

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@encheres-valence.com

DRÔME ENCHERES VALENCE

Société de Ventes Volontaires N° 2002-266

info@encheres-valence.com

CAHIER DES CHARGES

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES DU FONDS DE COMMERCE

De la SAS CAFE DES TROIS CLOCHERS

Rue du Tricot

26410 CHÂTILLON EN DIOIS

Vente aux enchères publiques du 7 juillet 2026 à 15h30

Conformément à l'ordonnance de vente aux enchères publiques prononcée par le
Tribunal de Commerce de Romans sur Isère en date du 6 mai 2026

VALEUR DES ACTIFS MOBILIERS CORPORELS

en date du 25 février 2026.

22 745 € / 12 170 €

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

**40 000 € avec faculté de
baisse du quart**

CONDITIONS DE VENTE DU FONDS DE COMMERCE DE LA SAS CAFE DES TROIS CLOCHERS

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. L'adjudicataire est réputé avoir pris connaissance que la pergola située à l'extérieur ne fait pas partie de la vente du fonds de commerce et devra être démontée une fois l'adjudication prononcée. 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 40 000 € avec faculté de baisse du quart.

2026RJ0047

TRIBUNAL DE COMMERCE DE ROMANS

LIQUIDATION JUDICIAIRE

SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

rue du Tricot

26410 CHÂTILLON-EN-DIOIS

ORDONNANCE

NOUS, Jean-Luc VALLET, Juge-Commissaire de la liquidation judiciaire de la SAS CAFE DES 3 CLOCHERS,

VU la requête présentée par Maître Philippe SERRANO, Liquidateur,

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 soit entendu en ses observations au Tribunal de commerce de ROMANS.

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

- mise à prix : 40.000 euros
- avec possibilité de baisse du quart en cas de carence d'enchères,

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.

DISONS en ce qui concerne le fonds de commerce, qu'à défaut d'enchérisseur, il sera procédé à la vente des actifs inventoriés, stocks et licence IV compris.

MISSIONNONS pour préparer et procéder à ces ventes la Maître SELAS MONTEILLET.

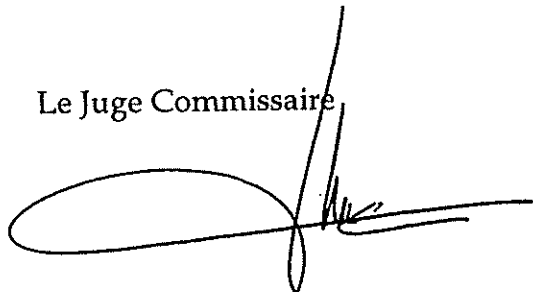
DISONS que les loyers échus postérieurement au prononcé de la liquidation judiciaire seront payés par le Liquidateur directement sur le produit de la cession du fonds de commerce ainsi réalisé, avant toute autre créance quelque soit son rang, à l'exception des frais de procédure, lesdits loyers ayant 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.

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 :
GROUPE DM3LAC
Monsieur DUPUY Lionel
Quartier des Bondonneaux
26200 MONTELMAR

ROMANS, le 6 Mai 2026

Le Juge Commissaire



Le Greffier du Tribunal

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

- 6 MAI 2026

Pour la SELARL GTC 26
Isabelle BAUDE,
Commis-Greffière



Greffé du Tribunal de Commerce de Romans
11 Rue Capitaine Bozambo
26100 ROMANS-SUR-ISERE
N° de gestion 2023B00615

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 30 Janvier 2026

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	951 297 035 R.C.S. Romana
<i>Date d'immatriculation</i>	13/04/2023
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	CAFE DES 3 CLOCHERS
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	10 000,00 Euros
<i>Numéro d'identification Européen - EUID</i>	FR2602.951297035
<i>Adresse du siège</i>	Rue du Tricot 26410 Châtillon-en-Diois
<i>Activités principales</i>	Exploitation d'un fonds de commerce de bar, café restaurant, débit de boissons, vente sur place et/ou à emporter de produits alimentaire, et à titre accessoire l'activité de traiteur.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 13/04/2122
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/12/2023

