

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 BACA

16, rue des Mourettes

26000 VALENCE

Vente aux enchères publiques du 4 décembre 2025 à 14h30

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

VALEUR DES ACTIFS MOBILIERS CORPORELS
en date du 11 juillet 2025.

14 395 € / 4 340 €

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

30 000 €

CONDITIONS DE VENTE DU FONDS DE COMMERCE DE LA SARL BACA

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 13 juillet 2023 pour se terminer le 12 juillet 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 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 30 000 €.

TRIBUNAL DE COMMERCE DE ROMANS**LIQUIDATION JUDICIAIRE****SARL BACA****16 rue des Mourettes****26000 VALENCE****ORDONNANCE**

NOUS, Olivier MAINCOURT, Juge-Commissaire de la liquidation judiciaire de la SARL BACA ;

VU la requête présentée par Maître Philippe SERRANO, Liquidateur, et les motifs y exposés ;

VU les dispositions des articles L642-19, L642-19-1 et L642-20 du Code de Commerce ;

APRES avoir dument convoqué le représentant légal de la société débitrice afin qu'il puisse être entendu en ses observations au TRIBUNAL DE COMMERCE DE ROMANS ;

VU l'absence de proposition d'acquisition de gré à gré pour le fonds de commerce dépendant de la procédure collective ;

VU l'avis favorable du Commissaire-Priseur désigné par le Tribunal afin de tenter une vente aux enchères de ce fonds de commerce ;

ORDONNONS la réalisation aux enchères publiques du fonds de commerce dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire aux conditions suivantes :

- mise à prix : 30.000 Euros

ORDONNONS la répartition du prix de cession obtenu à la suite de cette adjudication de la façon suivante :

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

ORDONNONS par ailleurs la vente aux enchères publiques des autres éléments d'actif qui ne seraient pas compris dans le fonds de commerce parmi lesquels figure notamment le stock ;

MISSIONNONS pour préparer et procéder à ces ventes la SCP DE LOSTALOT & MONTEILLET.

DISONS que les loyers échus postérieurement au prononcé de la liquidation judiciaire seront payés par le Liquidateur directement sur le produit de la cession du fonds de commerce ainsi réalisé, avant toute autre créance quelque soit son rang, à l'exception des frais de procédure, lesdits loyers ayant été exposés dans l'intérêt collectif des créanciers, pour la conservation des éléments d'actif et bénéficiant de ce fait du privilège de la conservation de la chose.

ORDONNONS la vente aux enchères publiques des seuls éléments mobiliers corporels inventoriés en cas de défaut d'enchérisseur pour le fonds de commerce.

DISONs qu'à défaut d'enchérisseur pour le fonds de commerce, les clefs du local seront restituées à leur propriétaire par les soins du Commissaire Priseur désigné à l'issue des opérations d'enlèvement.

DISONs que la présente décision sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, à la diligence de Monsieur le Greffier, à :

Monsieur Amar BAGHDADI
13 rue Emile Vidal
26500 BOURG LES VALENCE

Madame Angélique CLAUDIO
2 rue de l'Ile des Gérins
26120 MALISSARD

ROMANS, le 01/09/2025.

Le Juge-Commissaire,

Olivier MAINCOURT

Le Greffier du Tribunal

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

- 1 OCT. 2025

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



TRIBUNAL DE COMMERCE DE ROMANS

Liquidation judiciaire

SARL BACA

16 rue des Mourettes

26000 VALENCE

R E Q U E T E

Présentée par Maître Philippe SERRANO

Agissant en qualité de Liquidateur,
Suivant jugement du 24 juin 2025,

à

Monsieur Olivier MAINCOURT
Juge-Commissaire

Remis à l'accueil le
30 JUL. 2025
GREFFE TRIBUNAL DE COMMERCE
ROMANS-SUR-ISERE

OBJET DE LA REQUETE

Il dépend de l'actif de la liquidation judiciaire un fonds de commerce de restauration traditionnelle sis à l'adresse figurant en tête de la présente requête.

Le paiement des loyers n'est plus assuré depuis l'ouverture de la liquidation judiciaire.

En application des dispositions de l'article L.642-19 du Code de Commerce, un fonds de commerce est susceptible d'être exposé aux enchères publiques ou cédé de gré à gré.

Selon le soussigné, la vente aux enchères publiques doit être la règle dans un souci de transparence et de morale des affaires; la cession de gré à gré doit cependant être examinée avec attention si elle est de nature à permettre un meilleur apurement du passif.

Avant de prendre une décision concernant les modalités de réalisation des actifs inventoriés, il est nécessaire que Monsieur le Juge Commissaire Olivier MAINCOURT entende en ses observations le représentant légal de la société débitrice, en son cabinet au Tribunal de commerce.

EN CONSEQUENCE, en application de l'article R642-37-2 du Code de Commerce, le soussigné prie le greffier de convoquer par voie de lettre recommandée avec accusé de réception :

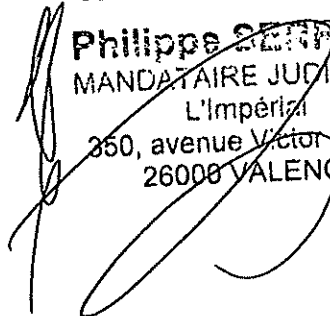
Monsieur Amar BAGHDADI
13 rue Emile Vidal
26500 BOURG LES VALENCE

Madame Angélique CLAUDIO
2 rue de l'Ile des Gérins
26120 MALISSARD

VALENCE, le 16 juillet 2025

Le Liquidateur,

Philippe SERRANO

 **Philippe SERRANO**
MANDATAIRE JUDICIAIRE
L'Impérizi
350, avenue Victor HUGO
26000 VALENCE



N° de gestion 2023B01132

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 28 juin 2025

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	953 862 844 R.C.S. Romans
Date d'immatriculation	05/07/2023
Dénomination ou raison sociale	BACA
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Capital social	2 000,00 Euros
Adresse du siège	16 Rue des Mourettes 26000 Valence
Activités principales	Restauration traditionnelle, vente sur place ou à emporter de pizzas et tous produits alimentaires similaires.
Durée de la personne morale	Jusqu'au 05/07/2122
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre
Date de clôture du 1er exercice social	31/12/2024

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms	CLAUDIO Angélique Yvette
Date et lieu de naissance	Le 06/06/1988 à Besançon (25)
Nationalité	Française
Domicile personnel	2 Rue de l'Île des Gérins 26120 Malissard

Gérant

Nom, prénoms	BAGHDADI Amar
Date et lieu de naissance	Le 30/01/1986 à Valence (26)
Nationalité	Française
Domicile personnel	13 Rue Émile Vidal 26500 Bourg-lès-Valence

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

Adresse de l'établissement	16 Rue des Mourettes 26000 Valence
Enseigne	RESTAURANT LES MOURETTES
Activité(s) exercée(s)	Restauration traditionnelle.
Date de commencement d'activité	13/07/2023
Déclaration, autorisation, titre ou diplôme	
Autorité	Mairie de VALENCE
Date de délivrance	13/07/2023
Origine du fonds ou de l'activité	Achat
Précédent exploitant	
Dénomination	LE BOUT DU LAC
Adresse	16 Rue des Mourettes 26000 Valence
Numéro unique d'identification	800 235 830
Nom du journal d'annonces légales	L'Echo Drôme Ardèche
Date de parution	29/07/2023
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° F25/013760 du 24/06/2025

