

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 SARL CABEK

113, Allée des Platanes

26270 LORIOU

Vente aux enchères publiques du 4 décembre 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 & INCORPORELS

en date du 30 janvier 2025.

26 005 € / 12 315 €

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

**25 000 €
avec faculté de baisse du
quart**

CONDITIONS DE VENTE DU FONDS DE COMMERCE DE LA SARL CABEK

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} mai 2023 pour se terminer le 30 avril 2032. 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 Bruno CAMBON 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 Bruno CAMBON 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 € avec faculté de baisse du quart.

ORDONNANCE

NOUS, Monsieur CHAFFOIS Nicolas, Juge-Commissaire de la liquidation judiciaire de CABEK,
Assisté du Greffe du Tribunal de Commerce de ROMANS-SUR-ISERE,

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,
Vu les articles L 642-19-1, R 642-37-2 et R 642-37-3 du Code de Commerce,

Le débiteur entendu ou dûment convoqué,

AUTORISONS La SELARL SBCMJ à faire procéder à la vente aux enchères publiques du fonds de commerce dépendant de la liquidation judiciaire de la société CABEK,

FIXONS la mise à prix à 25.000 € s'appliquant pour 15.000 € aux éléments corporels et pour 10.000 € aux éléments incorporels,

DISONS qu'à défaut d'enchères à la valeur de mise à prix, il sera possible d'effectuer une baisse d'un quart,

DISONS qu'à défaut d'enchères pour le fonds de commerce, l'officier ministériel qui sera désigné pour procéder à cette vente aux enchères publiques, pourra alors procéder à la vente des éléments isolés constituant le fonds de commerce,

COMMETTONS la SCP DE LOSTALOT & MONTEILLET 352 RUE FAVENTINES - 26000 VALENCE, pour y procéder,

DISONS l'officier ministériel désigné, devra s'assurer du droit de préemption concernant les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, prévu par les nouveaux articles L214-1 à L214-3 du Code de l'urbanisme (art 58-I, Loi N°2005-882 du 2 août 2005- JO 3/8/2005, P.12.639).

DISONS que l'officier ministériel désigné établir un cahier des charges relatif à la vente aux enchères du fonds de commerce précité,

DISONS l'officier ministériel qui sera désigné devra s'assurer que le débiteur et le propriétaire des murs (la SCI NEVADA, Chez M. et Mme DESFONDS, 2B rue de Lissy, 26250 LIVRON-SUR-DRÔME), seront avisés de la date de la vente aux enchères par acte extra-judiciaire, et que les créanciers bénéficiant d'une inscription de nantissement sur le fonds de commerce seront sommés également par acte extra-judiciaire d'avoir à assister à la vente du fonds de commerce précité,

DISONS que le commissaire-priseur nous rendra compte du prix de cession et des honoraires, frais et débours engagés pour la vente

DISONS qu'en application de l'article R.642-37-3 du code de commerce, cette ordonnance sera notifiée par le greffe au débiteur :

Monsieur Benjamin GUDEFIN, 1445 CHEMIN DE FONJARUS, 26740 MARSANNE

et communiquée :

- au Liquidateur Judiciaire : SELARL SBCMJ 19 Ave Victor Hugo - CS 40308

Immeuble Le Victorien 26003 VALENCE CEDEX

- au commissaire-priseur : SCP DE LOSTALOT & MONTEILLET 352 RUE FAVENTINES - 26000 VALENCE,

RENDUE LE 01 OCT. 2025

Le Greffe

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

Le Juge-commissaire

- 1 OCT. 2025

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



Liquidation Judiciaire de
CABEK Remis à l'accueil le
14 janvier 2025

10 SEP. 2025

Juge-Commissaire :
Monsieur Nicolas CHAFFOIS
TRIBUNAL DE COMMERCE
LORIENT SUR-ISERE

REQUETE EN AUTORISATION DE VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUE D'UN FONDS DE COMMERCE

(Articles L 642-19-1, R 642-37-2 et R 642-37-3 du Code de commerce)

Monsieur-Commissaire,

La SOUSSIGNEE,

SELARL SBCMJ, 19 Avenue Victor Hugo, Immeuble Le Victorien, 26000 VALENCE, prise en la
personne de Me Bruno CAMBON,

Agissant en qualité de Liquidateur Judiciaire de :

La société CABEK - Restauration traditionnelle
113 Allée des platanes - 26270 LORIENT-SUR-DRÔME

Fonction à laquelle elle a été désignée suivant jugement du Tribunal de Commerce de ROMANS
en date du 2 avril 2025,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