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

<i>Président</i>	GRUPE DM3LAC
<i>Dénomination</i>	Société par actions simplifiée
<i>Forme juridique</i>	Quartier des Bondonneaux 26200 Montélimar
<i>Adresse</i>	950 709 519 RCS Romans
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	

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

<i>Adresse de l'établissement</i>	Place du Reviron 26410 Châtillon-en-Diois
<i>Nom commercial</i>	CAFE DES 3 CLOCHERS
<i>Enseigne</i>	CAFE DES 3 CLOCHERS
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Exploitation d'un fonds de commerce de bar, café restaurant, débit de boissons, vente sur place et/ou à emporter de produits alimentaire, et à titre accessoire l'activité de traiteur.
<i>Date de commencement d'activité</i>	01/05/2023
<i>Déclaration, autorisation, titre ou diplôme</i>	Mairie de CHATILLON-EN-DIOIS
<i>Autorité</i>	10/04/2023
<i>Date de délivrance</i>	Achat
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	LECLERCQ Véronique
<i>Précédent exploitant</i>	MAQUIN
<i>Nom, prénoms</i>	418 160 826
<i>Nom d'usage</i>	Drôme Info Hebdo
<i>Numéro unique d'identification</i>	18/05/2023
<i>Nom du journal d'annonces légales</i>	
<i>Date de parution</i>	

Greffes du Tribunal de Commerce de Romans
13 Rue Capitaine Bozambo
26100 ROMANS-SUR-ISERE
N° de gestion 2023B00615

Mode d'exploitation

Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



Etat certifié d'inscription(s)

Du chef de : CAFE DES 3 CLOCHERS
Adresse : Rue du Tricot 26410 CHATILLON-EN-DIOIS
N° unique d'identification : 951297035
Pour état conforme au registre tenu au greffe du tribunal de commerce de Romans sur Isère
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°2023N000395 prise le 14/09/2023

En vertu : Acte sous seing privé en date du 27/07/2023.
Au profit de : Société anonyme à directoire et conseil de surveillance CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE LOIRE DROME ARDECHE, 17 Rue des Frères Ponchardier 42100 SAINT-ETIENNE
N° unique d'identification : 383686839. RCS (Ville) : Saint Etienne
Election de domicile du créancier : En son agence de ROMANS JACQUEMART. 7 Place Charles de Gaulle 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Contre : Société par actions simplifiée CAFE DES 3 CLOCHERS, Rue du Tricot 26410 CHATILLON-EN-DIOIS
N° unique d'identification : 951297035. RCS (Ville) : Romans
Existence d'autres dispositions particulières entre les parties : Non
Description : Un fonds de commerce de bar, café restaurant, débit de boissons, vente sur place et/ou à emporter de produits alimentaires, et à titres accessoires l'activité traiteur
Adresse : Rue du Tricot 26410 CHATILLON-EN-DIOIS

Montant : 64 772,00 EUR
Date de son exigibilité (ou éléments permettant de la déterminer) : 05/11/2030
Taux d'intérêts : 3.97%

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>



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)