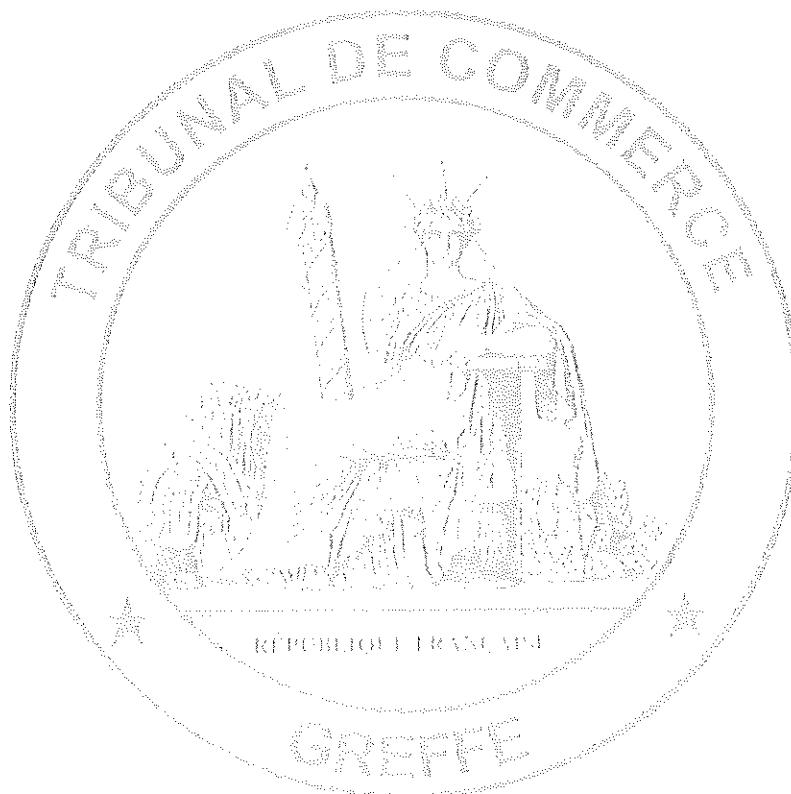
Jugement du Tribunal de Commerce de Romans sur Isère en date du 24/06/2025 prononçant la Liquidation judiciaire immédiate avec poursuite d'activité autorisée jusqu'au 30/06/2025

Juge commissaire : Monsieur MAINCOURT Olivier, , Liquidateur judiciaire : Maître SERRANO Philippe 350 avenue Victor Hugo 26000 Valence. Date de cessation des paiements : 13/06/2025

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT





GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
ROMANS

Etat certifié d'inscription(s)

Du chef de : BACA

Adresse : 16 Rue des Mourettes 26000 VALENCE

N° unique d'identification : 953862844

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°2023N000380 prise le 07/09/2023

En vertu : Acte sous seing privé en date du 07/07/2023.

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 : En son agence, 16 Place Jules Nadi 26100 ROMANS-SUR-ISERE

Contre : Société à responsabilité limitée BACA, 16 Rue des Mourettes 26000 VALENCE

N° unique d'identification : 953862844. RCS (Ville) : Romans

Existence d'autres dispositions particulières entre les parties : Non

Description : Un fonds de commerce de restauration traditionnelle, vente sur place ou à emporter de pizzas et tous produits alimentaires similaires

Adresse : 16 Rue des Mourettes 26000 VALENCE

Montant : 168 000,00 EUR

Date de son exigibilité (ou éléments permettant de la déterminer) : 13/07/2030

Taux d'intérêts : 4.15%

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

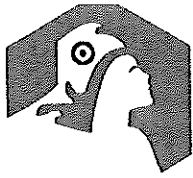
Articles L. 243-5, R. 243-46 du code de la sécurité sociale et R. 521-2, 14° du code de commerce

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).

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

Requis par : PM BACA

Arrêté à la date du : 19/06/2025



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
ROMANS

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)

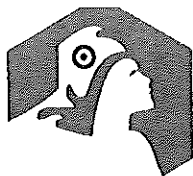
Néant

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 26/06/2025
Le Greffier



I - MATERIEL		
SALLE:		
1 porte manteaux		
30 tables carrés et rectangulaires		
4 manges debout à plateaux en médium et pied métal		
93 chaises, assise en skai rouge		
12 chaises hautes en skai rouge		
EXTERIEUR:		
3 stores dépliant		
9 tables carrées, pliantes, plateau plastique		
4 tables rectangulaires, pliantes, plateau plastique		
34 chaises en aluminium et plastique		
2 servantes en métal à 2 plateaux à roulette		
1 vitrine traiteur GAZEBO; réfrigérée, groupe interne de forme carrée		
1 vitrine à boisson CARAVELLE		
1 vitrine à boisson sans marque apparente, logotisée VITTEL		
1 extincteur 6 litres eau		
1 téléphone nomade GIGASET		
1 range couverts en bois peint		
+/- 100 verres tout modèles confondu		
Assiettes + couverts pour: 60 couverts		
Bar en 3 parties, médium, longueur: 6m + 1 retour, Longueur: 1m, + 1 retour, Longueur: 2m + arrière bar, avec groupe réfrigéré en partie basse à 3 portes, groupe interne + évier à 2 bacs inox		
1 lave verre inox SILANOR		
1 machine à glaçon inox BREMA		
8 plateaux de services		
1 climatisation OCEANIC		
4 split ATLANTIC		
1 micro-ondes KING D'HOME		
2 petites tables de jardin		
Cuisine 1:		
1 four à pizza BARTSCHER + support en inox, électrique en 380 V NT 901, 1 bouche		
1 étagère à 4 plateaux en alu		
1 réfrigérateur vitrine à 1 pote RUGIADA		

1 cellule réfrigérée à 2 portes en inox Plateau basculant, groupe interne METRO		
3 tables de travail en inox, 100 x 40 cm chacune		
1 étagère murale en inox, Longueur 2m		
2 portes commandes en inox		
7 couteaux de cuisine + petite maryse en plastique		
1 friteuse AMBASSADE en inox, +/- 10 litres		
1 plancha AMBASSADE en inox		
1 piano inox sans marque apparente 2 feux + 2 plaques + 1 four + chauffe assiettes		
1 sauteuse basculante COMETTO 70 litres à gaz		
1 four mixte FOINOX + support électrique		
1 micro-ondes CANDY		
2 fouets + 2 écumeurs + 4 louches + 2 pinces		
1 mixeur DYNAMIX 160		
1 lave mains inox		
9 casseroles alu		
8 poeles		
3 passoires		
1 extincteur 2 kg Co2		
1 plonge automatique SAMSUNG + convoyeur inox, Longueur: +/- 2m		
1 plan de travail inox + dossieret, Longueur +/- 180 cm		
1 placard bas inox THIRODE à 2 portes		
1 plonge inox à 2 bacs		
+/- 21 paniers		
+/- 20 bords type "Le Parfait"		
1 planche à découper le pain à 2 niveaux		
1 poubelle à pédale		
Cuisine 2: 1 table de travail inox avec étagère avec dossieret, +/- 110 x 40cm		
bacs gastro: +/- 19		
3 plats à rotir en alu		
1 robot coupe R2		
1 tranchoir à jambon STH330		
1 plonge à 1 bac inox , Longueur: 110 cm avec étagère étagère en partie basse		
1 centrale de nettoyage DESTY		
2 réfrigérateurs en alu Eurochef		

2 congélateurs bacs sans marque apparente		
1 congélateur bac MIKO		
2 étagères plastique à 5 plateaux		
1 balance KD 7000		
1 caisse enregistreuse tactile CSI		
1 diable à roulettes		
Vestiaire: 1 vestiaire à 3 portes en métal		
2 lave pont 1 aspirateur NUMATIC		
1 radio JVC		
1 sono PA 888 MONACOR		
1 bac de récupération d'huile en plastique		
TOTAL MATERIEL		

II - STOCK		
+/- 10 bouteilles de sirop, sodas: périmés		
TOTAL STOCK		

III - MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS		
Appartenant à Orange: 1 box		
1 armoire réfrigérée inox 1 porte appartenant au Restaurant "Le Vermisel" vide		
Appartenant à BP AURA: 1 TPE Ingenico DESK 5000		
Appartenant à France BOISSONS: 1 presseur à bière à 2 becs 1 petit presseur à bière		
Appartenant à CAFE FOLIET: 1 machine à café SANTOS 1 percolateur 2 bouches NIROVA SIMONELLI		
TOTAL MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS		

IV - ACTIFS MOBILIERS INCORPORELS	
1 licence Restaurant	
TOTAL ACTIFS MOBILIERS INCORPORELS	

RECEPISSE DE DECLARATION

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

Département Drome Arrondissement _____
Commune SAVIGNAC

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 : 26 rue des Rouettes 26000 Valence

Enseigne : Les Rouettes
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 :

Adresse du siège : BACA
26 rue des Rouettes 26000 Valence

Date de la précédente déclaration (si mutation ou translation) : _____

Déclarant(s) (3) :