- QU' il dépend de l'actif mobilier de l'entreprise un fonds de commerce de restauration (restaurant
routier), situé 113 allée des platanes à LORIENT SUR DRÔME,
- QU' conformément aux dispositions des articles L642-22 et R642-40 du Code de Commerce, une
publicité de la cession de ce fonds de commerce a été faite en ligne le 10/04/2025 sur le site
www.actify.fr, la date limite des offres étant fixée au 24/04/2025,
- QUE dans ce délai de publicité, le liquidateur a réceptionné une offre de Monsieur Vincent GUILHOT
demeurant 600 Chemin du Mas 26270 LORIENT-SUR-DRÔME et Monsieur Olivier et Madame
Mélanie BOUCHET demeurant ensemble 1 Impasse Claude Debussy 26270 LORIENT-SUR-DRÔME, à
hauteur de 36.000 €, avec faculté de substitution pour personne morale, incluant le mobilier et la
licence IV,
- QUE les offreurs n'ont toutefois jamais versé l'acompte de 10% du prix de vente et ont fait savoir qu'ils
se désistaient,
- QUE dans l'intérêt des créanciers et en application de l'article L642-19 du code de commerce, il
convient de procéder à la vente aux enchères publiques des éléments corporels et incorporels du
fonds de commerce précité,
- QUE la mise à prix proposée est de 25.000 € s'appliquant pour 15.000 € aux éléments corporels et pour
10.000 € aux éléments incorporels,
- QU' à défaut d'enchères à la valeur de mise à prix, il sera possible d'effectuer une baisse d'un quart,
- QU' à défaut total d'enchères pour le fonds de commerce, l'officier ministériel qui sera désigné pour
procéder à cette vente aux enchères publiques, pourra alors procéder à la vente des éléments
isolés constituant le fonds de commerce,
- QUE l'officier ministériel qui sera désigné devra s'assurer du droit de préemption concernant les
cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, prévu par les
nouveaux articles L214-1 à L214-3 du Code de l'urbanisme (art 58-I, Loi N°2005-882 du 2 août
2005- JO 3/8/2005, P.12.639).
- QU' il devra établir un cahier des charges relatif à la vente aux enchères du fonds de commerce
précité,
- QUE l'officier ministériel qui sera désigné devra s'assurer que le débiteur et le propriétaire des murs (la
SCI NEVADA, Chez M. et Mme DESFONDS, 2B rue de Lissy, 26250 LIVRON-SUR-DRÔME), seront
avisés de la date de la vente aux enchères par acte extra-judiciaire, et que les créanciers
bénéficiant d'une inscription de nantissement sur le fonds de commerce seront sommés
également par acte extra-judiciaire d'avoir à assister à la vente du fonds de commerce précité,

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 16 janvier 2025

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	982 740 193 R.C.S. Romans
<i>Date d'immatriculation</i>	28/12/2023
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	CABEK
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Capital social</i>	1 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	113 Allée des Platanes 26270 Loriol-sur-Drôme
<i>Activités principales</i>	Restauration traditionnelle et petit-déjeuner ; bar (débit de boissons) ; vente à emporter de plats cuisinés.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 28/12/2122
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/12/2024

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant

<i>Nom, prénoms</i>	GUDEFIN Benjamin Henry
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 21/12/1993 à Cannes (06)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	1445 Chemin de Fonjarus 26740 Marsanne

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

<i>Adresse de l'établissement</i>	113 Allée des Platanes 26270 Loriol-sur-Drôme
<i>Nom commercial</i>	L'ESCALE
<i>Enseigne</i>	L'ESCALE
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Restauration ; bar ; vente à emporter de plats cuisinés.
<i>Date de commencement d'activité</i>	01/02/2024
<i>Déclaration, autorisation, titre ou diplôme</i>	
<i>Autorité</i>	MAIRIE DE LORIOLE SUR DROME
<i>Date de délivrance</i>	16/01/2024
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Achat
<i>Précédent exploitant</i>	
<i>Dénomination</i>	BAR DU CHAMP DE MARS
<i>Adresse</i>	113 Allée des Platanes Zone Industrielle de Champgrand 26270 Loriol-sur-Drôme
<i>Numéro unique d'identification</i>	453 551 137
<i>Nom du journal d'annonces légales</i>	Dauphiné Libéré
<i>Date de parution</i>	15/02/2024
<i>Mode d'exploitation</i>	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

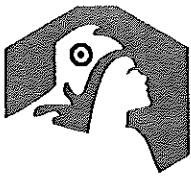
- Mention n° F25/000783 du 14/01/2025	Jugement du Tribunal de Commerce de Romans sur Isère en date du 14/01/2025 ouvrant la procédure de redressement judiciaire.
---------------------------------------	---

Mandataire judiciaire : SELARL SBCMJ agissant par Maître Bruno
CAMBON immeuble le victorien 19 avenue Victor Hugo 26000 Valence.
Date de cessation des paiements : 06/01/2025

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
ROMANS

Etat certifié d'inscription(s)

Du chef de : **CABEK**
Adresse : **113 Allée des Platanes 26270 LORIOI-SUR-DROME**
N° unique d'identification : **982740193**
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°2024N000221 prise le 03/05/2024

En vertu : Acte sous seing privé en date du 08/03/2024.
Au profit de : Société coopérative de banque à forme anonyme et capital variable Banque populaire Auvergne Rhône Alpes, 4 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON
N° unique d'identification : 605520071. RCS (Ville) : Lyon
Election de domicile du créancier : BPAURA. 16 Place Jules Nadi 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Contre : Société à responsabilité limitée CABEK, 113 Allée des Platanes 26270 LORIOI-SUR-DROME
N° unique d'identification : 982740193. RCS (Ville) : Romans
Existence d'autres dispositions particulières entre les parties : Non
Description : Un fonds de commerce Restauration traditionnelle, et petit-déjeuner bar (débit de boissons) vente à emporter de plats cuisinés
Adresse : 113 Allée des Platanes 26270 LORIOI-SUR-DROME
Autres éléments : Prêt SOCAMA Création InvestEU n°06076439 ,éléments incorporels du fons: la clientèle, l'enseigne, l'achalandage, le nom commercial, droit au bail, l'ensemble des loyers payés d'avance, sans que cette énumération soit limitative. Le matériel, le mobilier commercial, les agencements et les installations de toute nature servant à l'exploitation du fonds et toutes les augmentations, améliorations, substitutions ou modifications qui pourront être apportées par la suite à l'un quelconque des éléments du fonds, le tout sans exception ni réserve.

