°116 25 Avenue du Maquis sur un terrain de 3100 m2, constitué d'une maison avec des dépendances.

Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUI:

II-Bail commercial

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

III-Désignation de l'immeuble loué

Une maison avec terrain attenant et dépendances, d'une superficie d'environ 3100 m2.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

IV-Renseignements concernant l'immeuble loué

. Renseignements hypothécaires

D'un état délivré par le service de la publicité foncière de VALENCE, en date du 27.11.2019, il résulte :

- que la société REDON NOVEL est bien propriétaire de l'immeuble loué, pour l'avoir acquis à Monsieur BARNASSON ;

- que le titre de propriété du Bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

. Servitudes

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

. Diagnostics immobiliers

Etat des risques et pollutions

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou des risques naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques et pollutions a été fourni au locataire et annexé au présent bail.

La Commune est située dans un périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

La commune est affectée par deux PPRT :

« courbis synthèse » approuvé le 29 novembre 2012

« PPRT « Baulé & Exsto », approuvé le 14 juin 2013

Les risques technologiques pris en compte sont des effets thermiques et toxiques (pour les 2 PPRT).

Toutefois le bien objet des présentes est situé en dehors du périmètre à risque ainsi qu'il résulte de la cartographie demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité 3 (modérée).

Absence de sinistres avec indemnisation

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa - Retrait gonflement des argiles

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

L'aléa le concernant est un aléa faible.

4
TR TR

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Le Bailleur déclare que les recherches effectuées à la diligence du vendeur au moment de l'achat du bien par le bailleur en exécution des prescriptions de l'article R.1334-18 du Code de la santé publique n'ont pas révélé la présence de flocages calorifugeages ou faux plafonds contenant de l'amiante.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les mérules

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

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

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

Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Un diagnostic établi à titre informatif par le cabinet DIAGAMTER 5 rue Charles Ducros le 21 septembre 2012, est joint.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique: 227 kWh/m².an (lettre D)
- Emissions de gaz à effet de serre : 68 kg éqCO₂/m².an (lettre F)

Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Ces documents se trouvent ci-annexés.

Le Bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

V-Affectation des lieux loués

A - Déclarations du preneur et du bailleur

Le Preneur déclare qu'il entend exercer dans les lieux l'activité de restauration traditionnelle, de chambres d'hôtes, de location de salles, d'organisation de buffets, de gestion, d'animation d'école de cuisine et vente de plats à emporter.

Après consultation des documents d'urbanisme, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

B - Activités autorisées

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage d'Activité de restauration traditionnelle, de chambres d'hôtes, de location de salles, d'organisation de buffets, de gestion, d'animation d'école de cuisine et vente de plats à emporter.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

C - Immatriculation

Obligation est faite au Preneur de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et, si nécessaire, au répertoire des métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut entraîner un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de cette immatriculation, à ses frais.

VI-Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **9 années à compter du 1^{er} septembre 2019.**

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le Preneur a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé au moins six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

VII-Loyer

Le loyer est fixé à la somme de 3 800,00 euros par mois HT.

A titre exceptionnel les parties décident que pendant 12 mois soit du 1^{er} septembre 2019 au 31 août 2020 le loyer est fixé à la somme de 3 040,00 euros HT.

Il sera payable d'avance tous les mois. Chaque terme sera majoré de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer.

Révision légale triennale du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même code.

Pour la bonne information des parties les dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce sont ci-après reproduites :

"La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours."

D'un commun accord entre les parties, la révision légale s'opérera, en conformité de l'article L. 145-38 du Code de commerce, lorsque trois ans au moins se seront écoulés depuis l'entrée en vigueur du loyer en cours, en appliquant l'indice trimestriel des loyers commerciaux au loyer convenu depuis l'origine du présent bail, soit 3800 euros par mois, l'indice étant celui du 1^{er} Trimestre 2019 soit 114,64.