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 12/02/2026
Le Greffier



I - MOBILIER ET MATERIEL

1 Caisse enregistreuse KSD tactile

2 Tiroirs caisse

2 Ceintures porte monnaie

2 Terminals de paiement électronique Ingenico MOOVE 5000

2 PAD sans marque apparente

3 Imprimante CDE

+/- 200 Pochettes

1 Onduleur

2 Caméras

1 Enregistreur vidéo

+/- 48 Rouleaux de terminal de paiement électronique

+/- 11 Rouleaux d'imprimante

1 Lampe de bureau

3 Hauts parleur DENON

1 Micro RTV san fil

3 Tableaux

1 Horloge

1 Extincteur à eau 6 L

1 Téléphone sans fil nomade GIGASSET

1 Télévision grand écran TCC

1 PC portable ACER Aspire 3-17

1 Imprimante CANON 3 en 1 M65750

1 Tablette android LENOVO Dolby ATMOS

+/- 274 verres divers

+/- 152 Tasses et sous-tasses diverses

+/- 327 Couverts

+/- 1 présentoir à gâteau

2 poivriers

3 cuillères à boule

+/- 50 serviettes pochettes

+/- 6 Carfes jaillance

+/- 1 Shacker

+/- 1 Sceau à glaçon

+/- 5 Sceaux à champagne

+/- 1 Moussuer de lait

+/- 8 Plateaux

+/- 8 Brocs en inox

+/- 1 Planche		
+/- 1 Couteau chef		
+/- 10 Corbeilles à pain		
+/- 10 Cendrier en verre		
+/- 3 Cendrier en inox		
+/- 197 Pièces de vaisselles		
+/- 125 pots et terrines		
+/- 63 Couteaux de cuisine		
+/- 37 Bacs gastro en inox		
+/- 17 Couvercles		
+/- 26 Planches à découpées		
+/- 3 Rasoir à légumes		
+/- 10 Louches		
+/- 4 Pinces de service		
+/- 1 Fusil		
+/- 4 Cuillères en bois		
+/-1 Presse purée		
+/- 2 Fouets		
+/- 1 Découpe pizza		
+/- 1 Tranche fois gras		
+/- 2 Couteaux à huitres		
+/-1 Zesteur		
+/- 1 Vide pomme		
+/-1 Thermomètre		
+/- 1 Pinceau		
+/- 1 Diapason		
+/- 2 Cuillères de service		
+/- 3 Maryses		
+/-2 Pelles à tarte plate		
+/- 1 Maillet en bois		
+/- 1 Rape à fromage		
+/- 1 Hachoir main		
+/- 12 Ronds		
+/- 2 Plateaux en inox rond		
+/- 2 Tables en inox		
+/- 6 Etagères en inox Métro ; +/- Lg 120 cm		
+/- 1 Saladette COOL HEAD		
+/- 1 Tour quatre portes en inox (hors service)		
+/- 3 Soupoudreuses		
+/- 1 Chalumeau		
+/- 1 Batteur MOULINEX		
+/- 1 Mixeur sans marque apparente		
+/- 1 Presse agrume PHILIPS		
+/- 1 Coupe herbe		
+/- 1 Siphon sans marque apparente		

1 Essoreuse à salade +/- 1 Epluche pomme		
+/- 5 Culs de poule en inox +/- 6 Saladiers		
1 Friteuse 5 L en inox TEFAL OLEOCLEAN		
1 Friteuse à gaz		
1 Four vapeur mixte MBM		
1 Chambre froide à deux portes en inox		
1 Plonge avec un bac en inox et douchette		
1 Congélateur FRANCIA		
1 Bain marie "équipement pro" BMW		
1 Trancheuse à jambon LACOR		
Machine sous vide CENPAC		
1 Fourneau à quatre feux, une plaque AMBASSADE		
1 Salamandre à deux bouches en inox sans marque apparente		
1 Lave vaisselle E500 Electrobar +/- 3 Panniers à lave vaisselle		
1 Micro-onde CATERLITE		
1 Coupe légumes avec accessoires GGM Gastro		
1 Plancha		
1 Four ventilé AFI (hors service)		
1 Tableau blanc		
2 Distributeurs de papier		
+/- 7 Poêles +/- 9 Casseroles +/- 4 Couvercles de casseroles		
+/- 2 Gants manique		
+/- 20 Plateaux à service rectangulaire		
MOBILIER DE BAR		
1 Machine à glaçons en inox ICEMATIC		
1 Colonne à bière 7 becs		
1 Rangement à couverts en médium		
2 Congélateurs bahut dont un de marque WHIRLPOOL		
1 Chambre froide à une porte sans marque apparente		
1 Chambre froide à boisson à une porte vitrée		
1 Chariot de service en inox		
5 Poubelles		
21 Chaises intérieures type Thoret 34 Chaises extérieures type Thoret		