Montant : 10 000,00 EUR
Date de son exigibilité (ou éléments permettant de la déterminer) : 26/04/2029
Taux d'intérêts : 5 %

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).



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)

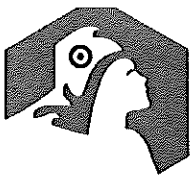
Néant

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 16/01/2025
Le Greffier



I - MATERIEL

3 tables carrées pied métal bleu pliant
 5 chaises de jardin plastique bleu
 3 tables bois d'extérieur avec 2 bancs intégrés structure métal

Salle restauration:
 7 petites ardoises pour menu

1 distributeur gel hydro-alcoolique

1 perroquet métal et bois

1 extincteur 6 litres eau

12 tables de 2 couverts bois piètement métal gris
 23 chaises bois piètement métal gris
 1 chaise en polypropylène noir

1 bloc de climatisation réversible MITSUBISHI

7 tabourets de bar en bois, pied, pivotant, métal gris

2 cadres décoratifs

1 petite vitrine socle bois, Dimension: +/- 80 x 20 cm

1 téléviseur SAMSUNG 160 CM

Lot de couverts et assiettes, +/- 50 couverts
 Ensemble de tasses, sous tasse, verre logotisés

Lot de panières à pain +/- 14

1 lave verres 1 panier METRO

1 machine à glaçon EMB

Ensemble de meuble bas sous bar sans marque apparente comprenant:
 1 meuble bas 2 portes
 1 meuble bas 2 tiroirs réfrigéré groupe intégré
 1 meuble bas réfrigéré 2 portes

1 couverture anti-feu

Arrière salle:
 9 tables 2 couverts stratifié bois pied métal centrale noir
 2 tables 4 couverts stratifié pied métal centrale noir
 9 chaises polypropylène grises
 10 chaises polypropylène beige

+/- 26 couverts

2 banquettes skai gris pieds bois peints en gris 5 places +/- 290 cm

Extérieur:
 7 chaises plastique de jardin bleu
 1 poubelle beige

Cuisine:		
1 lave vaisselle à capot inox modèle: SL5		
1 évier 2 bacs avec dossier et étagère inox, 140 x 70 cm		
1 table inox avec dossier, Dimension: 90 x 70 cm		
1 étagère inox, Dimension: 140 x 50 cm		
1essoreuse à salade		
1 extincteur 2 kg co2		
1 table inox avec dossier, Dimension: 80 x 70 cm		
1 friteuse HENDI		
Ensemble +/- 10 poeles		
1 piano 5 feux AMICA		
1 table inox avec bac lave main intégré, Dimension: 170 x 70 cm		
1 étagère inox, Dimension: 140 x 50 cm		
1 micro-ondes CECOTEC		
1 micro-ondes SEVERIN		
1 four à pizza sans marque apparente		
1 support inox		
1 hotte aspirante MAT' AL (groupe déporté dans le faux plafond)		
1 table inox avec dossier, Dimension: 170 x 70 cm		
Ensemble de: fait-tout, casseroles, couteaux de cuisine, ustensiles, plats gastro		
2 étagères inox, Dimension: 170 x 40 cm		
1 aspirateur KARCHER		
1 lave main inox commande au genou		
1 pulvérisateur 7 litres		
1 bouteille de gaz 13 kg butane		
2 raclettes		
1 extincteur 6 litres eau		
Wc pour le personnel:		
1 étagère 2 portes plastique 4 plateaux		
1 étagère bois 5 plateaux, Dimension: 60 x 30 cm		
Extérieur:		
5 bouteilles de gaz vide 13kg butane		
1 bac à huile		
Local attenant au bar:		
4 étagères alu 4 plateaux polypropylene bleu, dimension: 100 x 40 cm		
Réserve cuisine:		
1 étagère cornière métal gris à 5 plateaux médium, dimension: +/- 70 x 30 cm		
Ensemble de: ramequins, assiettes, plats à terrine		
1 table inox avec dossier, dimension: +/- 120 x 70 cm		

1 poubelle ARAVEN 100 litres		
1 lave linge ELECTROLUX 6kg		
1 station de lavage PURODOR MAROSAN		
2 balais		
1 étendage métal noir pliant		
1 réfrigérateur HENGEL (hors service) avec chariot roulant		
1 réfrigérateur AYA		
1 réfrigérateur OCEANIC		
1 réfrigérateur AYA		
1 congélateur bahut sans marque apparente, Dimension: +/- 140 x 70 cm		
1 congélateur IAR, dimension: +/- 75 x 65 cm		
1 étagère alu 4 plateaux avec clayettes en polypropylène bleu, dimension: +/- 100 x 50 cm		
1 appareil à crêpes sans marque apparente		
TOTAL MATERIEL		

II - STOCK

Ensemble résiduel de denrée alimentaire: farine de blé, sauce, conserve, sucre en poudre, etc.		
Ensemble résiduel de produits d'entretien		
TOTAL STOCK		

III - LICENCE IV

1 licence IV (sur déclaration) (Aucun document présenté par M. GUDEFIN, malgré nos demandes répétées) (estimation sous réserve)		
TOTAL LICENCE IV		

IV - MATERIEL MIS A DISPOSITION		
A CAFE FOLLINET: 1 machine à café NUOVA SIMONELLI 1 moulin à café (contrat non communiqué)		
A MONTAGNET PIETRINI: 1 tireuse 3 becs avec bac réfrigérant déporté 4 futs de bière 60 litres vide Petit stock résiduel de boissons soft (changement de fournisseur le 31/01/25)		
TOTAL MATERIEL MIS A DISPOSITION		

V - MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS		
A ELIS: 2 sacs et +/- 10 t shirts		
A LA BANQUE POPULAIRE: 1 TPE		
A LOCAM: 1 caisse enregistreuse + tiroir-caisse + I pad 9eme génération (Contrat non communiqué) 1 système HACCP PMS (hygiène) (contrat non communiqué)		
A M. GUDEFIN: Le mobilier dans la salle de repos: 1 Playstation 5, 1 commode en bois peint en rouge et blanc, 1 lit		
TOTAL MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS		



Ministère des affaires sociales et de la santé



N°11543*05

RECEPISSE DE DECLARATION

☐ D'OUVERTURE ☒ DE MUTATION ☐ DE TRANSLATION (1)

Département Drôme Arrondissement DIE
Commune LORIOL SUR DRÔME

D'UN DEBIT DE BOISSONS A CONSOMMER SUR PLACE
D'UN RESTAURANT
D'UN DEBIT DE BOISSONS A EMPORTER
(Art. L. 3332-3, L. 3332-4, L. 3332-4-1 du code de la santé publique)

Le présent récépissé justifie de la possession de la licence. Toutefois, il ne comporte garantie ni du droit d'exploiter un débit ni de la validité du titre de propriétaire ou de gérant invoqué par le déclarant ni de l'exactitude des déclarations susmentionnées

Concernant (1) :

Le débit de boissons à consommer sur place de ☐ 3^{ème} ☒ 4^{ème} catégorie (2)

Le restaurant titulaire de la ☐ petite licence restaurant ☐ licence restaurant

Le débit de boissons à emporter titulaire de la ☐ petite licence à emporter ☐ licence à emporter

Sis à : L'ESCALE 113 Allée des Platanes - 26270 LORIOL SUR DRÔME

Enseigne : _____
Propriétaire du fonds de commerce : _____

■ Pour une (ou des) personne(s) physique(s) (3) :

Nom de naissance :	Nom de naissance :	Nom de naissance :
Nom d'usage :	Nom d'usage :	Nom d'usage :
Prénom :	Prénom :	Prénom :
Profession :	Profession :	Profession :
Adresse du domicile :	Adresse du domicile :	Adresse du domicile :
Tél. :	Tél. :	Tél. :
Email :	Email :	Email :

■ Pour une personne morale (s'il y a lieu) :

Dénomination sociale de la société : CABEK 113 Allée des Platanes - 26270 LORIOL SUR DRÔME
Adresse du siège :

Date de la précédente déclaration (si mutation ou translation) : 10 AOÛT 2016

Déclarant(s) (3) :

Nom de naissance: <u>GUDEFIN</u>	Nom de naissance :	Nom de naissance :
Nom d'usage :	Nom d'usage :	Nom d'usage :
Prénom : <u>BENJAMIN</u>	Prénom :	Prénom :
Né(e) le : <u>21/12/1993</u>	Né(e) le :	Né(e) le :
A : <u>CANNES</u>	A :	A :
Département : <u>06</u>	Département :	Département :

Nationalité : Française	Nationalité :	Nationalité :
Domicile : 1445 Chemin de Fonjarus 26740 MARSANNE Tél. : 06.21.47.98.46 Email : guldefin.benjamin@gmail.com	Domicile :	Domicile :

(1)(4) Date d'obtention du

☒ permis d'exploitation : 29 / 12 / 2023

☐ permis de vente de boissons alc. oliqués la nuit :
.....

Agissant en qualité de (1) :

☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☒ Représentant légal de la société (5)	☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5)	☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5)
---	--	--

Déclare(nt) vouloir effectuer (1) :

☐ L'OUVERTURE	Ouvrir le débit de boissons susvisé à partir du :/...../.....
☒ LA MUTATION	Exploiter à partir du (---- 01 / 02 / 2024) le débit de boissons susmentionné. Ce débit était précédemment tenu par (1)(3) ☐ Mme ☒ M. : DESFONDS Rémy en qualité de : ☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5) (6) :
☐ LA TRANSLATION LE TRANSFERT	Transférer à partir du (-----/-----/-----) le débit de boissons précédemment installé à : _____ _____

Le ou les déclarants certifient :

1° ne pas être justiciable(s) des articles L. 3336- 1, L.3336-2, L. 3336-3 du code de la santé publique ;
 2° que le débit de boissons susmentionné répond aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones protégées.

De laquelle déclaration, le présent récépissé est délivré conformément à la loi.

Fait à : LORIOLE SUR DRÔME le 16/01/2024

Timbre de la commune :



(1) cocher la case utile.

(2) Cette case ne peut pas être cochée en cas d'ouverture d'un nouvel établissement. En effet, l'article L. 3332-2 du code de la santé publique interdit l'ouverture d'un nouvel établissement de 4^e catégorie.

(3) Nom de naissance, nom d'usage le cas échéant et prénom en capitales.

(4) Pour les débits de boissons à consommer sur place, les restaurants et les débits de boissons à emporter qui vendent des boissons alcooliques entre 22h et 8h.

(5) Notamment (non limitatif) : Gérant(s) de la SARL, de l'EURL, de la SNC ; Président ou directeur général ou directeur général délégué de la SAS ; Directeur général ou directeur général délégué de la SA

(6) Préciser le cas échéant la dénomination de la société exploitant le débit de boissons antérieurement à la présente déclaration.

