

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-valence.com

DRÔME ENCHÈRES VALENCE

Société de Ventes Volontaires N° 2002-266

info@enchères-valence.com

CAHIER DES CHARGES

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES DU FONDS DE COMMERCE

De la SAS CAVALCANTE

42, Avenue de Provence

26120 MONTELIER

Vente aux enchères publiques du 28 novembre 2025 à 9h30

Conformément à la lettre de mission de Maître Philippe SERRANO en date du
9 octobre 2025 demandant la vente aux enchères publiques.

VALEUR DES ACTIFS MOBILIERS CORPORELS
en date du 9 septembre 2025.

12 375 € / 5 115 €

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

25 000 €

CONDITIONS DE VENTE DU FONDS DE COMMERCE DE LA SAS CAVALCANTE

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 2 janvier 2017 pour se terminer le 1^{er} janvier 2026. 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 Philippe SERRANO 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 Philippe SERRANO 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 25 000 €.

Philippe SERRANO
Mandataire Judiciaire
Entreprise individuelle
Diplôme de juriste conseil d'entreprises - DJCE
DESS de Droit des Affaires et de Fiscalité
Diplômé de la faculté de droit Espagnol de SARAGOSSE

SCP DE LOSTALOT & MONTEILLET
352 rue Faventines
26000 VALENCE

VALENCE, le 9 octobre 2025

**Il ne pourra pas être répondu aux correspondances
qui ne reproduiraient pas les références suivantes
Dossier n 7746
Aff. : SAS CAVALCANTE
ACTIF**

Mon cher Maître,

Selon jugement du 9 septembre 2025, le TRIBUNAL DE COMMERCE DE ROMANS a prononcé la liquidation judiciaire simplifiée de la SAS CAVALCANTE qui exploitait un fonds de commerce de Restauration de type rapide.

Vous avez été désigné afin de procéder à l'inventaire et à la prise des actifs dépendant de cette procédure.

En application des dispositions des articles L.641-2, L.641-2-1, R.641-10 et L.644-2 du Code de Commerce, je vous remercie de bien vouloir exposer ce fonds de commerce aux enchères publiques sur la mise à prix de 25.000 euros.

La ventilation du prix est la suivante :

- éléments corporels : 50%
- éléments incorporels : 50%

Je vous remercie de noter que les créances de loyer dues depuis le prononcé du jugement de liquidation judiciaire seront payées par préférence sur le prix au titre du privilège de la conservation de la chose.

61 Boulevard des Alpes
38240 MEYLAN
☎04 76 41 99 85

350 Avenue Victor Hugo
26000 VALENCE
☎04 75 41 84 14

196, rue Georges Charpak
74100 Juvigny
☎04 50 87 25 10

Siren : 413 568 163 - TVA FR 0541356816300021

Renseignements sur les dossiers et certificats de créance irrécouvrable sur www.etude-serrano.com

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 15 septembre 2025

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	929 839 975 R.C.S. Romans
Date d'immatriculation	17/06/2024
Dénomination ou raison sociale	Cavalcante
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Capital social	3 000,00 Euros
Adresse du siège	42 Avenue de Provence 26120 Montélier
Activités principales	Toute activité de restauration sur place ou à emporter, préparation et vente de plats cuisinés sur place, à emporter ou en livraison, vente de boissons chaudes ou froides
Durée de la personne morale	Jusqu'au 17/06/2123
Date de clôture de l'exercice social	30 juin
Date de clôture du 1er exercice social	30/06/2025

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

Nom, prénoms	GAUTHIER Valentin Antoine Michel
Date et lieu de naissance	Le 12/12/1999 à Lyon 3ème (69)
Nationalité	Française
Domicile personnel	600 Chemin des Meylles 26300 Charpey

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

Adresse de l'établissement	42 Avenue de Provence 26120 Montélier
Activité(s) exercée(s)	Toute activité de restauration sur place ou à emporter, préparation et vente de plats cuisinés sur place, à emporter ou en livraison, vente de boissons chaudes ou froides
Date de commencement d'activité	01/08/2024
Déclaration, autorisation, titre ou diplôme	
Autorité	Mairie de MONTELIER
Date de délivrance	20/09/2024
Origine du fonds ou de l'activité	Achat
Précédent exploitant	
Nom, prénoms	SARTRE Pierre-Jean
Numéro unique d'identification	329 707 186
Nom du journal d'annonces légales	Drôme Info Hebdo
Date de parution	08/08/2024
Mode d'exploitation	Exploitation directe

MENTIONS DES DECISIONS INTERVENUES DANS DES PROCEDURES DE SAUVEGARDE, DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE, DE LIQUIDATION JUDICIAIRE, DE REGLEMENT JUDICIAIRE OU DE LIQUIDATION DES BIENS

- Mention n° F25/019099 du 09/09/2025	Jugement du Tribunal de Commerce de Romans sur Isère en date du 09/09/2025 prononçant la liquidation judiciaire simplifiée. Liquidateur judiciaire : Maître SERRANO Philippe 350 avenue Victor Hugo 26000 Valence .
---------------------------------------	--

Date de cessation des paiements : 28/08/2025

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
ROMANS

Etat certifié d'inscription(s)

Du chef de : **Cavalcante**

Adresse : **42 Avenue de Provence 26120 MONTELIER**

N° unique d'identification : **929839975**

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°2024N000385 prise le 12/08/2024

En vertu : Acte sous seing privé en date du 05/07/2024.

Au profit de : Caisse de Crédit Agricole Mutuel CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD RHONE ALPES, 12 Place de la Résistance 38000 GRENOBLE

N° unique d'identification : 402121958. RCS (Ville) : Grenoble

Election de domicile du créancier : En son agence. 290 Rue Faventines 26000 VALENCE

Contre : Société par actions simplifiée Cavalcante, 600 Chemin des Meylles 26300 CHARPEY

N° unique d'identification : 929839975. RCS (Ville) : Romans

Existence d'autres dispositions particulières entre les parties : Non

Description : Un fonds de commerce TOUTE ACTIVITE DE RESTAURATION SUR PLACE OU A EMPORTER

PREPARATION ET VENTE DE PLATS CUISINES SUR PLACE A EMPORTER OU EN LIVRAISON VENTE DE BOISSONS

CHAUDES OU FROIDES SANS VENTE D'ALCOOL

Adresse : 42 Avenue de Provence ZA des Petits Champs 26120 MONTELIER

Autres éléments : prêt n°00003730655

Montant : 100 000,00 EUR

Date de son exigibilité (ou éléments permettant de la déterminer) : 10/07/2031

Taux d'intérêts : 4.5400 %

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).

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).

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

Requis par : PM Cavalcante

Arrêté à la date du : 12/09/2025



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
ROMANS

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).

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>



GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE ROMANS

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).