9 Tables intérieures deux personnes style bistrot		
9 Tables intérieures quatre personnes style bistrot		
9 Tables extérieures style bistrot		
1 Tables extérieures en bois style bistrot		
1 Porte manteau		
4 Tables en pin		
2 bancs		
3 Parasols pied déporté		
1 Parasol GRIMBERGEN		
14 Chaises en plastique extérieur		
1 Ventilateur sans marque apparente		
2 Tue mouche		
1 Lave linge BRANDT WFB18		
1 Réfrigérateur à une porte LIEBHERR (hors service)		
1 Réfrigérateur TOP sans marque apparente		
1 Bar en bois et beto (immeuble par destination) ; +/- Lg 6 m		
1 Cellule réfrigérée à neuf tiroirs, avec plateau en inox, groupe logé, AFI Collin Lucy ; +/- Lg 200 cm		
1 Cellule réfrigérée à quatres tiroirs, groupe logé, AFI Collin Lucy ; +/- Lg 130 cm		
1 Caisson à trois tiroirs en bois		
1 Aspirateur avec cuve en inox EINHELL		
1 Sceau avec serpillère sans marque apparente		
+/- 12 Verres T Nonic 25 cl		
+/- 18 Flutes		
+/- 18 Verres JAILLANCE		
+/- 9 Pintes Manivelle		
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL		

II - STOCK

20 Boîtes en conserves de boudin Agnès ROZES

CAVE

+/- 500 Sets de table
 +/- 750 Pailles
 +/- 9 Cartouches de gaz
 +/- 5 Nettoyant dégraissant
 +/- 8 Produits ménager
 +/- 1000 Serviettes pochettes
 +/- 4000 Essuie tout
 +/- 1000 Serviettes jaune
 +/- 5 Papier WC

+/- 3 Rouleaux essuie tout +/- 2700 Gobelets en plastique +/- 2 Girafes pour bière en plastique +/- 900 Colliers porte verre		
ALCOOLS BAR +/- 167 Bouteilles d'alcool fort		
VINS +/- 68 Bouteilles de vin JAILLANCE +/- 50 Bouteilles de clairette JAILLANCE +/- 36 Bouteilles de vin +/- 4 Bouteilles de champagne		
STOCK DE SOFT +/- 419 Bouteilles type (COCA COLA, LIPTON.....) +/- 36 Bouteilles de sirop		
+/- 14 de paquets de thé HENRY BLANC +/- 3 Sachets de 250 g de café HENRY BLANC +/- 2 Sachets de 1 kg de chocolat en poudre HENRY BLANC +/- 2 Sachets de 300 g de spéculos HENRY BLANC +/- 1000 unités de sucre buchette HENRY BLANC		
TOTAL STOCK		

IV - LICENCE IV	
1 Licence 4	
TOTAL LICENCE IV	

V - MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS	
Auprès de La société HENRY BLANC 1 Machine à café Comti 1 Machine à café capsule 1 Tiroir à MARC 1 Lave verre OMNYWASH	
Auprès de la société EPACKPRO (abonnement) 1 Tablette epack pro Etiquettes epackpro	
Auprès de la société Brasserie Vallée du Rhône 1 Groupe à bière sept becs 1 Tableau de distribution à tirage à bière	
Auprès de la société CASH DRINK'S 1 Caisse plastique vide 1 Caisse pleine avec soft et bières	
TOTAL MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS	



PAR E-MAIL LE 17 AVR. 2023

Ministère du travail, de l'emploi et de la santé



N°11543*04

RECEPISSE DE DECLARATION

D'OUVERTURE

DE MUTATION

DE TRANSLATION (1)

Département : DRÔME
Commune : CHATILLON-EN-DIOIS

Arrondissement : DIE

**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 2ème 3ème 4ème catégorie

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 : PLACE DU REVIRON
26410 CHATILLON-EN-DIOIS

Enseigne : CAFE DES 3 CLOCHERS

Propriétaire du fonds de commerce :

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

Nom de naissance : SAS DES 3 CLOCHERS Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :
Prénom :	Prénom :	Prénom :
Profession :	Profession :	Profession :
Adresse du domicile : 26410 CHATILLON-EN-DIOIS	Adresse du domicile :	Adresse du domicile :

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

Dénomination sociale de la société : SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

Adresse du siège : RUE DU TRICOT

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

Déclarant(s) (3) :