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Nom et prénom ou dénomination du bailleur : SCI NEVADA
Adresse ou siège social : 2 place Jean Jaurès 26250 CIVRON S/ DROME
Forme juridique : SCI
SIREN : 453576068, RCS de Romans sur Isère
Nom, prénom et qualité du représentant :
Adresse e-mail :

Ci-après désigné(e) le Bailleur d'une part,

Éventuellement représenté par :

Nom et prénom ou dénomination du mandataire :

Adresse ou siège social :

Activité du mandataire :

Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :

Nom et adresse du garant :

Et Nom et prénom ou dénomination du preneur : SAS U BAR DU CHAMP DE MARS L'ESCAUE
Adresse ou siège social : 113 allée des platanes 21 Champgrand 26270 LORIOL
Forme juridique : SAS U
SIREN : 453 551 137, RCS de Romans sur Isère
Nom, prénom et qualité du représentant : DES FONDS Remy, gérant
Adresse e-mail : julrem26@orange.fr
Ci-après désigné le Preneur d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le présent contrat a pour objet la location de locaux ainsi déterminés :

A. Consistance des locaux :

☐ Boutique ☐ Bureaux ☐ Appartement ☒ Autre : ensemble immobilier à usage de bar et restauration, un parking ext et espaces vert
D'une surface d'environ 2970 m².

Adresse : 113 allée des platanes 21 Champgrand 26270 LORIOL

Bâtiment, étage, porte :

Copropriété : ☒ non ☐ oui (Si oui, préciser le/les n° de lot(s) :)

Désignation des locaux, dépendances et éléments d'équipements éventuellement loués en annexe à usage privatif du Preneur :

☐ Cave N° ☐ Parking N° ☐ Garage N°

☐ Autre :

Le tout conformément aux plans annexés aux présentes, et paraphés par les Parties (Annexe n° 1) et à l'état des lieux établi contradictoirement et amiablement lors de la prise de possession des locaux et joint au présent bail (Annexe n° 2).

Désignation des locaux et annexes à usage commun :

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra justifier aucun recours, aucune réclamation, aucune diminution du loyer de la part du Preneur, celui-ci déclarant bien connaître les locaux loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve. Les Parties conviennent expressément que les locaux loués forment un tout unique et indivisible, et le Preneur déclare les trouver conformes à l'exercice de ses activités.

B. Destination des locaux :

☒ Usage commercial

☐ Usage mixte commercial et habitation

Les locaux objets du présent contrat sont exclusivement destinés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale ci-après désignée : restauration, bar

sous réserve de l'obtention par le Preneur des agréments ou autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités, et ce à ses frais, risques et périls. L'activité autorisée ne devra en aucun cas être susceptible de gêner les occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins, ni occasionner bruits, odeurs ou trépidations.

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 01/05/2023

B. Durée du contrat :

Le présent bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives (minimum 9 ans).

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le présent contrat se prolongera tacitement au-delà du terme initialement prévu.

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

• Le montant du loyer annuel en principal est fixé à 14 820 € hors taxes et hors charges (en toutes lettres).

quatorze mille cinq cent vingt euros

B. Droit d'entrée :

Lors de la conclusion du bail, le Preneur s'engage à payer un droit d'entrée de euros, correspondant à

☐ un supplément de loyer ☐ une indemnité

Cette somme est définitivement acquise au Bailleur et n'a pas à être remboursée à la fin du bail.

C. TVA :

Le Bailleur s'engage expressément à opter pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée du loyer ci-dessus fixé au taux légalement en vigueur à la date d'exigibilité de chaque échéance, et payable en même temps que le loyer.

Toutefois, et dans le cas où une nouvelle taxe deviendrait applicable, elle se substituera de plein droit à la TVA, et ce sans que le Preneur ne puisse s'y opposer pour quelque cause que ce soit, ni réclamer une quelconque diminution de loyer.

D. Impôts et taxes :

- Le Preneur remboursera au Bailleur, ou à son mandataire, la quote-part afférente aux locaux de tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux ou de l'immeuble, et notamment : la taxe foncière et toutes taxes additionnelles à cette dernière, la taxe sur les bureaux et les locaux de stockage, ainsi que toutes taxes, impôts et redevances liés à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, dont la taxe sur les ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, la redevance d'assainissement et le cas échéant, la taxe sur les bureaux.

Bref, tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux ou de l'immeuble créés ou à créer, de quelque nature ou de quelque importance qu'ils soient, et ce de façon que le loyer perçu par le Bailleur soit net de tous impôts, taxes diverses, à l'exception des taxes et impôts demeurant à la charge du Bailleur en application de l'article R.145-35 du Code de commerce.

- Le Preneur devra par ailleurs satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie, de salubrité, d'hygiène concernant les locaux loués et leurs dépendances, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à sujet.

- Il devra enfin acquitter tous ses impôts personnels ainsi que toutes les cotisations fiscales ou sociales pouvant être dues.