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)



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
ROMANS

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 15/09/2025
Le Greffier



I - MOBILIER ET MATERIEL			
EXTERIEUR:			
2 stores double en métal blanc, tissu rouge			
SALLE:			
15 tables 2 couverts en stratifié pierre, pied métal noir			
1 table circulaire en bois à 4 couverts			
6 tables pliantes plateau en résine imitation pierre, pieds métal noir			
34 chaises de bistrot en bois, assise en skai rouge			
8 cadres en bois de décoration			
plantes artificielles			
4 suspensions en verre			
1 porte manteaux murale en fer forgé			
Ensemble de décoration de table			
+/- 100 couverts			
+/- 34 verres à pied			
+/- 60 verre à eau de modèle différent			
+/- 12 bouteilles en verre			
+/- 12 pichette à eau en verre			
+/- 20 tasses et sous tasse logotisé HENRY BLANC			
1 extincteur 6 litres eau			
2 vitrines à boissons METRO à 2 portes vitrées coulissantes			
4 bacs en plastique			
2 seaux à champagne			
4 étagères cornières en métal gris à 5 plateaux, Dimension: +/- 70 x 30 cm			
1 réhausseur pour bébé sans marque apparente			
1 tiroir-caisse			
1 étiquetteuse METAPACE			
1 robot de cuisine KENWOOD			
Ensemble de +/- 170 assiettes de modèle différent (neuf ou utilisé), coupes à glace, verre à kir, verre à eau			
1 friteuse en inox à 1 bac HDF 1108			
4 bacs en plastique pour bouteilles			
1 réfrigérateur top sans marque apparente			
CUISINE:			
1 couverture anti-feu			
1 table en inox avec étagère basse intégrée, Dimension: +/- 130 x 63cm			

+/- 60 assiettes de différents modèles		
1 lampe chauffe-plat en inox		
Ensemble résiduel de couteaux de cuisine et ustensiles (fouet, écumoire, spatule, etc.)		
1 trancheuse à jambon GAMMINO EQUIPEMENT		
1 écran IIYAMA		
1 étiquetteuse DYMO		
1 caméra de surveillance		
1 saladette en inox L2G, Dimension: +/- 150 x 40 cm		
1 tour réfrigéré à 2 portes en inox L2G, groupe interne, Dimension: +/- 150 x 80		
Plateau en marbre avec retour		
1 plonge en inox à 2 bacs + douchette, Dimension: +/- 180 x 60 cm + égouttoir		
1 lave-verre 1 bac SILANOS en inox + support		
1 évier en inox avec dosseret et robinet , Dimension: +/- 70 x 70 cm		
1 lave-main en inox avec dosseret, commande au genou, Dimension: +/- 40 x 37 cm		
1 poubelle en plastique noir et jaune, commande à pédale		
1 pétrin GAMMINO 220V		
1 four à pizza ALFA Z6P (commande digitale)		
1 table en inox avec étagère basse intégré, Dimension: +/- 90 x 60 cm		
+/- 50 assiettes de différents modèles et +/- 15 verres à eau		
1 piano en inox à 4 feux et 1 plaque de cuisson en fonte , Dimension: +/- 120 x 75 cm		
6 bacs gastro		
1 balance digitale TERRAILLON PRO 15kg		
1 appareil pour film alimentaire METRO		
1 hotte aspirante en inox SAFTAIR à 3 grilles, groupe déporté, Dimension: +/- 200 x 100 cm		
5 bacs en plastique pour lave-vaisselle		
RESERVE:		
1 extincteur 2kg CO2		
2 bacs plastique à farine + 4 sacs de farine 25kg		
1 vestiaire en métal gris à 4 portes superposées		
1 étagère cornière en métal noir à 4 plateaux, Dimension: +/- 80 x 30 cm		
1 réfrigérateur en métal blanc METRO		
1 chambre de pousse en inox GAMMINO PLANET		
1 table en inox avec dosseret et étagère basse intégrée, Dimension: +/- 80 x 60cm		
+/- 12 bouteilles à eau en verre		
+/- 17 coupe à glace		
1 réfrigérateur à boissons, 1 porte vitrée AHT		
1 congélateur bahut FRIGELUX à 2 portes vitrées coulissantes		
1 faitout		

24 bacs à patons en plastique blanc, 15 litres GILAC		
1 chariot de manutention mobile en plastique orange		
1 étagère métal blanc à 9 plateaux, Dimension : +/- 77 x 30 cm		
1 bain marie en inox sans marque apparente		
Ensemble de poeles en acier, casseroles, +/- 20 bacs gastro, 1 mandoline en inox		
1 robot cuisine en plastique rouge sans marque apparente		
1 essoreuse à salade en plastique orange L'ORIGINALE		
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL		

II - MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS		
Appartenant à POPINA: Contrat n° 240167610 Durée: 48 mois Début le: 10/07/24 Loyer mensuel: 133,14€ HT 1 I-PAD, 1 support, 1 tiroir-caisse, 1 étiquetteuse sans marque apparente, 1 terminal SUNMI L2S		
Appartenant au CREDIT AGRICOLE SUD RHÔNE ALPES (VALENCE): 1 TPE A920 Pro Le gérant s'engage à le restituer contre un bon de restitution		
Appartenant à ORANGE: 1 box		
Appartenant à HENRY BLANC: 1 machine à café SPAZIO BAR LA PICCOLA		
TOTAL MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS		



Christophe BRES - François AUGUSTO
Marion VIVIER

Notaires Associés

1 rue Victor Payonne
26120 CHABEUIL

ATTESTATION

Tél : 04.75.59.01.57
04.75.59.00.09

E-mail :
etude.chabeuil@26012.notaires.fr

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marion VIVIER Notaire Associé de la Société d'exercice libéral par actions simplifiée "BRES AUGUSTO VIVIER NOTAIRES ASSOCIES", titulaire d'un Office Notarial à CHABEUIL (Drôme), 1 rue Victor Payonne, le 18 juillet 2024 il a été constaté la CESSIION DE FONDS DE COMMERCE,

Par :
Monsieur Pierre Jean SARTRE, chef d'entreprise, demeurant à BESAYES (26300)
12 impasse des buis.
Né à GUILHERAND-GRANGES (07500), le 9 février 1959.

Au profit de :
La Société dénommée CAVALCANTE, Société par actions simplifiée au capital de 3 000,00 €, dont le siège est à CHARPEY (26300), 600 chemin des meyllles, identifiée au SIREN sous le numéro 829839975 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS SUR ISERE.

DÉSIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de restaurant sis à MONTELIER (26120), 42 avenue de Provence, zone d'activité les petits champs, lui appartenant, connu sous l'enseigne « RES'TOTO », et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de ROMANS SUR ISERE, sous le numéro 329707186, ce fonds comprenant :

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

Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à MONTELIER (26120), 42 avenue de Provence, où le fonds est exploité.

Le CEDANT déclare que le fonds de commerce objet des présentes ne bénéficie pas de la licence IV.

Il déclare toutefois disposer de la licence restaurant (grande licence), et licence 1^{er} catégorie. Le récépissé des douanes est annexé.

Le BENEFICIAIRE déclare s'être rapproché des douanes afin d'obtenir lesdites licences.

Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation.

Le présent fonds est vide de toutes marchandises.

Tel que le fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec tous ses éléments sans exception ni réserve, le CESSIONNAIRE déclarant bien le connaître pour avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur.

PROPRIETE-JOUISSANCE

Le cessionnaire est propriétaire du fonds cédé à compter du jour de la signature de l'acte.

L'entrée en jouissance a été fixée au jour de la signature.



Droit de la famille - Immobilier - Société - Commerce - Gestion du Patrimoine - Urbanisme

SELAS BRES AUGUSTO VIVIER NOTAIRES ASSOCIES, titulaire d'un Office Notarial,
RCS ROMANS 382 164 374

Membre d'une Association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Les paiements effectués ou reçus, d'un montant égal ou supérieur à 3.000 euros, devront obligatoirement être effectués par virement (loi 2011-331 du 28/03/2011).

PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR),
- au matériel pour TRENTÉ MILLE EUROS (30 000,00 EUR).

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

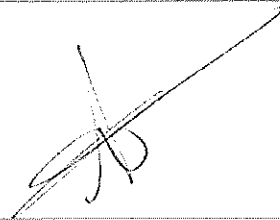
FAIT A CHABEUIL (Drôme)

LE 18 juillet 2024

Maître Marion VIVIER
N° de certificat :
5742F8049271B06ADC1E380B

Fait à CHABEUIL

Le 19 juillet 2024



QUITTANCE DE LOYERS 2024

SAS CAVALCANTE

RCS 929 839 975

42 Avenue de Provence ZA Les Petits Champs 26120 MONTELIER

Période 01 AOUT au 31 DECEMBRE 2024

DETAIL	NOMBRE DE MOIS	LOYER MENSUEL HT	LOYER ANNUEL HT
LOYER MENSUEL	5	1 142,00 €	5 710,00 €
Provision Sur Charges 2024	5	88,00 €	440,00 €
TOTAL LOYERS ET CHARGES	HT	1 230,00 €	6 150,00 €
TOTAL LOYERS ET CHARGES	TOTAL HT	6 150,00 €	
	TVA 20 %	1 230,00 €	
	TOTAL TTC	7 380,00 €	

SCI MERCURY Quartier Les Champs 26 120 MONTELIER

N° TVA Intracommunautaire FR 431 816 008 SCI au capital de 1000 €uros

N° Siret 431 816 008 00 008 Code APE 701 C

DECLARATION DE CREANCE

Etude de M. SERRANO Philippe
350, avenue Victor Hugo 26000 Valence

Liquidation Judiciaire N° 2025F01203_2525200034
du 09/09/2025

SAS CAVALCANTE
42 Avenue de Provence ZA Les Petits Champs 26120 Montélier
Inscription RCS 929 839 975

Bail commercial du 02 Janvier 2017 au 01 Janvier 2026

APPEL de LOYERS et CHARGES
Dù au 1er SEPTEMBRE 2025

DETAIL	NOMBRE DE MOIS	LOYER MENSUEL HT	LOYER ANNUEL HT
LOYER MENSUEL SEPTEMBRE 2025	1	1 142,00 €	1 142,00 €
Provision Mensuelle sur Charges 2025	1	88,00 €	88,00 €
TOTAL LOYERS ET CHARGES	HT	1 230,00 €	1 230,00 €
TOTAL LOYERS ET CHARGES	TOTAL HT	1 230,00 €	
	TVA 20 %	246,00 €	
	TOTAL TTC	1 476,00 €	

SCI MERCURY 215 Allée des Champs 26 120 MONTELIER
N° TVA Intracommunautaire FR 431 816 008 SCI au capital de 1000 Euros
N° Siret 431 816 008 00 008 Code APE 701 C
Contact Bailleur : Mme ESPIARD Marjorie 0615993715
scifamercury@outlook.fr

Remise en Mains propres contre signature le 24/09/2025



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 20 février 2024

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	431 816 008 R.C.S. Romans
Date d'immatriculation	13/06/2000
Dénomination ou raison sociale	MERCURY
Forme juridique	Société civile immobilière
Capital social	1 000,00 Euros
Adresse du siège	Quartier les Champs 26120 Montélier
Activités principales	ACQUISITION DE TOUS IMMEUBLES, GESTION, ADMINISTRATION ET DISPOSITION DE TOUS BIENS IMMOBILIERS DONT ELLE POURRAIT DEVENIR PROPRIÉTAIRE
Durée de la personne morale	Jusqu'au 12/06/2099

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms	ESPIARD Nicolas
Date et lieu de naissance	Le 01/04/1970 à Valence (26)
Nationalité	Française
Domicile personnel	Quartier les Champs 26120 Montélier

Associé

Nom, prénoms	ESPIARD Nicolas
Date et lieu de naissance	Le 01/04/1970 à Valence (26)
Nationalité	Française
Domicile personnel	Quartier les Champs 26120 Montélier

Gérant

Nom, prénoms	RÉPUBLIQUE FRANÇAISE NICOLAS Marjorie
Nom d'usage	ESPIARD
Date et lieu de naissance	Le 04/11/1973 à Guilhaud-Granges (07)
Nationalité	Française
Domicile personnel	Quartier les Champs 26120 Montélier

Associé

Nom, prénoms	NICOLAS Marjorie
Nom d'usage	ESPIARD
Date et lieu de naissance	Le 04/11/1973 à Guilhaud-Granges (07)
Nationalité	Française
Domicile personnel	Quartier les Champs 26120 Montélier

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

Adresse de l'établissement	Quartier les Champs 26120 Montélier
Activité(s) exercée(s)	ACQUISITION DE TOUS IMMEUBLES, GESTION, ADMINISTRATION ET DISPOSITION DE TOUS BIENS IMMOBILIERS DONT ELLE POURRAIT DEVENIR PROPRIÉTAIRE
Date de commencement d'activité	11/05/2000

Greffé du Tribunal de Commerce de Romans
2-4 RUE SABATON
26105 ROMANS CEDEX

N° de gestion 2000D00177

Origine du fonds ou de l'activité

Création

Mode d'exploitation

Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention

DEPOT DE L'ACTE AU GREFFE le 09 juin 2000 -No A1331 -
L'IMPARTIAL du 15 juin 2000

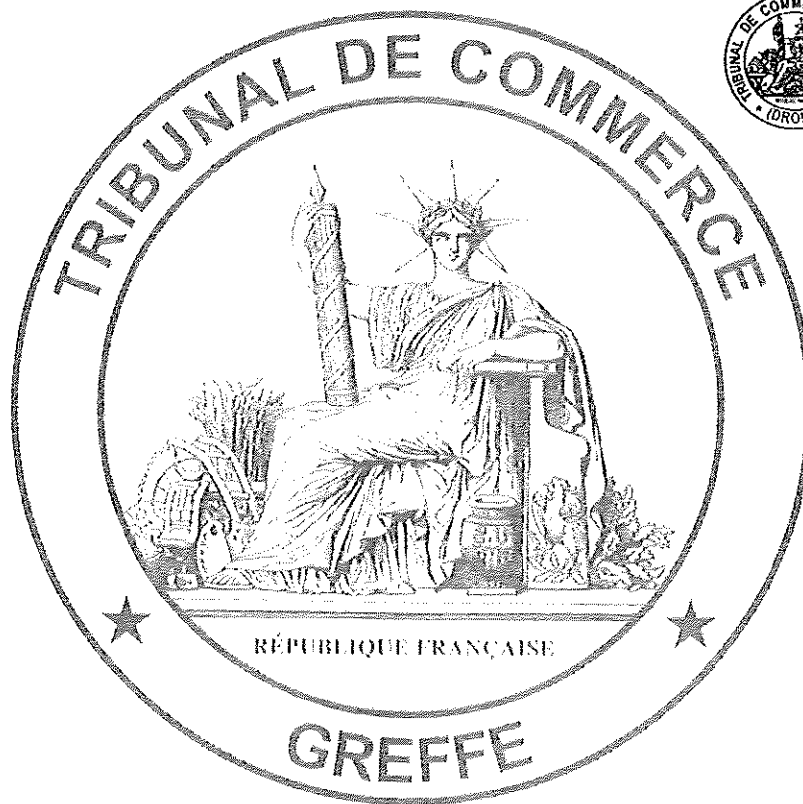
- Mention

CODES STATISTIQUES ATTRIBUES PAR L'INSEE APE : 703A
Agences immobilières SIRET : 431.816.008.00012

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



AVENANT de RENOUVELLEMENT de BAIL COMMERCIAL

Soumis aux articles L.145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce et aux articles non abrogés à ce jour du Décret N° 53-960 du 30 septembre 1953 et des textes subséquents.