Nom de naissance : DUPUY Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :
Prénom : Lionel	Prénom :	Prénom :
Né(e) le : 25 août 1972	Né(e) le :	Né(e) le :
A : Paris 14ième	A :	A :
Département : 75	Département :	Département :

Nationalité : FRANCAISE	Nationalité :	Nationalité :
Domicile : -	Domicile :	Domicile :

(1)(4) Date d'obtention du

permis d'exploitation :

permis de vente de boissons alcooliques la nuit :

15 décembre 2017

Agissant en qualité de (1) :

<input type="checkbox"/> Propriétaire exploitant à titre individuel	<input type="checkbox"/> Propriétaire exploitant à titre individuel	<input type="checkbox"/> Propriétaire exploitant à titre individuel
<input type="checkbox"/> Locataire gérant (ou gérant mandataire)	<input type="checkbox"/> Locataire gérant (ou gérant mandataire)	<input type="checkbox"/> Locataire gérant (ou gérant mandataire)
<input checked="" type="checkbox"/> Représentant légal de la société (5)	<input type="checkbox"/> Représentant légal de la société (5)	<input type="checkbox"/> Représentant légal de la société (5)

Déclare(nt) vouloir effectuer (1) :

<input type="checkbox"/> L'OUVERTURE	Ouvrir le débit de boissons susvisé à partir du :
<input checked="" type="checkbox"/> LA MUTATION	Exploiter à partir du 01 mai 2023 le débit de boissons susmentionné. Ce débit était précédemment tenu par (1)(3) : <i>LECLERQ Veronique</i> en qualité de : <input type="checkbox"/> Propriétaire exploitant à titre individuel <input type="checkbox"/> Locataire gérant.(ou gérant mandataire) <input checked="" type="checkbox"/> Représentant légal de la société (5) (6) :
<input type="checkbox"/> LA TRANSLATION	Transférer à partir du le débit de boissons précédemment installé à : Code postal :

Le ou les déclarants certifient :

1° ne pas être justiciable(s) des articles L. 3336-1, L. 3336-2 et 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 CHATILLON-EN-DIOIS, le 10 avril 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 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 : 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.

Les renseignements figurant sur cet imprimé seront utilisés pour la mise à jour d'un fichier informatisé, soumis aux droits d'accès en application de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

BAIL MIXTE DE LOCAUX

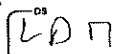
A USAGE COMMERCIAL & D'HABITATION

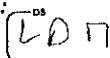
Entre la Société LES CHICOULOUS et la Société CAFE DES 3 CLOCHERS

RLB
Accès : Associés

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :

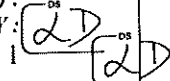
Paraphes Laëtitia DUPUY :





Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :

Paraphes Lionel DUPUY :



Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société **LES CHICOULOUS**, Société civile immobilière au capital de 5 000 euros, dont le siège social est Quartier des Bondonneaux à MONTELMAR (26200), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS SUR ISERE sous le numéro 950 720 334, représentée aux présentes par **Madame Laetitia MINODIER épouse DUPUY**, dûment habilité par Acte portant décisions unanimes des associés du 12 juillet 2023, dont copie jointe en *annexe sous le numéro 1*,

*Ci-après dénommée "Le Bailleur",
D'une part,*

ET

La Société **CAFE DES 3 CLOCHERS**, Société par actions simplifiée au capital de 10 000 euros, dont le siège social est Rue du Tricot à CHATILLON EN DIOIS (26410), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS SUR ISERE sous le numéro 951 297 035, représentée aux présentes par **Monsieur Lionel DUPUY**, Président de la Société **DM3LAC**, Présidente, dûment habilité par décision de l'associée unique du 12 juillet 2023, dont copie jointe en *annexe sous le numéro 2*,

*Ci-après dénommée "Le Preneur",
D'autre part,*

Et en la présence de :

Madame Laetitia MINODIER épouse DUPUY

Née le 28 juin 1975 à MONTELMAR (26200)

De nationalité française

Demeurant 1521 Chemin de Colas, Quartier Bondonneau à MONTELMAR (26 200)

Et Monsieur Lionel DUPUY

Né le 25 août 1972 à PARIS (750014)