Nom de naissance : <u>Claudio</u>	Nom de naissance :	Nom de naissance :
Nom d'usage :	Nom d'usage :	Nom d'usage :
Prénom : <u>Angélique</u>	Prénom :	Prénom :
Né(e) le : <u>6/06/1988</u>	Né(e) le :	Né(e) le :
A : <u>Bedançon (Doubs)</u>	A :	A :
Département : <u>25</u>	Département :	Département :

Nationalité : Française	Nationalité :	Nationalité :
Domicile : 2 rue de la République 69002 Lyon Tél. : 06.36.42.08.32	Domicile :	Domicile :
Email : claudia.angel@ilboul.com		

(1)(4) Date d'obtention du

☒ permis d'exploitation : 7.11.2023

☐ permis de vente de boissons alcooliques 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 : 24.10.2023
☐ LA MUTATION	Exploiter à partir du (-----/-----/-----) le débit de boissons susmentionné. Ce débit était précédemment tenu par (1)(3) ☐ Mme ☐ M. : _____ en qualité de : ☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5) (6) : _____
☐ LA TRANSLATION	Transférer à partir du (-----/-----/-----) le débit de boissons précédemment installé à : _____ _____

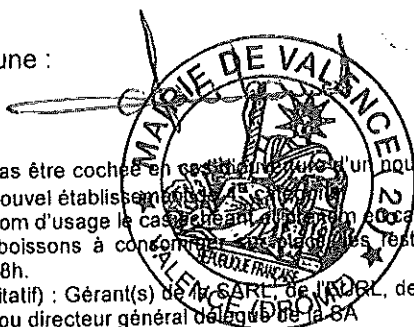
Le ou les déclarants certifient :

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 : Valence le 14 JUIL. 2023

Timbre de la commune :



(1) cocher la case utile.

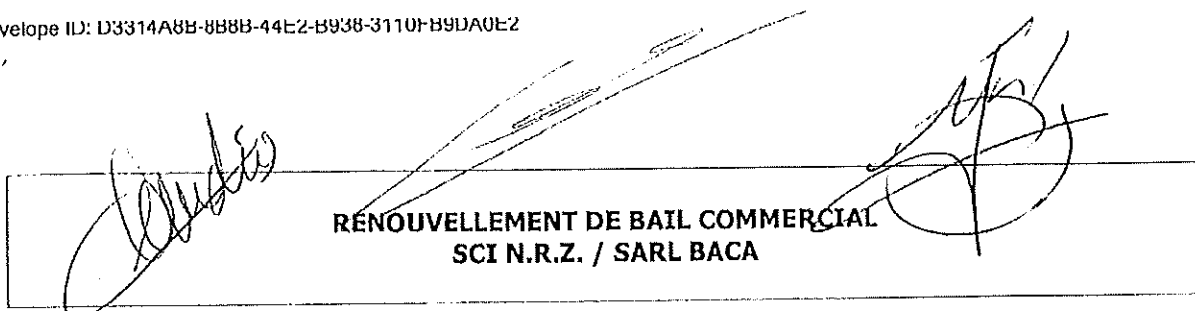
(2) Cette case ne peut pas être cochée en cas d'ouverture d'un nouvel établissement. En effet, l'article L. 3332-2 du code de la santé publique interdit l'ouverture d'un nouvel établissement dans les zones protégées.

(3) Nom de naissance, nom d'usage le cas échéant, du titulaire des débits de boissons.

(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 la 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.



LES SOUSSIGNEES :

La société **SCI N.R.Z.**, société civile au capital de 114.336,76 euros, dont le siège social est situé à PERREX (01540) – 50 l'Allée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BOURG EN BRESSE sous le numéro 421 293 895,

Représentée par Monsieur Yvan FONDRAZ, cogérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée le « **Bailleur** »,
D'une part ;

ET

La société **BACA**, Société à responsabilité limitée au capital de 5.000 euros, dont le siège social est à VALENCE (26000) – 16 Rue des Mourettes, en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de ROMANS,

Représentée par Madame Angélique CLAUDIO et Monsieur Amar BAGHDADI, ses cogérants, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée le « **Preneur** »,
D'autre part.

Les soussignées étant ci-après dénommées ensemble les « **Parties** » et individuellement le ou une « **Partie** ».

EN PRESENCE DE :

Madame Angélique Yvette CLAUDIO, demeurant 2 Rue de l'Ile des Gérins 26120 MALISSARD, née le 6 Juin 1988, à BESANCON (Doubs), de nationalité française, Célibataire non pacsée,

Monsieur Amar BAGHDADI, demeurant à BOURG-LES-VALENCE (26500) 13 Rue Emile Vidale, né à VALENCE (Drôme) le 30 janvier 1986, de nationalité française, époux de Madame Salima BENYAHIA avec laquelle il est marié sous le régime de communauté légale, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de BARBACHA (ALGERIE) le 5 août 2014, régime non modifié depuis,

Ci-après désignés indifféremment la « **Caution** » ou les « **Cautions** »

Ont, préalablement au renouvellement du bail commercial, objet des présentes, exposé ce qui suit :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à VALENCE (26000) du 30 mars 2023, complété par un avenant en date du 16 mai 2023, la société AU BOUT DU LAC, société par actions simplifiée au capital de 200 euros, dont le siège social est situé à VALENCE (26000) – 16, rue des Mourettes, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ROMANS SUR ISERE sous le numéro 800 235 830, s'est engagé à vendre au Preneur, un fonds de commerce de « *restauration traditionnelle, pizzas à emporter ou à consommer sur place* », connu sous l'enseigne « RESTAURANT LES MOURETTES », sis et exploité à VALENCE (26000) 16 Rue des Mourettes, identifié à l'INSEE sous le numéro 800 235 830 00026 (code APE : 5610 A), ci-après désigné le « **COMPROMIS** ».

Le COMPROMIS a été conclu sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière et sous diverses conditions suspensives et déterminantes et notamment :

- Renouvellement par anticipation au profit du PRENEUR du bail commercial en date du 24 mars 2016 portant sur les locaux d'exploitation, pour une nouvelle durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter de l'entrée en jouissance du Preneur (ci-après le « **BAIL RENOUVELE** ») (**Annexe 1**) ;
- Présentation par le Preneur d'une caution tierce dont les obligations seront celles découlant du BAIL RENOUVELE.

Suivant acte sous seing privé en date de ce jour, la société LE BOUT DU LAC a cédé son fonds de commerce au PRENEUR, en ce compris le droit au bail.

Par conséquent, les PARTIES se sont rencontrées en vue de renouveler par anticipation le bail commercial du 24 mars 2016 au profit du Preneur.

CECI EXPOSE IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Par les présentes, le Bailleur renouvelle au profit du Preneur, qui accepte, le bail des locaux désignés à l'article ci-dessous, sous le régime du statut légal des baux commerciaux institués par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et des dispositions du décret du 30 septembre 1953 non codifiées ainsi qu'aux clauses et conditions ci-après indiquées.

DESIGNATION DES LIEUX

Dans un ensemble immobilier sis à VALENCE (26000) 16 Rue des Mourettes, cadastré section CW numéro 29 :

- un local de plain-pied d'une surface de 264 m²,
- une terrasse d'une superficie d'environ 70 m².

Le Preneur déclarant parfaitement les connaître, et les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

DURÉE

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 13 juillet 2023 pour se terminer le 12 juillet 2032.

Toutefois, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 de ce même Code.

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de restaurant et métiers de bouche, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, la destination sus indiquée ni changer la nature de l'activité exercée dans les locaux, ou adjoindre à ces activités des activités connexes ou complémentaires sans respecter la procédure ci-après, telle qu'elle est prévue aux articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce.

CHARGES ET CONDITIONS

Conditions générales

Le renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que le bail original du 29 juin 2015 (ci-après le « **BAIL INITIAL** »), auquel les Parties entendent se référer expressément pour tout ce qui concerne les rapports entre Bailleur et Locataire (**Annexe 2**).

A ces charges et conditions initiales, sont ajoutées les dispositions suivantes issue de loi n°2014-626 du 18 juin 2014 dite « Pinel » et du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 :

1. Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du code de commerce, sont ci-annexés :
 - Un état prévisionnel, portant la mention « néant », des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel (**Annexe 3**) ;
 - Un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût (**Annexe 4**).