Soumis au nouveau régime du bail commercial selon la loi Pinel du 1^{er} septembre 2014

Le présent bail est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions générales qui sont applicables à la présente location.
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques qui lui sont applicables.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société MERCURY, forme juridique SCI, au capital de 1000 €, dont le siège social se situe Quartier Les Champs 26120 MONTELIER, immatriculée au RCS de Romans sous le numéro 431 816 008 et représentée par Mme ESPIARD Marjorie, représentante légale, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé " Le Bailleur "
D'UNE PART

ET

Mr SARTRE Pierre Jean, né le 09 Février 1959 à Guilhaud Granges, domicilié au 12, impasse des Buis 26 300 BESAYES, en entreprise individuelle en nom propre immatriculée au RCS de Romans sous le N° 329 707 186 ayant pour désignation SARTRE PIERRE-JEAN, pour dénomination commerciale « RES'TOTO », pour adresse d'établissement ZA Les Petits Champs 26120 MONTELIER ; ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé " Le Preneur "
D'AUTRE PART

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à usage commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions générales et particulières ci-après énoncées :

I - CONDITIONS GENERALES

1. OBJET

Le bailleur donne par les présentes en location au preneur qui accepte et s'oblige les lieux désignés ci-après, constitués d'un local commercial tel que décrit dans les conditions particulières ci-après.

Le preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par la présente convention.

2. DESIGNATION DES LOCAUX

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux objets des présentes, pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver dans les conditions nécessaires à leur destination.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces indiquées et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent. En conséquence, le preneur ne pourra demander aucune réduction de loyer pour cause de déficit des surfaces indiquées.

3. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce précité :

- le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L145-9 du Code de commerce ;
- le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce.

4. DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le local commercial objet des présentes est à usage exclusif de restaurant traditionnel sur place.

Le preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation du présent bail, si bon semble au bailleur.

Le preneur s'interdit toute activité bruyante susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans les locaux mitoyens et immeubles voisins et à garantir le bailleur contre toute réclamation à cet égard. Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur, dont les activités peuvent entraîner des nuisances sonores, s'oblige expressément à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires à la réduction au plus bas niveau possible de ces nuisances, et si le voisinage ou les autorités administratives le demandent, à établir des isolations antibruit.

Le preneur s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage toute pollution sur le plan des trépidations, odeurs, émanation, fumées.

Le tout de telle sorte que le bailleur ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

Au cas, néanmoins, où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, celui-ci serait tenu de lui rembourser sans délai.

5. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail commercial est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes qui prévaudront en cas de conflit avec les conditions ordinaires et de droit que le preneur s'oblige à exécuter.

I - EXPLOITATION COMMERCIALE

• 1.1 GARNISSEMENT

Le preneur s'engage à tenir les lieux loués constamment garnis de matériels, mobiliers et marchandises qui sont sa propriété et de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges découlant du présent bail. Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement.

• 1.2 CONDITIONS D'EXPLOITATION

- 1-2.1 Le preneur s'engage à maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les jours de fermetures hebdomadaires et annuelles.
- 1-2.2 Le preneur ne pourra fixer de nouvelle plaque, enseigne, store ou installation quelconque à l'extérieur des lieux loués sans l'accord préalable et écrit du bailleur, et sous réserve du strict respect permanent de toutes réglementations en vigueur s'y rapportant. Les redevances de ville et de voiries qui résulteront de cette autorisation seront supportées par le preneur. L'installation sera faite aux frais du preneur. Il devra veiller à ce que cette publicité soit solidement maintenue, il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Des emplacements publicitaires sont par ailleurs existants et sont à réutiliser afin de ne pas créer de nouvelles perforations dans le bardage. En cas de restitution des lieux, le preneur devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement des dites enseignes ou publicités. Aucun aménagement extérieur fixe et permanent de type terrasse n'est autorisé en dehors des horaires d'ouverture, la devanture et le parking commun aux autres locaux mitoyens devant rester libre d'accès et d'usage.
- 1-2.3 Le preneur ne pourra faire supporter aux planchers, plafonds ou murs des lieux loués, une charge supérieure à la résistance, sous peine d'être responsable de tout désordre, dommage ou accident qui en résulterait. Le preneur ne devra ni déposer, ni entreposer des marchandises ou objets quelconques dans les couloirs, cours et dégagements communs de l'immeuble. De même, il ne pourra exposer ou laisser exposer aucune marchandise ou objet devant l'immeuble. Le bailleur se réserve la faculté, au besoin par dérogation expresse à l'article 1723 du code civil, d'apporter toutes modifications qu'il jugera à propos tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ainsi qu'aux avantages, utilités ou agréments afférents à l'immeuble.
- 1-2.4 Le preneur soumettra au bailleur, pour approbation, tous travaux de cloisonnement. Ceux-ci ne pourront être réalisés qu'en matériaux légers habituellement utilisés en la matière. Ces travaux devront être exécutés dans le respect des règles de l'art, des règles de sécurité et de tous impératifs techniques, liés notamment aux installations de chauffage, climatisation, électricité, téléphone, isolation phonique...
- 1-2.5 Le preneur fera assurer à ses frais l'enlèvement de ses ordures et déchets qui ne seraient pas évacués par les services municipaux.
- 1-2.6 Le preneur fera son affaire personnelle de l'antiparasitage et de l'insonorisation de ses matériels.
- 1-2.7 Le preneur s'engage à faire vérifier selon les périodicités d'usage, et avant tout début d'exploitation, ses installations techniques et électriques par tout organisme agréé de son choix. Les procès-verbaux de l'organisme, ainsi que l'état des travaux réalisés ensuite et que le preneur s'engage à faire exécuter sans délai, seront transmis au bailleur.
- 1-2.8 Le preneur s'engage à respecter toutes prescriptions relatives aux accès, stationnement et circulation des véhicules autour des lieux loués, le stationnement de véhicules étant rigoureusement interdit hors des aires prévues à cet effet. Pour l'usage des parkings, le preneur devra prendre toutes les mesures nécessaires pour que leur usage soit strictement réservé aux membres de son personnel et aux visiteurs accrédités par lui.
- 1-2.9 Dans le cas où les locaux loués seraient destinés à constituer un établissement recevant du public, le preneur s'engage à respecter et à faire respecter scrupuleusement, notamment par toute personne à son service, toutes réglementations relatives au type et à la catégorie de l'établissement exploité dans les locaux. Le preneur devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions des articles R.12-1 à R.123-55 du code de la construction et de l'habitat.

• 1.3 AUTORISATIONS

- 1-3.1 La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.
- 1-3.2 Pour l'occupation des lieux et l'exploitation de son activité, le preneur se soumettra aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer et se conformera scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène et la sécurité, le bruit, l'inspection du travail, la défense passive, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. Il est également convenu qu'au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque un aménagement ou une modification quelconque des locaux objet du présent bail ou des travaux d'entretien ou de réparation et même si cette exigence était constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences quelconques de ces modifications, aménagements ou autres seront intégralement supportés par le preneur qui s'y oblige. Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du bailleur ne puisse pas être recherchée.