De nationalité française

Demeurant 1521 Chemin de Colas, Quartier Bondonneau à MONTELMAR (26 200)

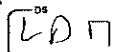
Mariés ensemble sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu le 20 mai 1999 par Maître Hervé GOUGNE, Notaire à MONTELMAR (26200), préalablement à leur union célébrée le 26 juin 1999 en la mairie de SAUZET (26740), avec donation entre époux reçue le 31 août 2004 par Maître Hervé GOUGNE, Notaire à MONTELMAR (26200),

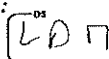
*Ci-après dénommés ensemble "L'occupant",
D'autre part,*

RLB
Accrédité - Attesté

Paraphes **LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY)** :

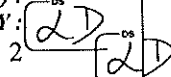
Paraphes **Laëtitia DUPUY** :





Paraphes **CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY)** :

Paraphes **Lionel DUPUY** :



Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS**PRÉAMBULE****1. Rappel du devoir d'information et bonne foi**

Les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont précédé la signature de l'acte ont été menées de bonne foi.

En application de celles de l'article 1112-1 du même code, qui dispose que « Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant », les Parties déclarent que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie lui ont été révélées. Le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

2. Renonciation à l'imprévision

Concernant la réalisation des Présentes, les Parties conviennent expressément de renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. À défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe ».

3. Déclaration des parties

Bailleur et Preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

4. Exposé préalable

Suivant acte sous seing privé conclu par Acte électronique des 26 et 27 avril 2023, enregistré le 9 mai 2023 au Service de la Publicité foncière et de l'enregistrement de VALENCE 1, bordereau 2604P01 2023 A 00862, la Société CAFE DES 3 CLOCHERS a acheté le fonds de commerce de café & restauration traditionnelle à consommer sur place, connu sous la dénomination « CAFE DE LA MAIRIE RESTAURANT CHEZ VERO », sis et exploité Place du Reviron à CHATILLON EN DIOIS (26410), identifié sous le numéro SIRET 418 160 826 00024.

La Convention de cession de fonds de commerce a été conclue sous la condition particulière de l'acquisition par le Cessionnaire du tènement immobilier.

RLB

Anciens : Associés

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :

Paraphes Laëtitia DUPUY :

LD

LD

Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :

Paraphes Lionel DUPUY :

LD
3 LD

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

Suivant acte reçu en la forme authentique le 26 avril 2023 par Maître Valérie DERBIAS, Notaire à DIE (26150), en cours d'enregistrement, la Société LES CHICOULOUS a acquis l'ensemble immobilier en copropriété situé Place du Reviron et Rue du Tricot à CHATILLON-EN-DIOIS (26140), dont les références cadastrales sont les suivantes :

Section	Numéro	Adresse	Surface
AB	310	Lieudit Le Village	00 ha, 01 a, 75 ca
Total de la surface			00 ha, 01 a, 75 ca

Comprenant :Au sous-sol :

- **Lot numéro 3** : Une cave à laquelle on accède via la cave numéro 4, et formant le numéro 3 du plan des caves de la copropriété dont l'immeuble fait l'objet,
Et les 15/1010^e des parties communes générales,
Etant d'ores et déjà précisé la possibilité pour le Preneur, tel qu'il sera dit ci-infra, de transformer cette cave en salle de restauration et/ou réception et/ou salle d'évènementiel, sous réserve des travaux d'aération nécessaire au respect des normes d'hygiène, à la charge du Preneur,
- **Lot numéro 4** : Une cave à laquelle on accède par une trappe depuis le rez-de-chaussée, formant le numéro 4 du plan des caves de la copropriété dont l'immeuble fait l'objet,
Et les 30/1010^e des parties communes générales,

Au rez-de-chaussée :

- **Lot numéro 6** : Au rez-de chaussée, une salle bar restaurant et une cuisine sur l'arrière,
Et les 145/1010^e des parties communes générales,
- **Lot numéro 14** : Sous les escaliers, un local à usage de sanitaires,
Et les 5/1010^e des parties communes générales,

Au premier étage :

- **Lot numéro 8** : Au premier étage un palier avec balcon, une chambre avec balcon et une chambre avec salle de bain et une petite pièce pour le ballon d'eau-chaude,
Et les 145/1010^e des parties communes générales,

Au deuxième étage :

- **Lot numéro 10** : Un salon donnant sur la place du Reviron, une chambre et salle de bains,
Et les 145/1010^e des parties communes générales,

Greniers :

- **Lot numéro 12** : Une vaste cuisine,
Et les 15/1010^e des parties communes générales,
- **Lot numéro 13** : Une chambre avec dressing et mezzanine,
Et les 5/1010^e des parties communes générales.