Ces mêmes documents seront adressés par le Bailleur au Preneur, dans le délai de deux (2) mois de chaque échéance triennale.

2. Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances :

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 et R. 145-35 du Code de commerce, est ci-annexé (**Annexe 5**) un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur. Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur au plus tard, le 30 septembre de chaque année. Si l'immeuble relève d'une copropriété, l'état récapitulatif annuel sera adressé par le Bailleur au Preneur dans le délai de trois (3) mois suivant la reddition des charges de copropriété sur l'exercice. En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

La taxe foncière est supportée par le Preneur.

Le Bailleur communique au Preneur à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci (Art. R145-36 du Code de commerce).

Etat des lieux

Les PARTIES ont dressé contradictoirement un état des lieux préalablement à la signature des présentes.

Conditions particulières

1/ ACCESSIBILITE

Il est expressément convenu entre les parties que le Preneur fera son affaire personnelle du respect des obligations nées de la loi sur l'accessibilité aux personnes handicapées.

2/ VITRINE

Les locaux loués comprennent dans sa partie nord trois vitrines. Si la réglementation l'exige, le Bailleur prendra à sa charge leur remplacement.

3/ CESSION DE FONDS DE COMMERCE :

Si le Preneur venait à céder son fonds de commerce dans le cadre du paragraphe m) du paragraphe « *charges et conditions* » du BAIL INITIAL en date du 29 juin 2015, le Bailleur s'engage alors à consentir au cessionnaire un nouveau bail, qui prendra effet au jour de la cession sous réserve que le cédant ne soit redevable d'aucune somme envers le Bailleur. Ce nouveau bail serait consenti aux mêmes conditions générales sauf en matière de loyer s'il avait subi les éventuelles variations découlant de l'indice ILC ci-après mentionné, et en matière de dépôt de garantie. Le cessionnaire devant alors verser au Bailleur un dépôt de garantie égal à un trimestre de loyer.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES – ANNEXES ENVIRONNEMENTALES – RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

1°) Etat des risques naturels et technologiques

Il est ici rappelé que conformément à l'article L.125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels, prévisibles prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en conseil d'état sont informés par le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Les locaux, objet des présentes, entrent dans le champ d'application des articles L.125-5 et R.125-23 du Code de l'Environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques.

Conformément aux obligations incombant au Bailleur en vertu de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques datant de moins de six mois à ce jour est annexé aux présentes ainsi que le Preneur le reconnaît (**annexe 6**). Le Preneur déclare et reconnaît en outre en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

2°) L'annexe environnementale

Les locaux, objet du présent bail, étant d'une superficie inférieure à 2 000 m², il n'y a pas lieu à application des dispositions de l'article L. 125-9 du Code de l'Environnement.

3°) Risques de pollution des sols

Conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, le Bailleur précise que le terrain n'est pas situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS).

4°) Amiante

Le Bailleur a fait réaliser le 24 mars 2015, par le cabinet TALARD (34 Quai Farconnet - 07300 TOURNON/RHONE), un dossier technique amiante, qui demeurera ci-annexé (**annexe 7**) et dont il résulte qu'au sein des locaux présentement loués, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

6°) Diagnostic de performance énergétique

Il a été établi, en date du 4 novembre 2015, par le cabinet TALARD (34 Quai Farconnet - 07300 TOURNON/RHONE), un diagnostic de performance énergétique, qui demeurera ci-annexé (**annexe 8**).

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT CINQ MILLE HUIT CENT DOUZE EUROS ET TRENTE SIX CENTIMES (25.812,36 €) hors taxes, outre la taxe sur la valeur ajoutée afférente au taux en vigueur.

Le Preneur s'oblige à le payer au Bailleur mensuellement d'avance en 12 termes égaux de DEUX MILLE CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET TROIS CENTIMES (2.151,03 €) hors taxes chacun, par virement bancaire ou tout autre moyen accepté par le Bailleur.

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur les frais et taxes afférents à l'immeuble, à savoir :

- la taxe foncière,
- les contributions aux ordures ménagères.

Pour les remboursements de la part contributive du preneur dans les charges d'exploitation et d'entretien, ainsi que les impôts et les taxes établis au nom du Bailleur, il sera ajouté à chacun des termes de loyer principal des acomptes provisionnels égaux, à titre de provision sur charge, de DEUX CENT QUATRE VINGT EUROS (280 €) hors taxes chacun, sauf remboursement du solde en même temps que le dernier terme de l'année.

Loyer et acomptes provisionnels sur charges sont payable d'avance le 1er de chaque mois.

Tous les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

RÉVISION DU LOYER

Le loyer du présent bail pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce, sur la base de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

INDEXATION DU LOYER

Les Parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, et de lui faire subir une fois par an les mêmes variations.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera le 1er juillet de chaque année. Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1°) le montant du loyer initial ;
- 2°) l'indice ayant servi à établir ce montant ;
- 3°) et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé à cet égard que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice des loyers commerciaux (ILC) du 4ème trimestre 2022 qui s'élève à 126,05.

L'application de cette clause de révision se fera automatiquement, sans forme particulière.

Si, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année restaient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le preneur à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Si pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation de loyer cessait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base l'indice de remplacement ou un nouvel indice choisi conventionnellement.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le "preneur" à retarder le paiement des loyers et charges qui devront continuer à être réglés à leur échéance, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

ENGAGEMENT DE CAUTION PERSONNELLE

A titre de garantie du paiement des loyers, Madame Angélique CLAUDIO et Monsieur Amar BAGHDADI s'engagent à se constituer caution personnelle, solidaire et indivisible du Preneur envers le BAILLEUR, pour une durée d'un an, à compter du 13 juillet 2023 jusqu'au 13 juillet 2024, jusqu'à concurrence d'une somme maximale de VINGT CINQ MILLE HUIT CENT DOUZE EUROS ET TRENTE SIX CENTIMES (25.812,36 €), et ce, jusqu'à complet paiement des loyers dus.

Le présent engagement de caution personnelle et solidaire fait l'objet d'un acte distinct, signé concomitamment aux présentes.

DEPOT DE GARANTIE

A titre de dépôt de garantie, le Preneur verse la somme de SIX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET NEUF CENTIMES (6.453,09 €), représentant trois mois de loyer hors taxes, en trois chèques de 2.151,03 € chacun, remis ce jour entre les mains du Bailleur, qui les encaissera :

- le premier immédiatement,

- le second le 15 septembre 2023,
- et le troisième le 15 octobre 2023.

Lors de chaque révision de loyer, ce dépôt de garantie sera réajusté dans les mêmes proportions, de manière à toujours représenter trois mois de loyer hors taxe.

Cette somme sera restituée au preneur, sans intérêts, à son départ.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérable par le bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement de payer délivré par acte extrajudiciaire, ledit acte contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de cette clause.

* * * * *

Toutes les autres clauses et conditions du BAIL RENOUVELE et du BAIL INITIAL du 29 juin 2015, non modifiées par ce qui précède, demeurent expressément en vigueur.

ENREGISTREMENT

Les Parties ne requièrent pas l'enregistrement du présent bail.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige. Il en sera de même des frais, droits et honoraires de tous avenants de révision ou de renouvellement à intervenir par la suite.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile :

- le bailleur : 120, les aurs 01540 PERREX,
- le preneur, dans les lieux loués.

Par ailleurs, les parties donnent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation des locaux loués, même en cas de changement de leur siège social.

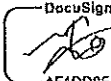
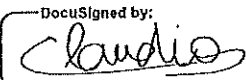
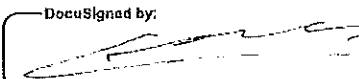
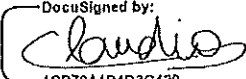
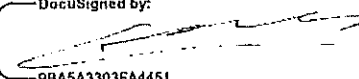
PROCESSUS DE SIGNATURE ELECTRONIQUE

En accord entre les soussignés, les présentes sont signées par la mise en œuvre d'un processus de signature électronique permettant de procéder à la manifestation du consentement de chaque signataire par l'apposition d'une signature électronique sur un document dématérialisé.