2 - ENTRETIEN REPARATION TRAVAUX

Seules les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil à savoir celles affectant la structure de l'immeuble, restent à la charge du bailleur.

- **2-1** Le preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, conformément à l'état des lieux annexé au présent bail et il ne pourra élever aucune réclamation à ce sujet non plus qu'exiger aucun travaux ou réparations quelconques pendant toute la durée du bail, même ceux qui seraient nécessaires en raison de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du code civil, à savoir ceux affectant la structure de l'immeuble.
- **2-2** Le preneur s'engage à tenir les lieux loués en bon état d'entretien, de fonctionnement ou de réparations locatives pendant toute la durée de son occupation et à effectuer, sans délai, toutes réparations, petites ou grosses sans distinction, non compris celles prévues par l'article 606 du code civil, de telle sorte que les lieux loués soient restitués en fin de jouissance en parfait état d'entretien, de fonctionnement ou de réparations. Le preneur sera ainsi tenu d'effectuer, avant sa sortie, toutes réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement et après complet déménagement, avant remise des clés. Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu sans délai à première demande du bailleur.
- **2-3** Le preneur s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations, toutes installations, canalisations, appareils, fermetures et plus généralement, tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués, sans exception. En particulier, le preneur sera tenu d'effectuer à ses frais exclusifs tout remplacement, modification ou transformation de branchement, d'installation ou autre pouvant être exigé par toute compagnie distributrice, autorités administratives, lois, règlements, en raison de ses activités présentes ou futures, y compris en matière d'hygiène et de sécurité. Il devra entretenir en particulier la chaudière à gaz et le tableau électrique, les revêtements de sols, plafonds et murs en bon état d'hygiène et de sécurité et par conséquent remédier à l'apparition de tâches, déchirures, trous, décollements, brûlures, ainsi qu'à l'apparition de nuisibles.
- **2-4** Le preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge, le bailleur entreprenne, quinze jours calendaires après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieu et place, lesdites prestations et travaux, le preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours calendaires de l'état qui lui sera adressé par le bailleur.

En cas d'absence prolongée, le preneur devra laisser les clés des lieux loués au gardien qui sera autorisé à pénétrer dans les lieux loués durant cette absence pour parer aux cas urgents. S'il s'avère indispensable de pénétrer dans les lieux loués pour cause de sinistre qui semblerait avoir sa source dans les locaux, et au cas où le preneur ne pourrait être joint, le bailleur et l'organisme chargé de la gestion de l'immeuble sont formellement autorisés à se faire ouvrir la porte des lieux, sans formalités autres que d'en aviser le preneur dans les plus brefs délais ; les frais de cette intervention seront soumis à la charge du preneur qui s'y oblige.

- **2-5** Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, et plus généralement, aucun travaux et aménagements intérieurs et extérieurs sans l'accord exprès et écrit du bailleur. Tout refus d'autorisation ne pourra jamais être invoqué pour suspendre ou écarter l'application d'une seule des clauses, charges et conditions du présent bail.

En cas d'accord exprès du bailleur, il est expressément convenu entre les parties que l'autorisation du bailleur et la surveillance des travaux par son architecte aux frais du preneur ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité ni atténuer celle du preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers, notamment des autres occupants de l'immeuble ou des voisins.

Le preneur devra dans tous les cas de travaux, embellissements, installations ou autres, respecter toute réglementation s'y rapportant et souscrire les polices d'assurances correspondantes.

Il s'engage à supporter toutes les conséquences de tous ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité des lieux loués et à indemniser le bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux. Ces derniers ne devront pas affecter les parties communes ou éléments d'équipement commun.

Il est interdit au preneur d'effectuer une quelconque installation susceptible de gêner l'accès des entreprises aux radiateurs, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage central, d'évacuation des eaux ou autres.

Tous embellissements, améliorations, réparations, travaux quelconques effectués par le preneur dans les lieux loués accèderont, de plein droit et sans formalité, au bailleur en fin de bail sans indemnité d'aucune sorte, le bailleur se réservant toutefois le droit d'exiger que les lieux loués soient remis dans l'état primitif, en tout ou partie, aux frais du preneur à l'expiration du bail. Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que les cloisonnements par exemple, qui n'ont pas été immobilisés par incorporation, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par nature, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux, sols, murs et plafonds, en bon état, dès cet enlèvement.

- 2-6 Le bailleur se réserve expressément le droit d'effectuer pendant le cours du bail, toutes réparations ou tous travaux qu'il jugerait nécessaire ou utile de faire, et le preneur ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours. Le preneur s'engage à laisser le bailleur, son architecte ou son représentant visiter les lieux loués, toutes les fois qu'il le jugera utile. Ces travaux devront toutefois être exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure ou autre circonstance impérieuse, et gêner le moins possible la jouissance du preneur.

Le preneur devra prendre toutes dispositions dans les lieux loués pour que lesdits travaux puissent être effectués sans retard dans les règles de l'art. Le preneur devra en particulier souffrir le passage des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient notamment d'équipements communs ou des autres locaux privatifs mitoyens.

Le preneur ne pourra s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opérations d'urbanisme et, notamment, à l'exécution des travaux visés à l'article L.213-10 du code de l'urbanisme.

D'une manière générale, et s'agissant de ces travaux, les rapports du bailleur et du preneur seront réglés comme il est prévu par les textes en vigueur.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations, plus généralement toutes installations qu'il auraient faites et dont l'enlèvement serait utile pour la prévention ou pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation et ce pour l'exécution de tous travaux, sinistre ou dégât, quelle qu'en soit la cause. Le preneur supportera de la même manière tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins.

- 2-7 Le preneur devra informer immédiatement le bailleur d'une part, l'assureur d'autre part, de toute déprédations ou dégradations qui se produiraient dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant, pour le bailleur, de ce sinistre et du retard apporté à déclaration aux assureurs.

3 - CHARGES

- 3-1 Le preneur s'entendra directement avec toute compagnie pour l'usage et la consommation de l'eau, du gaz, de l'électricité, et plus généralement de tout fluide, et ce, sans garantie du bailleur. Le coût de l'entretien et de toute modification, changement, transformation ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du preneur ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera soumis directement au preneur qui s'y oblige.

Aucune garantie n'est donnée par le bailleur pour la fixité ou le degré de température du chauffage, de l'eau chaude et autre source d'énergie quelconque. L'attention du preneur est, en particulier, attirée sur les difficultés d'équilibrage du système de climatisation pendant les saisons intermédiaires. Le preneur ne pourra invoquer une gêne quelconque ni réclamer une indemnité en raison de l'instabilité des températures.

- 3-2 Le preneur supportera, à compter de la date d'entrée en jouissance, la quote-part afférente aux locaux loués des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'immeuble ainsi que celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, notamment le ravalement de l'immeuble, ainsi que celles relatives aux prestations fournies par le bailleur et se rapportant à l'immeuble, à son environnement et à son standing. Ces charges seront donc facturées au prorata des surfaces louées, selon la quote-part afférente aux locaux loués étant établie par les services fiscaux selon leur valeur locative.