La révision s'effectue en fonction de l'indice en vigueur au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et l'indice en vigueur au moment de la révision de celui-ci.

VIII-Charges

1) Identification et répartition des charges

Le Preneur s'oblige à rembourser au Bailleur en sus du loyer les charges ci-dessous énumérées, cette énumération devant être considérée comme limitative :

Nature des charges :

- Eau
- Électricité
- Chauffages
- Assurances

2) Règlement des charges par le Preneur

Les charges dues par le Preneur seront payées de la manière suivante : le Preneur versera chaque trimestre en sus du loyer une provision égale au quart de la somme lui incombant au titre du prévisionnel de charges. Lors de la signature du bail, la provision sera calculée " prorata temporis " sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au Preneur, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui. Cet état récapitulatif sera adressé au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il aura été établi. À cette occasion, le Bailleur réclamera au Preneur le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, selon le cas.

IX-Paiement du loyer et des charges

Le loyer ainsi que les charges seront payés au domicile du Bailleur, ou à tout autre endroit indiqué par lui.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 12 % l'an.

X-Contributions, impôts et taxes

1) Le Preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2) Le Preneur remboursera au bailleur :

- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.

XI-Etat des lieux loués

J.R. J.R.

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante, notamment les travaux de sécurité, sera exclusivement supportée par le locataire (notamment les travaux relatifs à la piscine pour l'accueil du public).

Il en sera de même dans l'avenir si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

XII-Entretien des locaux loués

1) Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avèreraient nécessaires, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail.

Le Preneur devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc. ces travaux d'entretien étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité.

La façade du magasin devra également être maintenue en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture.

Il devra rendre les revêtements de sols en état normal d'entretien.

Les frais de ravalement seront supportés par le Preneur.

2) Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

3) Le Preneur devra avertir par écrit et sans retard le Bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

4) Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

5) L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

XIII-Travaux

A - Travaux que le Preneur doit subir

1) Le Preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le Preneur.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du Preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

2) Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

B - Travaux que le Preneur peut effectuer

1) Le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, vérandas ou autres en saillie.

Outre l'accord du Bailleur, le Preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

2) Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du Preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité. Le Bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être

enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

XIV-Réparations

1) Réparations à la charge du Bailleur

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le Bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cass. 3e civ., 13 juill. 2005, n° 04-13.764 : JurisData n° 2005-029471), il y a lieu d'entendre notamment par " grosses réparations ", sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

2) Réparations à la charge du Preneur

Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état.

Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la charge des travaux incombera au Bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

3) Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation

Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de " grosses réparations " au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au Bailleur.

Le Preneur, comme le Bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

XV-Obligations du Preneur

A - Destination des lieux

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice des activités autorisées par le présent contrat.

B - Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

Le Preneur devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

C - Conditions de jouissance

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il devra respecter les dispositions du règlement de copropriété dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît, de même que les décisions prises par l'assemblée ainsi que les instructions du syndic.

Il fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le Bailleur puisse en être tenu pour responsable.

Le Preneur ne devra ni déposer ni entreposer des marchandises ou objets quelconques dans les couloirs, cours ou dégagements de l'immeuble.

De même, il ne pourra exposer ou laisser exposer aucune marchandise ou objet devant l'immeuble, y compris la devanture de la boutique.

L'accès de la boutique ne pourra se faire, pour les fournisseurs, clients et employés, qu'exclusivement par la porte donnant sur la rue.

D - Enseigne

Le Preneur pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du Bailleur, sous réserve des autorisations administratives requises.

Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au Bailleur.

E - Assurances

Le Preneur s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du Bailleur, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au Bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'accusé de réception.

Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du Bailleur.

Le Preneur s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation du bail.

F - Responsabilité, recours

Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas le Bailleur pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au Bailleur aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage.