Chaque soussigné déclare accepter que les présentes soient signées par l'intermédiaire de la plateforme de signature électronique DocuSign et reconnaît que l'utilisation de ce processus de signature électronique constitue un procédé fiable d'identification garantissant le lien entre le signataire, la signature électronique et l'acte auquel elle s'attache en application de l'article 1367 du Code civil et du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

ANNEXES FAISANT PARTIE INTEGRANTE DES PRESENTES :

- **Annexe 1 :** Bail renouvelé du 24/03/2016
- **Annexe 2 :** Bail initial du 29/06/2015
- **Annexe 3 :** Etat prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes
- **Annexe 4 :** Etat récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédentes
- **Annexe 5 :** Inventaire limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail
- **Annexe 6 :** Etat des risques
- **Annexe 7 :** Rapport amiante du 24/03/2015
- **Annexe 8 :** DPE du 4/11/2015

LE BAILLEUR La société « SCI N.R.Z. » Représentée par Monsieur Yvan FONDRAZ 13/7/2023 17:04 CEST DocuSigned by:  AF1DD9FCC841450...	
LE PRENEUR La société « BACA » Représentée par	
Madame Angélique CLAUDIO 13/7/2023 17:08 CEST DocuSigned by:  1CB70A4D4D3C429...	Monsieur Amar BAGHDADI 13/7/2023 17:06 CEST DocuSigned by:  9BA5A3303FA4451...
LES CAUTIONS	
Madame Angélique CLAUDIO 13/7/2023 17:08 CEST DocuSigned by:  1CB70A4D4D3C429...	Monsieur Amar BAGHDADI 13/7/2023 17:06 CEST DocuSigned by:  9BA5A3303FA4451...

Annexe 1

Bail renouvelé du 24 mars 2016

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL
SCI N.R.Z. / SASU LE BOUT DU LAC

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1°) La Société «**SCI N.R.Z.** », société civile immobilière au capital de 114.336,76 €, dont le siège social est situé à PERREX (01540) 50 L'Allée, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BOURG EN BRESSE sous le numéro D 421 293 895,

Représentée par ses cogérants en exercice, Messieurs Yvan FONDRAZ, Robert GUYON et Serge PLANTIER, lesquels détiennent tous pouvoirs aux fins des présentes, ainsi qu'ils le déclarent,

Ci-après dénommée, dans le corps de l'acte, sous le vocable "**LE BAILLEUR**",

D'UNE PART

ET

2°) La Société «**LE BOUT DU LAC** », société par actions simplifiée au capital de 200 €, dont le siège social est situé à CHATEAUNEUF SUR ISERE (26300) Résidence MMV, Le Domaine du Lac, 925 Route du Lac, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ROMANS SUR ISERE sous le numéro B 800 235 830,

Représentée par son actionnaire unique et Président, **Monsieur Bruce CORRE**, lequel détient tous pouvoirs aux fins des présentes, ainsi qu'il le déclare,

Ci-après dénommée, dans le corps de l'acte, sous le vocable "**LE PRENEUR**",

D'AUTRE PART

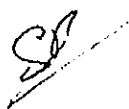
Ont préalablement au renouvellement du bail, objet des présentes, exposé ce qui suit :

EXPOSE

1°) Suivant acte sous seing privé en date à BOURG EN BRESSE (Ain) du 29 juin 2015, la SCI "N.R.Z", soussignée de première part, a donné à bail à loyer à titre commercial à la SARL "LA TOUR D'ALBON", société à responsabilité limitée au capital de 7.640 €, dont le siège social est situé à VALENCE (26000) 16 Rue des Mourettes, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ROMANS SUR ISERE sous le numéro B 442 051 785, les locaux suivants dépendant d'un immeuble à usage commercial, situé à VALENCE (26000) 16 Rue des Mourettes, cadastré section CW numéro 29 :

- un local de plain-pied d'une surface de 264 m².

BC
1



ASDN

Il est rappelé que la SARL LA TOUR D'ALBON occupe depuis toujours sur la partie nord du local, en bordure de voirie, une terrasse d'une superficie d'environ 70 m², sur les parties communes de la copropriété sans autorisation.

Ce bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, ayant commencé à courir le 1er juillet 2015 pour se terminer le 30 juin 2024, moyennant un loyer annuel de vingt deux mille deux cents euros (22.200 €) hors taxes, payable mensuellement et d'avance et révisable chaque année, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE (indice de base : 4ème trimestre 2014 soit 108,47).

La taxe foncière est à la charge du preneur.

Lors de la signature du bail, il a été versé à titre de dépôt de garantie la somme de mille huit cent cinquante euros (1.850 €), représentant un mois de loyer hors taxe.

Ce bail a été conclu sous diverses charges et conditions que les parties dispensent expressément de rappeler ici pour en avoir une parfaite connaissance.

2°) Suivant acte sous seing privé en date à VALENCE (Drôme) du 24 mars 2016, la société « LA TOUR D'ALBON » a cédé à la société « LE BOUT DU LAC », soussignée de seconde part, son fonds de commerce, en ce compris le droit au bail susvisé.

Les parties s'étant rencontrées en vue de renouveler par anticipation le bail commercial du 29 juin 2015 au profit de la SASU "LE BOUT DU LAC", il a été convenu et arrêté ce qui suit :

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, la SCI "N.R.Z", propriétaire, soussignée de première part, donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, à la SASU "LE BOUT DU LAC", ce qui est acceptée pour cette dernière par Monsieur Bruce CORRE, es qualités, les locaux ci-après désignés.

DESIGNATION DES LIEUX

Dans un ensemble immobilier sis à VALENCE (Drôme) 16, Rue des Mourettes, cadastré section CW numéro 29 :

- un local de plain-pied d'une surface de 264 m².

Ainsi au surplus que ces locaux existent sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'une désignation plus détaillée à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les vus et visités en vue des présentes et dispense par conséquent le rédacteur de l'acte d'en faire une plus ample désignation.

Il est rappelé que le preneur occupe depuis toujours sur la partie nord du local, en bordure de voirie, une terrasse d'une superficie d'environ 70 m², sur les parties communes de la copropriété sans autorisation.

Le preneur déclare avoir été informé par le bailleur de la situation. Par suite, si une décision de l'assemblée générale des copropriétaires remettait en cause cette occupation ou au contraire validait celle-ci, cela n'entraînerait aucune modification du bail.

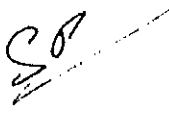
DUREE

Le présent renouvellement de bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 25 mars 2016 pour se terminer le 24 mars 2025.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 dudit Code, et le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 dudit Code de commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Congé de part et d'autre devant être donné par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins six mois à l'avance. Lorsque le congé est donné par lettre recommandée avec demande d'acté de réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre au domicile ou au siège social du bailleur.

En outre, conformément à l'article L. 145-4 du code précité, le preneur personne physique (ou le gérant majoritaire de SARL) qui aura demandé ses droits à la retraite ou qui bénéficiera d'une pension d'invalidité pourra, après justification auprès du bailleur, donner congé à tout moment ; il devra signifier son congé par acte d'huissier en respectant les usages et au moins six mois avant le départ prévu. Son congé, pour être valable, devra être accompagné de justificatifs sur les conditions de son départ à la retraite ou sur son titre de pension.

BC.   

SARL

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de restaurant et métiers de bouche, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

Le preneur ne pourra sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, la destination sus indiquée ni changer la nature de l'activité exercée dans les locaux, ou adjoindre à ces activités des activités connexes ou complémentaires sans respecter la procédure ci-après, telle qu'elle est prévue aux articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce :

- en cas de déspecialisation partielle : s'agissant de l'adjonction d'activités annexes ou complémentaires, elles sont soumises seulement à une déclaration préalable faite par acte extrajudiciaire par le preneur au bailleur. L'activité connexe s'entend de celle qui a un rapport étroit avec l'activité initiale. L'activité complémentaire étant celle qui est nécessaire à un meilleur service de l'activité principale. Le bailleur a un délai de deux mois à compter de l'acte extrajudiciaire pour former opposition, à défaut, il est réputé accepter.