Le preneur réglera ses charges au moyen d'une provision calculée annuellement par rapport aux charges réelles des années précédentes. Cette provision viendra en déduction des charges réelles calculées en fin d'année. Elle sera payable mensuellement d'avance. Une régularisation de charges sera présentée chaque année.

Un prévisionnel de travaux précisant sa nature, sa durée, son échéancier, son montant et sa répartition au prorata de chaque locataire de l'immeuble pourra être présenté s'il y a lieu d'en prévoir.

En règle générale, dans l'hypothèse où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous les frais de procédures et honoraires y afférent.

4 – ASSURANCES

- 4-1 Le Preneur devra assurer, auprès d'une compagnie notoirement solvable, dans les lieux loués, ainsi que leur déplacement ou leur remplacement, les installations et aménagements, les objets mobiliers, matériels et marchandises, contre l'incendie, les explosions, la foudre, les bris de glace, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et des tiers, les risques professionnels ainsi que sa responsabilité civile personnelle.
- 4-2 Le preneur s'engage à maintenir toutes les assurances susvisées tant que durera le présent bail et ses renouvellements, à régler ponctuellement les primes et à justifier de leur paiement au bailleur immédiatement après chaque règlement, sans autre demande de la part de ce dernier.
- 4-3 Si l'activité exercée par le bailleur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour les voisins ou locataires, des surprimes d'assurances, le preneur sera tenu d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée par lui et de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins. Le preneur s'engage à communiquer immédiatement au bailleur tous éléments susceptibles d'aggraver les risques et de modifier les taux de primes. Si une règle proportionnelle était appliquée suite à un sinistre du fait de l'inobservation par le preneur de l'une quelconque de ses obligations contractuelles, le preneur sera tenu d'indemniser le bailleur de toutes conséquences de cette inobservation.
- 4-4 De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur jusqu'à regarnissement des locaux.
- 4-5 L'assureur du bailleur, ou ses représentants, auront la faculté de visiter les locaux loués à tout moment sur simple demande.
- 4-6 Le preneur s'engage également à ce que la rubrique relative aux assurances figurant dans les baux qui viendraient à être établis entre lui-même et des sous-locataires soit identique à celle énoncée aux présentes.
- 4-7 Le preneur s'engage à rembourser au bailleur, à due proportion de l'importance des lieux loués par rapport à l'immeuble, les primes d'assurance de l'immeuble pour sa valeur vénale.

5 – RESPONSABILITE – RECOURS

- Le preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le bailleur et ses assureurs ainsi qu'à toute diminution de loyer :
 - En cas de vol, de tentative de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, le preneur faisant son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués ;
 - Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail étant résilié de plein droit et sans indemnité, et ce par dérogation expresse à l'article 1722 du code civil ;
 - En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le bailleur n'étant aucunement responsable des objets détériorés ou de tous autres dégâts ;
 - Du fait de l'endommagement, de la destruction partielle ou totale de tous biens quels qu'ils soient dans les lieux loués, et du fait de la privation ou trouble de jouissance et de toutes pertes d'exploitation, de même si les dommages résultent d'un vice de construction.
 - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits ouverts, le cas échéant, aux preneurs de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, par les dispositions législatives et réglementaires.

6 – SOUS-LOCATION – CESSIION – DOMICILIATION

• 6.1 SOUS-LOCATION

- 6-1.1 Toute sous-location est interdite sauf autorisation expresse et écrite du bailleur.
- 6-2.2 Tout acte de sous location devra comporter une clause aux termes de laquelle le sous-locataire reconnaît avoir reçu copie du bail principal et s'engage à en respecter toutes les clauses et conditions. Bien qu'il soit dispensé des formalités des articles L 145-31 et L 145-32 du nouveau code du commerce, le preneur s'oblige à informer le bailleur de ces sous-locations quinze jours au moins avant l'entrée en jouissance du ou des sous-locataires et à lui remettre copie de l'acte de sous-location dans les huit jours de la signature dudit acte, ainsi que copie de tout avenant.
- 6-1.3 Par dérogation conventionnelle expresse à l'article L 145-32 alinéa 2 du nouveau code du commerce, les parties conviennent qu'à l'expiration du bail principal, le bailleur ne sera pas tenu au renouvellement des contrats de sous-location, le preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de tout sous-locataire. Le preneur s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout bail, quel qu'il soit, que le bailleur, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires éventuels. En conséquence, le preneur s'interdit expressément d'appeler le bailleur à intervenir aux actes de sous-location éventuels.

• 6.2 CESSIION

Le preneur ne pourra apporter ou céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, par acte sous seings privés, le bailleur devant être appelé à ladite cession ou audit apport, un original de l'acte de cession ou d'apport devant lui être remis immédiatement et sans frais pour lui servir de titre exécutoire.

Le Preneur ne pourra, en aucun cas, céder tout ou partie de son droit au présent bail, indépendamment du Fond de commerce.

Le preneur restera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation, et plus généralement de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, hors renouvellement et dans la limite de 3 ans, article 145-16.2 du nouveau code du commerce.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers, accessoires, impôts ou taxes quelconques par le preneur, qui devra préalablement à tout apport ou cession, justifier de l'entier paiement de tous impôts et taxes dues par lui au titre de son exploitation.

Dans le cas où l'apport ou la cession serait fait à une SARL le ou les gérants de ladite société seront conjointement et solidairement responsables avec la société cessionnaire et tout cessionnaires successifs du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail. Mention de cette responsabilité solidaire et conjointe devra être faite dans l'acte de cession ou d'apport.

En cas de décès du preneur, si celui-ci était une personne physique, il y aurait solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des obligations du présent bail et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de la discussion. Ils supporteront, en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du code civil.

• 6.3 DOMICILIATION

Une prestation de domiciliation au profit d'une filiale de la société preneuse ne pourra avoir lieu que sur autorisation expresse, préalable et écrite du bailleur. Toute autre prestation de domiciliation est interdite.

• 6.4 INSCRIPTION DE PRIVILEGE OU DE NANTISSEMENT

Au cas où le présent bail viendrait à faire l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le preneur s'engage à aviser le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les quinze jours de ladite inscription.

• 6.5 FISCALITE DES CESSIIONS ET SOUS-LOCATIONS

Au cas où une sous-location ou une cession serait autorisée, et dans la mesure où l'administration serait susceptible d'invoquer l'article 725 alinéa 3 du code général des impôts ou tout autre texte, en ce qui concerne la mutation de jouissance, le preneur fera son affaire personnelle de toutes réglementations de l'administration à cet égard, et prendra en charge l'entière responsabilité de la contestation ou du paiement de tous droits et taxes qui pourraient être exigés de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

7 – VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX NOTIFICATION DE LA NOUVELLE ADRESSE DU PRENEUR

- 7-1 Le preneur s'engage à laisser le bailleur, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués à tout moment pendant le cours du bail pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente. Dans ce cadre, le bailleur pourra apposer sur/ou les lieux loués, toute enseigne ou écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre. La visite des lieux en vue de leur location ou de leur vente pourra intervenir chaque jour de 9h à 18h.
- 7-2 Le preneur fera effectuer, avant sa sortie, toutes réparations à sa charge. A défaut, il sera, à compter de la date de son départ, redevable envers le bailleur d'une indemnité journalière payable à semaine échue calculée sur la base du dernier loyer en vigueur majoré de 25%, augmenté des charges, prestations et taxes, le tout calculé sur une base journalière, pendant tout le temps nécessaire à la remise en état des locaux loués, et sous réserve de tous autres droits et recours du bailleur.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clés.