E. Charges :

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informe le Preneur des catégories de charges liées à ce bail, à savoir :

De façon déterminante et de rigueur entre les Parties, le Preneur devra acquitter ou rembourser au Bailleur la quote-part afférente aux lieux loués, des charges et prestations, soit toutes dépenses d'exploitation, de réparations, d'entretien ou de remplacement d'équipement de toutes natures concernant les lieux loués ou l'immeuble, même si ces dépenses sont imposées par la mise en conformité des lieux loués ou de l'immeuble avec les normes administratives faisant l'objet ou non d'une injonction des services concernés. A titre indicatif les tantièmes actuels, qui peuvent être modifiés en cours de bail en cas de nouveaux calculs par un géomètre, sont les suivants : 0

En conséquence, les charges comprendront notamment :

- les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement s'il y a lieu, de mise en conformité, de consommation et d'abonnement de tous les réseaux et canalisations, des ouvrages et équipements afférents à l'immeuble,
- les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de mise en conformité de l'immeuble y compris de ravalement, dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil,
- les rémunérations et charges sociales du personnel ou les sommes facturées par des entreprises extérieures chargées, le cas échéant, du nettoyage, de l'entretien, de la sécurité ou du gardiennage,
- toute prime d'assurance contractée par le Bailleur pour la totalité de l'immeuble ou les lieux loués,
- les frais liés à l'amélioration de la performance environnementale de l'immeuble dont dépendent les lieux loués et tous travaux découlant de mises aux normes en matière environnementale et d'amélioration de la performance énergétique,
- les dépenses d'électricité des parties communes de l'immeuble, les dépenses de consommation d'eau, de même que toutes redevances de contrats d'entretien, de frais d'abonnement, d'entretien et de remplacement des réseaux de l'immeuble,
- les dépenses relatives à tous contrôles obligatoires afférents aux installations et éléments d'équipement de l'immeuble, de même que toutes redevances de contrats d'entretien, de frais d'abonnement, d'exploitation et d'entretien,
- le cas échéant, les frais de chauffage et de climatisation et/ou inclus toutes dépenses concernant ces prestations au titre des parties communes de l'immeuble, outre les frais de consommation, d'entretien, de réparations de toute nature, de remplacement et de mise aux normes,
- les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique,

Bref, toutes les charges créées ou à créer, de quelque nature ou de quelque importance qu'elles soient, et ce de façon que le loyer perçu par le Bailleur soit net de frais, impôts, taxes et charges diverses, à la seule et unique exception de ceux demeurant à sa charge en application des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

De convention expresse entre les Parties, seules les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, les honoraires afférents à ces grosses réparations, les travaux de mise en conformité afférents auxdites réparations ainsi que les honoraires liés à la gestion des loyers des locaux loués restent à la charge du Bailleur.

L'inventaire des charges, impôts et taxes ci-dessus donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur.

F. Travaux :

Lors de la signature des présentes puis tous les trois ans, le Bailleur communique au Preneur (Annexe n°) :

- un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des 3 dernières années (préciser la nature et le coût des travaux réalisés) :

installation d'un chauffage eau au gaz
mise en conformité de l'accessibilité extérieure

- un état prévisionnel des travaux envisagés dans les 3 années à venir (préciser la nature et le budget prévisionnel des travaux prévus) :

G. Répartition entre locataires :

Si les locaux objets du présent bail sont situés dans un ensemble immobilier, la répartition entre les locataires des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux est conventionnellement pondérée en fonction de la surface exploitée.

La quote-part pour les locaux objets du présent bail est de :

H. Provisions sur charges, impôts, taxes et travaux :

Les charges, impôts, taxes, redevances et travaux donnent lieu au versement d'une provision aux mêmes échéances que le loyer principal.

Le montant de cette provision est fixé pour la 1ère année à 140,00 € H.T. et sera réajusté chaque année en fonction de l'état récapitulatif annuel.

I. Modalités de paiement :

Les sommes dues par le Preneur sont payables en totalité :

☒ d'avance ☐ à terme échu, à l'adresse ☒ du Bailleur ☐ du Mandataire

☐ par trimestre, en quatre termes égaux d'un montant de € H.T., le 1^{er} jour exigible de chaque trimestre.

☒ par mois, en douze termes égaux d'un montant de 1350 € H.T., le 1^{er} jour exigible de chaque mois.

La première échéance est exceptionnellement fixée au 01/05/23 pour un montant de 1592 € correspondant

à la période du 01/05/2023 au 31/05/2023

J. Révision du loyer :

Il est convenu entre les parties que la révision de la partie fixe du loyer s'effectuera sur la valeur H.T. du loyer selon les modalités suivantes :

☐ Révision triennale

Toute demande de révision pourra être formée 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 prendra effet à compter de la date de la demande de révision. De nouvelles demandes pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

A 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 pourra excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, 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 pourra conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

☒ Révision annuelle avec clause d'échelle mobile

Le loyer sera réajusté automatiquement et annuellement en plus ou en moins, sans l'accomplissement de formalités judiciaires ou extrajudiciaires, en fonction et dans les mêmes proportions que la variation de l'indice contractuel.

L'indexation du loyer par le jeu de la clause d'échelle mobile ne pourra faire obstacle à la révision découlant des dispositions des articles L.145-37, L.145-38 et L.145-39 du Code de commerce.

Les parties conviennent de choisir l'indice suivant :

☒ Indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) ☐ Indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT)

L'indice de référence choisi est le dernier connu à la date de signature du bail, soit l'indice du 1^{er} trimestre 2023, établi à : 138,61

Le Preneur a la faculté de notifier un congé à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur, ou à tout moment s'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou s'il a été admis au bénéfice d'une pension invalidité. Il en est de même, en cas de décès du Preneur, pour ses ayants droit.

Cette faculté est étendue dans les mêmes cas (retraite, invalidité, décès) à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

Le Bailleur a 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, L.145-23-1 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, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation 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.

Qu'il émane du Preneur ou du Bailleur, le congé doit être délivré dans les formes, conditions et délais découlant des dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce ou de tout autre texte qui lui serait substitué ultérieurement, c'est-à-dire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire six mois à l'avance.

Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

GARANTIES

Pour la garantie de l'exécution des obligations du Preneur, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur, il est prévu un dépôt de garantie, non productif d'intérêts, équivalent à un terme de loyer en principal si le loyer est payable d'avance ou à deux termes de loyer en principal si le loyer est payable à terme échu.

Le montant du dépôt de garantie est fixé à 2420 € H.T. (en toutes lettres) Deux mille quatre cent vingt euros correspondant 2 terme(s) de loyer hors taxes en principal.

À chaque révision du loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré, de façon à toujours correspondre à 2 terme(s) de loyer.

Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

En 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 et intérêts, et ce sans préjudice de tous autres.

Le Preneur a notamment l'obligation de :

- a) payer le loyer, les provisions sur charges, impôts, taxes et travaux dont il est redevable aux échéances convenues ;
- b) prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée dans les lieux sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble (ascenseur, ventilation, chauffage, réseaux de communication, eau, électricité,...) ;
- c) garnir les locaux de meubles, appareils et marchandises (sauf s'il s'agit de bureaux) en valeur et quantité suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de ses accessoires ;
- d) exploiter personnellement les lieux loués sans interruption et selon la destination prévue au bail ;
- e) effectuer tous les travaux d'entretien, de réparation, de réfection, de mise en conformité de l'immeuble y compris de ravalement, dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil ;
- f) ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble ;
- g) respecter le règlement de copropriété ;
- h) faire son affaire de toutes les réclamations des voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par son activité ;
- i) ne faire aucun changement, démolition, percement, transformation, sans le consentement préalable, exprès et écrit du bailleur ; tous embellissements restant en fin de bail la propriété du bailleur à moins qu'il ne préfère la remise des lieux en leur état antérieur ;
- j) n'installer aucun store extérieur, tente, marquise, auvent ou autre installation extérieure sans une autorisation écrite et préalable du bailleur ainsi que du syndicat des copropriétaires et de l'administration concernée, à charge pour le preneur de veiller à leur solidité et de les entretenir en bon état ; sa responsabilité civile sera engagée, à l'exclusion de celle du bailleur, de la copropriété et de l'administrateur, du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement desdites installations ;
- k) n'établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec le règlement de copropriété ou avec les autorisations administratives, ni salir et dégrader l'environnement ;
- l) n'apposer aucune plaque, publicité ou enseigne sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur, et sous réserve des autorisations administratives et de l'assemblée générale des copropriétaires. Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les plaques, enseignes ou publicités placées par lui. Le preneur prendra à sa charge le paiement de toute taxe liée à la présence de cette plaque, publicité ou enseigne ;
- m) souscrire un contrat d'entretien des éléments d'équipement pouvant appartenir au bailleur (chauffage, gaz, électricité, etc...) de manière à pouvoir justifier d'une vérification au moins annuelle ;
- n) souscrire un contrat d'assurance pour un montant équivalent à la valeur des locaux reconstruits à neuf auprès d'une compagnie notoirement solvable, et couvrant :
 - les risques d'incendie, vol, explosion, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, émeutes, actes de terrorisme, sabotage,...
 - les risques propres à son exploitation, responsabilité civile et conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation expresse à tous recours contre le bailleur et devront être communiquées au Bailleur dans le mois suivant son entrée dans les locaux.

o) informer immédiatement l'assureur d'une part, et le bailleur d'autre part, de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent ;

p) laisser le bailleur ou toute personne mandatée visiter sur rendez-vous et 2 fois par an si nécessaire, les locaux loués pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses et obligations du présent bail.

Le Bailleur a notamment l'obligation de :

- a) mettre les locaux à la disposition du preneur et les tenir clos et couverts ;
- b) d'effectuer les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil, et de prendre à sa charge les dépenses de mise en conformité dès lors que les travaux relèvent des grosses réparations mentionnées ci-dessus.
- c) assurer au preneur une jouissance paisible et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés.
- d) fournir au locataire l'état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, et sur demande du locataire tous documents justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.
- e) communiquer au locataire tous les trois ans un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.
- f) informer le locataire de toute création de nouvelles charges et de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires en cours de bail.

Sauf convention expresse (cf paragraphe CONDITIONS PARTICULIÈRES), le Preneur est tenu d'occuper les locaux personnellement sans pouvoir les prêter, ni les sous-louer en tout ou en partie, ni constituer un contrat de location-gérance.

La cession du seul présent bail est interdite, et le Preneur ne peut céder ni faire apport du droit au présent bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce pour l'exercice de la même activité, et après avoir obtenu l'agrément préalable et écrit du Bailleur.

Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci, demeureront garants et répondants solidaires, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux, du paiement des loyers et de leurs accessoires, comme de l'exécution des clauses du présent bail, et ce durant trois ans à compter de la date de la cession.

Le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

L'acte de cession devra donc contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et des indemnités d'occupation et de l'exécution de toute clause du présent bail, et ce même en cas de cessions successives ; l'acte devra en outre contenir une clause aux termes de laquelle le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et des cédants successifs, de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail, et ce durant une période de trois ans à compter de la date de la cession.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devra, compte tenu de l'inopposabilité de cette clause de solidarité aux organes de la procédure collective, remettre au Bailleur une garantie bancaire à première demande de substitution d'un montant égal à deux termes du dernier loyer en principal, et cette garantie bancaire sera acquise au Bailleur pour toute la durée du bail restant à couvrir.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession ou d'apport 15 (quinze) jours avant la date effective de la signature de celui-ci, par lettre recommandée avec accusé de réception à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession ou de l'apport, dont une expédition ou un exemplaire original enregistré devra être remis dans un délai d'un (1) mois, sans frais, au Bailleur, pour lui servir de titre.