- en cas de déspecialisation plénière : s'agissant d'un changement total d'activité, le preneur peut être autorisé à exercer dans les lieux une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, et ce lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, le caractère et la situation de l'immeuble et la réglementation applicable. L'autorisation préalable du bailleur est nécessaire et doit être demandée par acte extrajudiciaire, et le bailleur a trois mois à compter de la réception de l'acte extrajudiciaire pour former opposition, à défaut, il est réputé accepter.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Préalablement à la signature du présent bail, il a été obtenu de la Mairie de VALENCE, en date du 2 mars 2016, un certificat d'urbanisme d'information qui demeurera annexé aux présentes (annexe 1), d'où il résulte que :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé les 16 décembre 2013 et 21 décembre 2015.

Le terrain est situé en zone UE (activités économiques).

Le terrain est grevé de servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

Le terrain subit les contraintes suivantes :

- Bruit : Périmètre affecté par le bruit,
- ZPR1 : Zone de Publicité Restreinte n° 1,
- ZPR2 : Zone de Publicité Restreinte n° 2,
- DPU : Droit de Préemption Urbain,
- Plomb : zone de risque d'exposition au plomb,
- Termites : zone de présence possible de termites.

BC



SB

Y

SR DR

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain Simple au bénéfice de la commune.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

1°) Amiante

Le bailleur a fait réaliser le 24 mars 2015, par le cabinet TALARD (34 Quai Farconnet - 07300 TOURNON/RHONE), un dossier technique amiante, qui demeurera ci-annexé (annexe 2) et dont il résulte qu'au sein des locaux présentement loués, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

2°) Hygiène et sécurité

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, les locaux répondent aux normes sanitaires et d'hygiène à ce jour en vigueur, compte tenu du type d'activité exercé, de la réception éventuelle du public, des prescriptions du droit du travail, le preneur renonçant en tout état de cause à tout recours de ce chef.

3°) Risques naturels, miniers et technologiques

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement, il a été obtenu, en vue de la présente location, un état des risques naturels, miniers et technologiques, qui demeurera ci-joint annexé (annexe 3), duquel il résulte que, suivant arrêté préfectoral n° 2011102-0015 du 12 avril 2011, modifié par arrêté n° 2014353-0007 du 19 décembre 2014, la commune de VALENCE est située :

- dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé (PPRn) le 6 janvier 1979 et prescrit le 16 janvier 2012 : le risque naturel pris en compte est celui de l'inondation par débordement du Rhône ;
- dans une zone couverte par un plan de prévention de risques technologiques prescrit (PPRt) le 15 janvier 2010 : les risques pris en compte sont l'effet thermique et l'effet de surpression.
- en zone 3 de sismicité modérée.

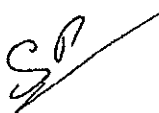
Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, les locaux d'exploitation n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

4°) Activités polluantes ou à risque

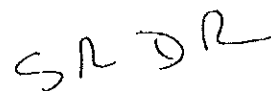
Le bailleur déclare qu'il n'a jamais exploité dans les lieux des activités polluantes ou irradiantes. Il déclare qu'à sa connaissance aucune activité polluante ou radioactive n'a été exercée sur le terrain et que celui-ci n'a pas servi pour l'entreposage de déchets.

BC









5°) Termites

Il a été établi, en date du 4 novembre 2015, par le cabinet TALARD (34 Quai Farconnet - 07300 TOURNON/RHONE), un diagnostic termites, qui demeurera ci-annexé (annexe 4).

6°) Diagnostic de performance énergétique

Il a été établi, en date du 4 novembre 2015, par le cabinet TALARD (34 Quai Farconnet - 07300 TOURNON/RHONE), un diagnostic de performance énergétique, qui demeurera ci-annexé (annexe 5).

CHARGES ET CONDITIONS

Conditions générales

Le présent renouvellement de bail est conclu sous les mêmes charges et conditions que le bail précédent du 29 juin 2015.

Conditions particulières

1/ ACCESSIBILITE

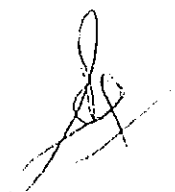
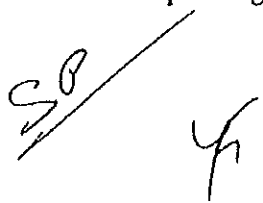
Il est expressément convenu entre les parties que le preneur fera son affaire personnelle du respect des obligations nées de la loi sur l'accessibilité aux personnes handicapées.

2/ VITRINE

Les locaux loués comprennent dans sa partie nord trois vitrines. Si la réglementation l'exige, le bailleur prendra à sa charge leur remplacement.

3/ CESSIION DE FONDS DE COMMERCE :

Si le preneur venait à céder son fonds de commerce, dans le cadre du paragraphe m) du paragraphe "charges et conditions", le bailleur s'engage alors à consentir au cessionnaire un nouveau bail, qui prendra effet au jour de la cession sous réserve que le cédant ne soit redevable d'aucune somme envers le bailleur. Ce nouveau bail serait consenti aux mêmes conditions générales sauf en matière de loyer s'il avait subi les éventuelles variations découlant de l'indice ILC ci-après mentionné, et en matière de dépôt de garantie. Le cessionnaire devant alors verser au bailleur un dépôt de garantie égal à un trimestre de loyer.

BC:   
S R D A

LOYER ET CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (22.200 €) hors taxe, que le preneur s'oblige à verser par mensualités égales de MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (1.850 €) hors taxe, entre les mains du bailleur ou de son mandataire.

Le preneur verse ce jour la somme de 501,29 € TTC correspondant au loyer pour la période du 25 au 31 mars 2016.

Le preneur remboursera en outre au bailleur les frais et taxes afférents à l'immeuble, à savoir :

- la taxe foncière,
- les contributions aux ordures ménagères.

Pour les remboursements de la part contributive du preneur dans les charges d'exploitation et d'entretien, ainsi que les impôts et les taxes établis au nom du bailleur, il sera ajouté à chacun des termes de loyer principal des acomptes provisionnels égaux de DEUX CENT QUARANTE EUROS (240 €) chacun, sauf remboursement du solde en même temps que le dernier terme de l'année.

Loyer et acomptes provisionnels sont payable d'avance le 1er de chaque mois.

REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L. 145-33 du Code de commerce.

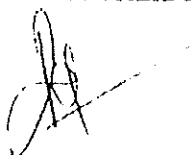
INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, et de lui faire subir une fois par an les mêmes variations.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera le 1er juillet de chaque année et pour la première fois le 1er juillet 2016. Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1°) le montant du loyer initial ;
- 2°) l'indice ayant servi à établir ce montant ;
- 3°) et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

BC



SP

GRDR

Il est précisé à cet égard que le montant du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 4ème trimestre de l'année 2014 qui s'élevait à 108,47 points.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du bailleur dès la publication de l'indice.

Si, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année restaient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le preneur à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Si pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation de loyer cessait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base l'indice de remplacement ou un nouvel indice choisi conventionnellement.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le "preneur" à retarder le paiement des loyers et charges qui devront continuer à être réglés à leur échéance, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE

A titre de dépôt de garantie, le preneur verse la somme de CINQ MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (5.550 €), représentant trois mois de loyer hors taxes, en trois chèques de 1.850 € chacun, remis ce jour entre les mains du bailleur, qui les encaissera :

- le premier immédiatement,
- le second le 1er mai 2016,
- et le troisième le 1er juin 2016.

Lors de chaque révision de loyer, ce dépôt de garantie sera réajusté dans les mêmes proportions, de manière à toujours représenter trois mois de loyer hors taxe.

Cette somme sera restituée au preneur, sans intérêts, à son départ.

BC

AB

SP

TA

S R D R

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérable par le bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement de payer délivré par acte extrajudiciaire, ledit acte contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de cette clause.

* * * * *

Toutes les autres clauses et conditions du bail initial du 29 juin 2015, non modifiées par ce qui précède, demeurent expressément en vigueur.

OPTION POUR LA TVA

Le bien immobilier loué étant affecté à un usage commercial, les soussignés déclarent opter, conformément aux dispositions légales en vigueur, pour l'assujettissement des loyers à la taxe sur la valeur ajoutée.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige. Il en sera de même des frais, droits et honoraires de tous avenants de révision ou de renouvellement à intervenir par la suite.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites y compris la signification de tous actes, les soussignés, nom et es-nom, font élection de domicile :

- le preneur, dans les lieux loués,
- le bailleur, en son domicile.