En tout état de cause, la remise des clés par le preneur et son acceptation par le bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les stipulations des présentes.

- 7-3 Le preneur s'engage à donner au bailleur un mois avant son départ des lieux sa nouvelle adresse afin de satisfaire aux exigences du code général des impôts (art. 1686 et 1687)

8 – INDIVISIBILITE - TOLERANCES - PORTEES DES PRESENTES - REPRESENTATION – MODIFICATIONS DU PRENEUR

- 8-1 Les parties conviennent expressément que les lieux loués, même ceux de nature différente, forment un tout indivisible. Le présent bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Ils supporteront, en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du code civil.
- 8-2 Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.
- 8-3 Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.
- 8-4 Le bailleur se réserve le droit, sans formalité particulière vis-à-vis du preneur, de se faire représenter par tout mandataire de son choix.
- 8-5 En cas de modification substantielle des statuts du preneur, il s'engage à la notifier au bailleur, dans le mois de la modification, en lui adressant un extrait Kbis à jour ainsi qu'une copie certifiée conforme des statuts à jour.

6 - LOYER

Le loyer et tous ses accessoires s'entendent hors TVA, le preneur s'engageant à en acquitter le montant entre les mains du bailleur sur facture, ainsi que sur toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

Le bailleur déclare avoir opté pour l'assujettissement des loyers au régime de la TVA et s'engage à effectuer les démarches nécessaires auprès de l'administration concernée dans les conditions et délais réglementaires. En conséquence, le preneur remboursera au bailleur le montant de la taxe grevant le loyer et les accessoires à l'occasion de chaque terme de loyer.

A défaut de règlement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de ses accessoires, le preneur sera tenu de plein droit et sans formalité, au paiement d'un intérêt de retard, TVA en sus, calculé sur la base d'une fois et demie le taux de l'intérêt légal en vigueur au jour de l'exigibilité du loyer, à compter de ladite échéance, et sous réserve de tous autres droits et recours. Son versement ne saurait valoir octroi au preneur d'un délai quelconque de règlement.

En cas de procédure judiciaire quelconque, le preneur devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au bailleur, en sus de tous frais répétables, les honoraires de ses avocats.

Faute par le preneur d'avoir payé les sommes dues à leur date d'exigibilité, il est expressément convenu que, par dérogation à l'article 1256 du code civil,

- 1- Tout versement ultérieur de la part du preneur sera imputé de plein droit et sans formalité sur les charges, prestations, termes et dettes les plus récents et ce, dans le cas de délivrance d'un commandement d'avoir à payer les charges, prestations, termes et dettes les plus anciens ;
- 2- Tout règlement du preneur, quel qu'il soit, s'imputera de plein droit et sans formalité, par priorité et dans sa totalité, sur les charges et ce, jusqu'à règlement complet de celles-ci.

7 - REVISION DU LOYER

Selon l'application de la Loi Pinel entrée en vigueur en 2014, l'ICC, Indice du Coût de la Construction est remplacé par l'Indice des Loyers Commerciaux, ILC, à l'occasion du renouvellement du présent bail.

Le loyer sera donc désormais indexé automatiquement en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux, ILC, publié chaque Trimestre par l'INSEE.

Cette indexation interviendra de manière **TRIENNALE** à la date anniversaire du présent bail sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité autre qu'un nouvel avis d'appel de Loyer présenté par le bailleur.

Si cet indice venait à disparaître, ou se révélait inapplicable pour une raison quelconque, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit. Si aucun indice de substitution n'était publié, il serait fait application de l'indice le plus voisin, les parties en convenant ensemble. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre ou expert choisi d'un commun accord entre les parties et dont la décision rendue sera jugée définitive et sans recours. Les honoraires et frais de l'arbitre ou expert seront supportés en partie égale par le bailleur, d'une part, le preneur, d'autre part.

8 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre des présentes, le preneur a, à l'instant même versé au bailleur qui le reconnaît et en lui en donne bonne et valable quittance, sous réserve d'encaissement, une somme correspondant à trois mois de loyer hors taxes.

Cette somme est ainsi remise au bailleur qui pourra librement en disposer jusqu'à l'expiration du bail, date à laquelle elle sera restituée au preneur sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au bailleur à sa sortie ou dont le bailleur pourrait être responsable du fait du preneur à un titre quelconque, notamment après exécution de travaux de remise en bon état des locaux loués.

De convention expresse, cette somme ne sera productive d'aucun intérêt ni imputable sur les dernières échéances de loyer. Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le preneur d'une quelconque de ses obligations, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages-intérêts et sans préjudice de tous autres.

En cas de modification du montant du loyer, le dépôt de garantie sera majoré de plein droit et sans formalité, de manière à toujours correspondre à trois mois de loyer hors taxes.

Le bailleur aura toujours le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque, auquel cas le preneur sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à trois mois de loyer hors taxes. La compensation étant expressément convenue, le bailleur exercera ainsi sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées.

PS)

9 – IMPOTS ET TAXES

Le preneur s'engage à satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, taxe professionnelle, et plus généralement, tous autres impôts et taxes dont le bailleur pourrait être tenu responsable à titre quelconque, de manière que le loyer perçu par le bailleur soit net et franc de tous frais quelconques.

Le preneur devra en justifier à première demande écrite, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux à quelque titre et moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

En outre, le preneur devra rembourser au bailleur les taxes foncières afférentes aux lieux loués, au prorata de leur valeur locative attribuée par les services fiscaux, et plus généralement, tous impôts, taxes, redevances, contributions et charges assis ou à asséoir sur les lieux loués présents et/ou qui pourraient être créés ultérieurement, sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, notamment en remplacement ou en supplément de ceux-ci-dessus visés, et ce quels qu'en soient le mode d'imposition et le redevable légal.

10 – DROIT DE PREFERENCE

Si l'immeuble venait à être proposé à la vente, il ne pourrait s'agir que de la cession unique de plusieurs locaux commerciaux d'un ensemble immobilier commercial, le droit de préférence ne pourrait donc s'appliquer.

En effet, par la loi de 2014 (art. L. 145-46-1), le nouveau droit de préférence accordé au locataire est exclu en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

11 – CLAUSE RESOLUTOIRE ET PENALE

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit et sans formalité un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, en tout ou partie, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le montant total du dépôt de garantie restera acquis au bailleur çà titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et, ce, nonobstant l'expulsion. Au cas où après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur ou ses ayants droits jusqu'à la restitution, sera égale au dernier loyer payé, majoré de 10%. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Tous frais de procédure, de poursuites et de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'état et de notification, conformément à la loi du 17 mars 1909, seront à la charge exclusive du preneur.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire et comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du code civil. Elle devra donc être rigoureusement exécutée par les parties dont elle forme la loi aux termes de l'article 1134 du code civil.

PSJ

re

12 – HONORAIRES – FRAIS D'ETABLISSEMENT – ELECTION DE DOMICILE

Tous les frais d'établissement, droits, taxes et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige pour un montant correspondant à un mois du loyer ht.

Pour l'exécution des présentes et de toutes leurs suites, le preneur fait élection de domicile en son siège social dans les lieux loués et le bailleur en son domicile sus-indiqué. Tout changement de siège social ne sera opposable à l'autre partie que 10 jours calendaires après notification par lettre recommandée avec avis de réception.