RLB

Anciens & Associés

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :

Paraphes Laëtitia DUPUY :

LD

LD

Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :

Paraphes Lionel DUPUY :

LD
4 LD

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS**Etat descriptif de division & règlement de copropriété :**

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division, établi suivant acte reçu par Maître Jacques ROYER, Notaire à DIE, le 28 avril 1970, publié à VALENCE le 3 septembre 1970, Volume 17, numéro 28, modifié par suite du modificatif à l'état descriptif de division règlement de copropriété dressé par le même Notaire le 30 juin 2000, *ci-annexés sous le numéro 3.*

Ce sont dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées et,

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

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

ARTICLE 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Un bâtiment en copropriété à usage de café restaurant, sis Place du Reviron et Rue du Tricot à CHATILLON-EN-DIOIS (26140), dont les références cadastrales sont les suivantes :

Section	Numéro	Adresse	Surface
AB	310	Lieudit Le Village	00 ha, 01 a, 75 ca
Total de la surface			00 ha, 01 a, 75 ca

Comprenant :**Au sous-sol :**

- **Lot numéro 3 :** Une cave à laquelle on accède via la cave numéro 4, et formant le numéro 3 du plan des caves de la copropriété dont l'immeuble fait l'objet, Etant d'ores et déjà précisé la possibilité pour le Preneur, tel qu'il sera dit ci-infra, de transformer cette cave en salle de restauration et/ou réception et/ou salle d'évènementiel, sous réserve des travaux d'aération nécessaire au respect des normes d'hygiène, à la charge du Preneur,
- **Lot numéro 4 :** Une cave à laquelle on accède par une trappe depuis le rez-de-chaussée, formant le numéro 4 du plan des caves de la copropriété dont l'immeuble fait l'objet,

Au rez-de-chaussée :

- **Lot numéro 6 :** Au rez-de chaussée, une salle bar restaurant et une cuisine sur l'arrière,
- **Lot numéro 14 :** Sous les escaliers, un local à usage de sanitaires,
- Ainsi qu'un droit de jouissance des espaces communs du rez-de-chaussée (entrée, couloirs, escaliers).

Au premier étage :

- **Lot numéro 8 :** Au premier étage un palier avec balcon, une chambre avec balcon et une chambre avec salle de bain et une petite pièce pour le ballon d'eau-chaude,
- Ainsi qu'un droit de jouissance des espaces communs d'accès au premier étage (couloirs, escaliers,).

Il est précisé que le ballon d'eau chaude, est commun à l'ensemble du tènement immobilier. Bailleur et Preneur se partagent donc sa jouissance, étant précisé que le Bailleur dispose d'un droit d'accès au Ballon d'eau chaude, ce que le Preneur déclare accepter.

RLB
Anciens : Associés

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :

Paraphes Laëtitia DUPUY :

LD 7

LD 7

Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :

Paraphes Lionel DUPUY :

LD 5 LD

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

Les lots numéros 10,12 et 13 sont réservés à l'usage exclusif du Bailleur, pour l'exercice de son activité de location saisonnière, ce que le Preneur déclare accepter.

Le Bailleur et le Preneur s'engagent expressément à ne jamais entreposer, garer, déposer, ou stocker aucun meuble, immeuble, matériel ou véhicule dont la présence ou la position pourrait empêcher l'un ou l'autre de jouir normalement des locaux loués, ou pourrait le gêner dans l'exploitation de son activité.

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les Parties suivantes des locaux ci-dessus décrites, et telles qu'elles apparaissent au plan annoté (entouré en bleu), *ci-annexé sous le numéro 4*.