Par ailleurs, les parties donnent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation des locaux loués, même en cas de changement de leur domicile personnel.

BC



SP

T

SADR

ENGAGEMENT DE CAUTION PERSONNELLE
de Monsieur Didier REA

Aux présentes est à l'instant intervenu Monsieur Didier René REA, demeurant à SAVAS (07430) 790, Les Hauches du Tourton, 15 Lotissement La Peyrarde, né à LYON (Rhône) le 3 février 1962, de nationalité française, époux de Madame Sylvianne RICCI, avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de VENISSIEUX (Rhône) le 19 décembre 1985, régime non modifié depuis,

Lequel déclare se porter caution de la SASU "LE BOUT DU LAC", soussignée de seconde part, pour les obligations par elle contractées en vertu du présent contrat de bail et qui concerne un local situé à VALENCE (26000) 16 Rue des Mourettes, en renonçant par là même aux bénéfices de discussion et de division.

Le présent cautionnement est conclu pour une durée d'une (1) année à compter du 25 mars 2016, soit jusqu'au 24 mars 2017.

Monsieur Didier René REA reconnaît avoir été informé des conditions financières du bail, dont un exemplaire lui a été remis, à savoir que le loyer mensuel est fixé à la somme de mille huit cent cinquante euros (1.850 €) hors taxes par mois de loyer.

Ces éléments lui permettent d'avoir une connaissance exacte de la nature et de la portée de son engagement de caution.

ENGAGEMENT DE CAUTION PERSONNELLE
Madame Sylvianne RICCI épouse REA

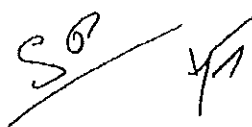
Aux présentes est à l'instant intervenue Madame Sylviane RICCI, demeurant à SAVAS (07430) 790, Les Hauches du Tourton, 15 Lotissement La Peyrarde, née à LYON 3ème arrondissement (Rhône) le 21 avril 1964, de nationalité française, épouse de Monsieur Didier René REA avec lequel elle est mariée sous le régime de la communauté légale réduites aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de VENISSIEUX (Rhône) le 19 décembre 1985, régime non modifié depuis,

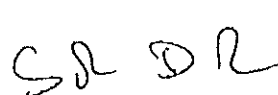
Laquelle déclare se porter caution de la SASU "LE BOUT DU LAC", soussignée de seconde part, pour les obligations par elle contractées en vertu du présent contrat de bail et qui concerne un local situé à VALENCE (26000) 16 Rue des Mourettes, en renonçant par là même aux bénéfices de discussion et de division.

Le présent cautionnement est conclu pour une durée d'une (1) année à compter du 25 mars 2016, soit jusqu'au 24 mars 2017.

BC -





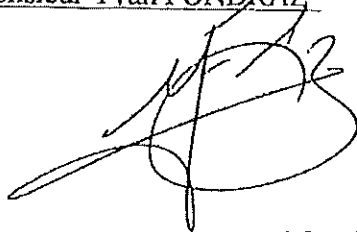


Madame Sylviane RICCI épouse REA reconnaît avoir été informée des conditions financières du bail, dont un exemplaire lui a été remis, à savoir que le loyer mensuel est fixé à la somme de mille huit cent cinquante euros (1.850 €) hors taxes par mois de loyer.

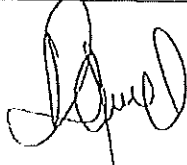
Ces éléments lui permettent d'avoir une connaissance exacte de la nature et de la portée de son engagement de caution.

Fait à VALENCE
Le 24 mars 2016
En quatre originaux

Pour la SCI « N.R.Z. »
Monsieur Yvan FONDRAZ



Monsieur Robert GUYON



Monsieur Serge PLANTIER



Pour la SASU « LE BOUT DU LAC »
Monsieur Bruce CORRE

Handwritten signature of Monsieur Didier REA (1)

Monsieur Didier REA (1)



Handwritten signature of Madame Sylviane RICCI (1) épouse REA

Madame Sylviane RICCI (1)
épouse REA



enregistré à : SIE DE VALENCE - POLE ENREGISTREMENT
le 25/03/2016 Bordereau n°2016/500 Cas n°28
enregistrement : 25 € Pénalités
total liquidé : vingt-cinq euros
montant reçu : vingt-cinq euros
Comptable des Impôts

Antick BRUNET
Contrôleur des Finances Publiques

DUPLICATE

"pour caution solidaire"

Handwritten note: "pour caution Solidaire SR"

Ext 1753

Annexes :

- 1 - certificat d'urbanisme du 2 mars 2016
- 2 - diagnostic amiante du 24 mars 2015
- 3 - état des risques naturels, miniers et technologiques
- 4 - diagnostic termites du 4 novembre 2015
- 5 - diagnostic de performance énergétique du 4 novembre 2015



BC.

Annexe 2

Ball initial du 29 juin 2015

ACTE DE CAUTIONNEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société « **N.R.Z** », société civile immobilière au capital de 114 336,76 € dont le siège social est situé à PERREX (01540) – 50, l'allée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BOURG-EN-BRESSE sous le numéro 421 293 895,

Représentée par Monsieur Yvan FONDRAZ, cogérant, lequel détient tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée, dans le corps de l'acte, sous le vocable, le « **BAILLEUR** »,
D'une part ;

ET

Monsieur Amar BAGHDADI, né le 30 janvier 1986 à VALENCE (Drôme), demeurant à BOURG-LES-VALENCE (26500) - 13 Rue Emile Vidale, époux de Madame Salima BENYAHIA avec laquelle il est marié sous le régime de communauté légale, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de BARBACHA (ALGERIE) le 5 août 2014, régime non modifié depuis, de nationalité française, résident au sens de la réglementation fiscale,

Madame Angélique Yvette CLAUDIO, née le 6 juin 1988 à BESANCON (Doubs), demeurant à MALISSARD (26120) - 2 Rue de l'Île des Gérins, célibataire non pacsée, de nationalité française, résidente au sens de la réglementation fiscale,

Ci-après dénommés ensemble, dans le corps de l'acte, les « **CAUTIONS** »,
Agissant ensemble et solidairement
D'autre part ;

En présence de :

La société « **BACA** », société à responsabilité limitée au capital de 5 000 €, dont le siège social est situé à VALENCE (26000) – 16, rue des Mourettes, en cours d'immatriculation auprès du registre du commerce et des sociétés de ROMANS SUR ISERE,

Représentée par Monsieur Amar BAGHDADI et Madame Angélique CLAUDIO, Gérants, lesquels détiennent tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée, dans le corps de l'acte, sous le vocable, « **L'ACQUEREUR** »,

Les soussignées étant ci-après dénommées ensemble les « **PARTIES** » et individuellement une « **PARTIE** ».





IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à VALENCE (26000) du 30 mars 2023, complété par un avenant en date du 16 mai 2023, la société « AU BOUT DU LAC », société par actions simplifiée au capital de 200 €, dont le siège social est situé à VALENCE (26000) 16 Rue des Mourettes, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ROMANS SUR ISERE sous le numéro 800 235 830, s'est engagé à vendre à L'ACQUEREUR, un fonds de commerce de « *restauration traditionnelle, pizzas à emporter ou à consommer sur place* », connu sous l enseigne « RESTAURANT LES MOURETTES », sis et exploité à VALENCE (26000) 16 Rue des Mourettes, identifié à l'INSEE sous le numéro 800 235 830 00026 (code APE : 5610 A), ci-après désigné le « **COMPROMIS** ».

Le COMPROMIS a été conclu sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière et sous diverses conditions suspensives et déterminantes et notamment :

- Renouvellement par anticipation au profit de L'ACQUEREUR du bail commercial en date du 24 mars 2016 portant sur les locaux d'exploitation, pour une nouvelle durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter de l'entrée en jouissance de L'ACQUEREUR (ci-après le « **BAIL RENOUVELE** ») ;
- Présentation par L'ACQUEREUR d'une caution tierce dont les obligations seront celles découlant du BAIL RENOUVELE.

Suivant acte sous seing privé en date de ce jour, l'ACQUEREUR et le BAILLEUR ont effectivement signé le renouvellement par anticipation du BAIL RENOUVELE (ci-après le « **BAIL NOUVEAU** »), ci annexé.