G - Visite des locaux

Si le Preneur quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), il devra laisser visiter les locaux loués par le Bailleur ou ses représentants, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, à raison de [Nombre d'heures par jour prévues

pour les visites] heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre Bailleur et Preneur, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du Preneur. Le Preneur devra également, pendant la même période, souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, aux emplacements convenant au Bailleur.

Le Preneur sera soumis aux mêmes obligations lorsque le Bailleur lui aura fait part de son intention de mettre en vente les locaux loués.

XVI-Cession - Sous-location

A - Cessions - Apport en société

Le Preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et avec l'accord préalable et par écrit du Bailleur.

Le Preneur s'oblige à aviser le Bailleur un mois avant régularisation de la cession de son fonds de commerce, en indiquant les nom et adresse de l'acquéreur ainsi que les lieux, jour et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux devra être établi à l'occasion de cette cession, contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions sus-indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et locataire.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au Bailleur, dans le mois de la signature.

B - Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

Toutefois, le Preneur pourra sous-louer à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, mais avec l'agrément préalable et par écrit du Bailleur. Il est précisé en tant que de besoin que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra être reçue par lui au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location il sera passé outre.

Le projet d'acte devra être signifié au Bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

XVII-Vente des locaux loués

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du Preneur dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

XVIII-Restitution des locaux

1) Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 50 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

2) Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions, et notamment la contribution économique territoriale, substitut de la taxe professionnelle, à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A la demande du Bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

3) Il sera procédé, au plus tard un mois avant l'expiration du bail à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

4) Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations lui incombant avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

XIX-Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de 9120 euros, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable au plus tard dans un délai de 2 mois après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

XX-Clause résolutoire

1) A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

2) Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 50 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

XXI-Solidarité. Indivisibilité

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des conditions qui précèdent et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du Bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du bail.

XXII-Frais - Enregistrement

Le Preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

L'enregistrement des présentes est requis au droit fixe.

XXIII-Règlement de différend

Obligation de recourir à une tentative de conciliation

En cas de litige né de l'interprétation ou de la mise en oeuvre des clauses du présent contrat ou des règles édictées par le statut des baux commerciaux, les parties s'efforceront de le résoudre à l'amiable.

La partie la plus diligente proposera à l'autre le nom d'un conciliateur présentant toute garantie de compétence, eu égard à la difficulté soulevée, et toute garantie d'indépendance et d'objectivité au regard des parties en cause. Si le conciliateur proposé était récusé par l'autre partie, l'une ou l'autre des parties pourrait faire désigner un conciliateur par simple ordonnance sur requête rendue par le Président du tribunal judiciaire. Après une brève analyse de la situation et après avoir entendu les parties, le conciliateur devra émettre des recommandations et ce dans le mois de sa saisine. Les parties disposeront alors d'un délai de quinze jours à compter de la prise de connaissance de son avis pour se concilier.

XXIV-Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués
- le Bailleur en son siège social

Fait à ROMANS SUR ISERE,

le 01/09/2019.

En 3 exemplaires.

Le Bailleur

REDON NOVEL
Mr Thomas REDON

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Redon', written over two horizontal lines.

Le Preneur

LA REDONIERE
Mr Thomas REDON

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Redon', written over two horizontal lines.

ANNEXES

Annexe 1 Etat des Risques Naturels Miniers.

Annexe 2 Etat des travaux article L145-40-2 du code de commerce

TR TR

Annexe 1 Etat des Risques Naturels Miniers.

Annexe 2 Etat des travaux article L145-40-2 du code de commerce

Etat récapitulatif des travaux réalisés dans les locaux loués au titre des trois dernières années :

- les factures sont tenues au siège de la SCI suite aux travaux d'aménagement puisque le local objet de la location a été transformé d'une maison d'habitation en un restaurant traditionnel avec chambre d'hôtes pour un montant budgété à 120 000 € qui est à finaliser dans les trois mois de la signature du bail commercial

Etat Prévisionnel des travaux à réaliser dans les trois années suivant la prise d'effet du bail

Néant