13 – DROIT APPLICABLE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le droit applicable au présent bail et à toutes ses suites est le droit français.

Dans le cadre et les limites de la présente de la présente clause d'attribution, les litiges se rapportant au bail, à toutes ses suites et conséquences seront la compétence exclusive du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

II - CONDITIONS PARTICULIÈRES

14 - SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS LOUÉS

Les biens immobiliers, objet des présentes, sont les suivants :

- Local commercial N°2 d'une surface de 106 m² à usage RESTAURATION TRADITIONNELLE sur place situé dans un ensemble immobilier composé de plusieurs locaux situés au 9000 ZA Les petits champs 26120 MONTELIER.
- Local constitué d'une grande Salle de restaurant, d'une Cuisine coupe-feu équipée, de sanitaires publics, WC et lave mains, de sanitaires privés, WC et douche privés, d'une réserve de stockage, avec pour installation électrique, un tableau individuel, et pour équipement de chauffage, une chaudière à gaz avec convecteurs intégrés au plafond dans la salle de restaurant.
- Local doté d'un couloir de sortie de secours non encombrable, commun au Local N°1 Mitoyen.
- Façade dotée d'une enseigne lumineuse de 3 m x 1.20 m remplaçable à l'identique.
- Aucune terrasse extérieure fixe et permanente n'est autorisée ; la devanture et le parking commun devant être libres d'accès en dehors des horaires d'ouverture du restaurant.
- Espaces verts, Voirie privée, Parking Privé commun avec les locataires mitoyens, 1 place pour 10 m² de salle.

15 - DURÉE DU BAIL

Le présent bail renouvelé est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 02/01/2017 pour se terminer le 01/01/2026.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce précité :

- le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L145-9 du Code de commerce.
- le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce.

16 - DESTINATION DES BIENS LOUÉS

Les biens loués seront destinés exclusivement aux activités de RESTAURATION TRADITIONNELLE sur place, code APE 5610 A selon le K bis annexé.

Le Preneur pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au Bailleur et de lui en demander l'autorisation par acte extrajudiciaire conformément aux articles L 145-47 et suivants du Code de commerce.

Le bailleur se réservant le droit de juger si l'environnement dans lequel se situe l'immeuble a les capacités ou non de supporter lesdites activités sans apporter de nuisances à la paisibilité des lieux pour le voisinage, ainsi qu'à la sécurité relative à la circulation, enfin, au maintien en l'état des infrastructures extérieures.

Le preneur s'interdit toute activité bruyante susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans les locaux et immeubles voisins et à garantir le bailleur contre toute réclamation à cet égard.

Le preneur s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage toute pollution sur le plan des trépidations, odeurs, émanations, fumées.

Le tout de telle sorte que le bailleur ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

17 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors tout droit et taxes de : 11 880 € HT (Onze Mille Huit Cent Quatre Vingt Euros Hors Taxes)

Soit 990 € HT Mensuel (Neuf Cent Quatre Vingt Dix Euros HT) que le Preneur s'oblige à payer au bailleur par avance le 1^{er} du mois civil.

Le loyer est assujéti à la TVA au taux actuellement en vigueur, à la charge du Preneur.

18 - RÉVISION DU LOYER

Selon l'application de la Loi Pinel entrée en vigueur en 2014, l'ICC, Indice du Coût de la Construction est remplacé par l'Indice des Loyers Commerciaux, ILC, à l'occasion du renouvellement du présent bail.

Le loyer sera donc désormais indexé automatiquement en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux, ILC, publié chaque Trimestre par l'INSEE.

Cette indexation interviendra de manière TRIENNALE à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le 1^{er} JANVIER 2020 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité autre qu'un nouvel avis d'appel de Loyer présenté par le bailleur.

- Le dernier indice publié à la date de la révision sera comparé à l'indice correspondant trois ans plus tôt.

L'indice de base retenu est celui du 1^{er} Trimestre 2016 dont la valeur est de 108.40

19 - PROVISION POUR CHARGES ET IMPOSITION RECUPERABLES

Toutes charges provisionnées indiquées dans l'avis d'appel de Loyer et Charges annuel.

Le preneur s'engage à rembourser toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres qui pourraient survenir et pouvant être mis à la charge des locataires.

Charges : 60 € ht Mensuel comprenant l'entretien et la réparation des communs, parking privé, voirie privée et espaces verts, taxes des ordures ménagères, taxe foncière...

Le preneur réglera ses charges au moyen d'une provision calculée annuellement par rapport aux charges réelles des années précédentes. Cette provision viendra en déduction des charges réelles calculées en fin d'année. Elle sera payable mensuellement d'avance.

Une régularisation annuelle pourra être effectuée et il pourra en découler un nouvel avis d'appel de Charges.

Un prévisionnel annuel de travaux précisant sa nature, sa durée, son échéancier, son montant et sa répartition au prorata de chaque locataire de l'immeuble pourra être présenté s'il y a lieu d'en prévoir, pouvant concerner particulièrement l'entretien ou la réfection des parkings et de ses abords, la voirie privée ou la façade.

Ces charges seront soumises à information préalable avant leur réalisation, sauf en cas d'urgence.

Le tout calculé selon la quote-part fiscale attribuée au local N° 2 soit 23.99% à ce jour.

Les charges sont assujétiées à la TVA au taux actuellement en vigueur, à la charge du Preneur.

20 - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme Deux Mille Neuf Cent Soixante Dix EUROS :

2970 € à titre de dépôt de garantie correspondant à 3 termes de loyer.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à être augmenté, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion. Ainsi, la somme de 2550 € Deux Mille Cinq Cent Cinquante EUROS, ayant été versée lors du BAIL Initial en 2008, le preneur s'engage donc à verser le complément de : Quatre Cent Vingt EUROS, 420 € lors du présent renouvellement du bail.

A l'expiration du bail, cette somme sera restituée au Preneur, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

21 - HONORAIRES – FRAIS D'ETABLISSEMENT

Les frais d'établissement des présentes, généralement supportés par le Preneur, sont exceptionnellement pris en charge par le bailleur dans le cadre de ce renouvellement. Tout autre avenant ou renouvellement ultérieur, générera des frais d'établissement pour un montant égal à un mois de loyer ht à la charge du preneur qui s'y oblige.

22 - ANNEXES AU BAIL

- ☐ KBIS
- ☐ Diagnostic de Performances Energétiques
- ☐ Etat des risques naturels, miniers et technologiques
- ☐ Etat des lieux contradictoires

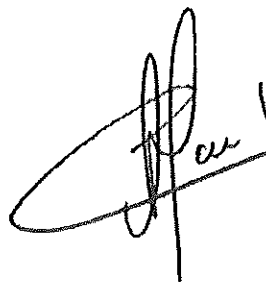
A Montélier, le 01 JANVIER 2017 en 2 exemplaires

et comprenant mots nuls .X.O lignes nulles -a.

LE Bailleur
" Lu et approuvé - Signature "

Lu et Approuvé


LE Preneur
" Lu et approuvé - Signature "

Preneur


RESTAURANT LE RESTOTO
Les Petits Champs
26120 MONTELLIER
Tél. 04 75 83 84 80
RC Rousses 328 707 186 00000 - APE 5610 A
N° TVA FR 57 328 107 186