C'est dans ces conditions que les PARTES se sont rapprochées et ont convenu ce qui suit, étant précisé que la signature du BAIL RENOUVELE a lieu de manière concomitante aux présentes :

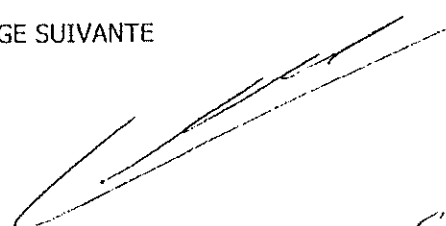
CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Pour garantir au BAILLEUR les obligations découlant du BAIL NOUVEAU et, notamment, le paiement du loyer, comparaissent les CAUTIONS à l'effet de :

- Déclarer avoir pris connaissance du BAIL NOUVEAU et parfaitement connaître la portée de l'engagement souscrit ci-après au moyen des explications fournies par le rédacteur de l'acte ;
- Déclarer en conséquence se rendre et constituer caution solidaire de L'ACQUEREUR envers le BAILLEUR ou toute personne qui se substituerait à lui pour le paiement du loyer résultant des obligations contractées par ce dernier en vertu du BAIL NOUVEAU portant sur le local situé à VALENCE (26000) 16 Rue des Mourettes, cadastré section CW numéro 29 ;
- Déclarer qu'un exemplaire du BAIL NOUVEAU leur a été remis ;
- Renoncer à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division.

Cet engagement de caution est conclu pour une durée D'UN (1) an, à compter du 13 juillet 2023 jusqu'au 13 juillet 2024, et dans la limite de la somme globale de VINGT CINQ MILLE HUIT CENT DOUZE EUROS ET TRENTÉ SIX CENTIMES (25.812,36€), couvrant le paiement de tous les loyers qui pourraient être dus au BAILLEUR en vertu du BAIL NOUVEAU et plus généralement toutes les obligations en découlant auxquels L'ACQUEREUR pourrait être tenu, en cas de défaillance de ce dernier.

SIGNATURE A LA PAGE SUIVANTE



Handwritten initials: T, AC, and MA

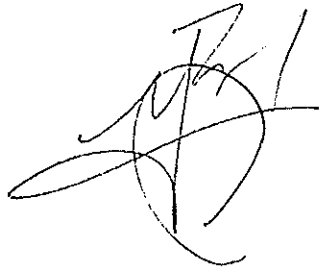
PAGE DE SIGNATURE

En QUATRE (4) exemplaires dont 1 pour chacune des PARTIES

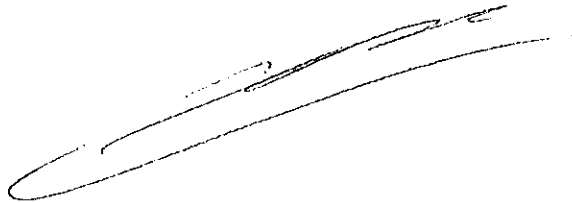
Fait à : VALÈNCÉ

Le : 13/07/2023

Le BAILLEUR
Représenté par Monsieur Yvan FONDRAZ



L'ACQUEREUR
Représenté par Monsieur Amar BAGHDADI



Représenté par Madame Angélique CLAUDIO



- MENTIONS MANUSCRITES DE LA CAUTION AUX PAGES SUIVANTES -

Chaque signature est précédée de la mention manuscrite :

« Je soussigné Monsieur Amar BAGHDADI, en me portant caution de L'ACQUEREUR dans la limite de la somme de VINGT CINQ MILLE HUIT CENT DOUZE EUROS ET TRENTÉ SIX CENTIMES (25.812,36 €), couvrant le paiement de tous les loyers qui pourraient être dus au BAILLEUR en vertu du BAIL RENOUVELE et plus généralement toutes les obligations en découlant auxquels pourrait être tenu L'ACQUEREUR et ce, dans la limite d'une durée D'UN (1) an, courant du 13 juillet 2023 au 13 juillet 2024, je m'engage à rembourser au BAILLEUR, en cas de défaillance de L'ACQUEREUR les sommes dues sur mes revenus et mes biens si L'ACQUEREUR n'y satisfait pas lui-même.

En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2305 du code civil et en m'obligeant solidairement avec L'ACQUEREUR je m'engage à rembourser le BAILLEUR sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement L'ACQUEREUR.

En renonçant au bénéfice de division, je reconnais ne pouvoir exiger du BAILLEUR qu'il divise ses poursuites entre les cautions ».

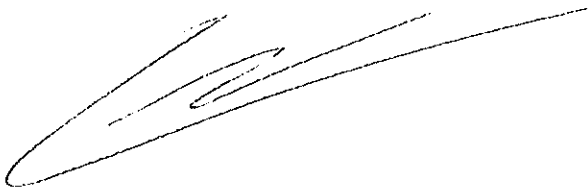
Mention manuscrite de la caution :

« Je soussigné Monsieur Amar Baghdadi, en me portant caution de l'acquéreur dans la limite de la somme de vingt cinq mille huit cent douze euros et trente six centimes (25.812,36 €), couvrant le paiement de tous les loyers qui pourraient être dus au bailleur en vertu du bail renouvelé et plus généralement toutes les obligations en découlant auxquelles pourrait être tenu l'acquéreur et ce dans la limite d'une durée d'un (1) an courant du 13 juillet 2023 au 13 juillet 2024, je m'engage à rembourser au bailleur, en cas de défaillance de l'acquéreur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si l'acquéreur n'y satisfait pas lui-même.
En renonçant au bénéfice de discussion je reconnais ne pouvoir exiger du Bailleur qu'il divise ses poursuites entre les cautions »

Fait à : Valenciennes

Le : 13/07/23

Signature de Monsieur Amar BAGHDADI



Chaque signature est précédée de la mention manuscrite :

« Je soussigné Madame Angélique CLAUDIO, en me portant caution de L'ACQUEREUR dans la limite de la somme de VINGT CINQ MILLE HUIT CENT DOUZE EUROS ET TRENTÉ SIX CENTIMES (25.812,36 €), couvrant le paiement de tous les loyers qui pourraient être dues au BAILLEUR en vertu du BAIL RENOUVELE et plus généralement toutes les obligations en découlant auxquels pourrait être tenu L'ACQUEREUR et ce, dans la limite d'une durée D'UN (1) an, courant du 13 juillet 2023 au 13 juillet 2024, je m'engage à rembourser au BAILLEUR, en cas de défaillance de L'ACQUEREUR les sommes dues sur mes revenus et mes biens si L'ACQUEREUR n'y satisfait pas lui-même.

En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2305 du code civil et en m'obligeant solidairement avec L'ACQUEREUR je m'engage à rembourser le BAILLEUR sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement L'ACQUEREUR.

En renonçant au bénéfice de division, je reconnais ne pouvoir exiger du BAILLEUR qu'il divise ses poursuites entre les cautions ».

Mention manuscrite de la caution : Je soussignée Madame Angélique CLAUDIO, en me portant caution de L'ACQUEREUR dans la limite de la somme de VINGT CINQ MILLE HUIT CENT DOUZE EUROS ET TRENTÉ SIX CENTIMES (25.812,36 €), couvrant le paiement de tous les loyers qui pourraient être dues au BAILLEUR en vertu du BAIL RENOUVELE et plus généralement toutes les obligations en découlant auxquelles pourrait être tenu L'ACQUEREUR et ce, dans la limite d'une durée d'UN (1) an, courant du 13 juillet 2023 au 13 juillet 2024, je m'engage à rembourser au BAILLEUR, en cas de défaillance de L'ACQUEREUR les sommes dues sur mes revenus et mes biens si L'ACQUEREUR n'y satisfait pas lui-même. En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2305 du code civil et en m'obligeant solidairement avec L'ACQUEREUR je m'engage à rembourser le BAILLEUR sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement L'ACQUEREUR. En renonçant au bénéfice de division, je reconnais ne pouvoir exiger du BAILLEUR qu'il divise ses poursuites entre les cautions.

Fait à : VALENCE

Le : 13/07/2023

Signature de Madame Angélique CLAUDIO