En aucun cas le Preneur ne pourra réaliser ladite cession ou ledit apport s'il n'est pas préalablement à jour du paiement de l'ensemble de tous loyers, charges et accessoires dus au Bailleur.

Amiante :

En application des dispositions de l'article R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur remet au Preneur un rapport technique relatif à la présence de produits ou de matériaux pouvant contenir de l'amiante dans les locaux présentement loués (Annexe n° ... 2).

Prévention des risques naturels, miniers et technologiques :

Conformément aux obligations incombant dorénavant au Bailleur, un état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé aux présentes à partir des informations mises à disposition par le Préfet du Département et la commune (Annexe n° ... 3).

Diagnostic de performance énergétique :

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique est annexé au présent bail (Annexe n° ... 4).

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail.

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, indemnité d'occupation (y compris charges et prestations), comme de tout complément de loyer, arriéré de loyer, dépôt de garantie ou charges découlant d'un accord amiable entre les parties ou d'une décision judiciaire, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, un (1) mois après une mise en demeure ou un commandement de payer demeuré sans effet, sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire, nonobstant toutes offres ou consignations.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé qui constatera seulement l'acquisition de la clause résolutoire, sans que les offres ultérieures puissent en arrêter l'effet pour obtenir l'expulsion des lieux loués. Dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance s'il y en a, resteront définitivement acquis au Bailleur sans préjudice de tous dommages et intérêts complémentaires.

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires, le Preneur sera tenu d'une indemnité égale à 10% des sommes dues, sans préjudice des frais de recouvrement et de l'application de l'article 700 du Code de procédure civile. Cette clause sera applicable dans un délai de 15 jours après mise en demeure de payer, et ceci sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire.
En cas d'occupation des lieux après la résolution du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son départ ou son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuelles.

Les frais et honoraires de visite du Preneur, de constitution de son dossier, de rédaction du bail et d'état des lieux seront payés comme suit :

A la charge du Preneur : % A la charge du Bailleur : %

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

S'il est requis par l'une ou l'autre partie, l'enregistrement du bail est à la charge du Preneur qui s'oblige à enregistrer le bail dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

Pour l'exécution des obligations du présent bail ainsi que pour toutes notifications, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le Bailleur à l'adresse indiquée dans le présent bail.

*La souscription d'un contrat d'entretien pour l'alarme, la climatisation et le chauffage sont à la charge du locataire
L'état des lieux d'entrée sera effectué ultérieurement*

Les parties reconnaissent avoir émis ou reçu :

☐ Un état des lieux ;

☒ Un diagnostic de performance énergétique ;

☒ Un diagnostic des conditions d'accessibilité des handicapés ;

☒ Un dossier de diagnostics techniques comprenant :

- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;

- un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;

- un état des risques naturels, miniers et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans les zones de sismicité ;

☐ Une annexe environnementale pour les surfaces supérieures à 2000 m² ;

☐ Un extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;

☐ Les plans des lieux loués ;

☐ Un état récapitulatif et prévisionnel des travaux.

Le 30/04/13 à Livron s/Drome en 2 originaux dont un remis à chaque signataire.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE

Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

lu et approuvé



LE(S) PRENEUR(S)

Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

SASU BAR DU CHAMP DE MARS
L'ESCALE / 113 Allée Des Platanes
ZA CHAMPGRAND / Tél 04 75 61 43 41
26270 LORIOLE SUR DROME

DET 453 551 137 00020-TVA FR 85 453 551 137

lu et approuvé

BAILLEUR
SCI NEVADA
2 place Jean Jaurès
26250 LIVRON SUR DROME
SIRET : 453 576 068 000 10

Livron, le 31 03 2025

LOCATAIRE - ADRESSE DE LA LOCATION
SARL CABEK
113 allée des Platanes
ZA Champgrand
26270 LORIOLE SUR DROME

AVIS D'ECHEANCE		
MAI 2025		
Loyer HC :		1 210,00 €
TVA 20 %		242,00 €
Provision pour charges		140,00 €
Loyer CC :		1 592,00 €
A REGLER		1 592,00 €

BAILLEUR
SCI NEVADA
2 place Jean Jaurès
26250 LIVRON SUR DROME
SIRET : 453 576 068 000 10

LOCATAIRE - ADRESSE DE LA LOCATION
SARL CABEK
113 allée des Platanes
ZA Champgrand
26270 LORIOLE SUR DROME

AVIS D'ECHEANCE		
JUN 2025		
Loyer HC :		1 210,00 €
TVA 20 %		242,00 €
Provision pour charges		140,00 €
Loyer CC :		1 592,00 €
A REGLER		1 592,00 €

BAILLEUR
SCI NEVADA
2 place Jean Jaurès
26250 LIVRON SUR DROME
SIRET : 453 576 068 000 10

LOCATAIRE - ADRESSE DE LA LOCATION
SARL CABEK
113 allée des Platanes
ZA Champgrand
26270 LORIOLE SUR DROME

AVIS D'ECHEANCE		
JUILLET 2025		
Loyer HC :		1 210,00 €
TVA 20 %		242,00 €
Provision pour charges		140,00 €
Loyer CC :		1 592,00 €
A REGLER		1 592,00 €