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

ARTICLE 2 - ÉTAT DES LIEUX

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités. Un état des lieux a été établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur, en autant d'exemplaires que de parties.

ARTICLE 3 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

1. Renseignements hypothécaires

Le Bailleur déclare qu'il est bien propriétaire de l'immeuble loué pour l'avoir acquis par acte authentique reçu par Maître Valérie DERBIAS, Notaire à DIE (26150).

Le Bailleur décharge ainsi le rédacteur de l'acte de solliciter un état auprès du service de publicité foncière, et déclare expressément que son titre de propriété n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

2. Servitudes

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

3. Renseignements d'urbanisme

Il a été obtenu, en vue de la présente location, un certificat d'urbanisme, délivré le 22 mars 2023, demeuré *ci-annexé sous le numéro 5*.

4. Diagnostics immobiliers

a. Etat des risques et pollutions

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte est situé dans une zone rendant applicable les articles L. 125-5 et L. 125-7 du Code de l'environnement (zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, ou par un plan de prévention des risques miniers, ou zone de sismicité ou à potentiel radon significatif, ou une zone exposée au recul du trait de côte, ou zone située dans un secteur d'information sur les sols).

RLB
Acteurs : Associés

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :
Paraphes Laëtitia DUPUY :

LD 7

LD 7

Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :
Paraphes Lionel DUPUY :

LD 6
LD 6

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

En ce sens, un état des risques et pollutions en date du 28 juin 2023 a été fourni au Preneur et *annexé au présent bail sous le numéro 6.*

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

En ce qui concerne les parties privatives du lot, le Bailleur déclare que les recherches effectuées en exécution des prescriptions de l'article R.1334-18 du Code de la santé publique n'ont pas révélé la présence de flocages calorifugeages ou faux plafonds contenant de l'amiante, ainsi qu'il résulte de l'attestation établie à la date du 14 mars 2022 par le **CABINET JULIEN** répondant aux critères de qualification exigés par le texte précité, *dont une copie a été ci-après annexée sous le numéro 7.*

Par ailleurs, il apparaît que les recherches effectuées en application de l'article R. 1334-25 du Code de la santé publique n'ont pas révélé la présence d'amiante dans les parties communes, ainsi qu'il résulte du dossier technique amiante établi conformément aux dispositions des articles R. 1334-25 et R. 1334-26 du Code de la santé publique.

c. Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites et les mûrles

L'immeuble n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites et ne trouve pas actuellement sans une zone de présence d'un risque de mûrle délimitée par un arrêté préfectoral.

d. Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est *ci-annexé sous le numéro 7*, un diagnostic de performance énergétique datant du 14 mars 2022. En vertu de l'article D.126-19 du Code de la construction et de l'habitation il est valable 10 ans.

Il a été établi par le **CABINET JULIEN**, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code.

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

e. Plomb

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le **CABINET JULIEN** en date du 14 mars 2022 et *ci-annexé sous le numéro 7*, n'a pas révélé de risque d'exposition au plomb.

5. Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, et suivants du Code de l'environnement sont applicables, le Bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité, bien que l'immeuble ait été concerné par des catastrophes naturelles annexées au sein de l'état des risques et pollutions.

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS**6. Renseignements concernant les travaux**

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

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

Ces documents se trouvent *ci-annexés sous le numéro 8*.

Le Bailleur déclare à ce titre que l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) représente(nt). Il est rappelé au Bailleur qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

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

ARTICLE 4 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ETAT DU SOL ET DU SOUS-SOL

Le Bailleur indique :

- qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement. Par ailleurs le document d'information communal sur les risques majeurs, *ci-annexé sous le numéro 6* fait état d'un risque modéré de retrait-gonflement des argiles (C. env., art. R. 125-11) ;
- que le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières;
- que l'immeuble n'a pas été le siège d'une exploitation classée, ce qu'a confirmé l'interrogation de la Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE), les recherches effectuées à la commune du lieu de situation de l'immeuble, et l'interrogation des bases informatiques BASOL et BASIAS. Il est par ailleurs déclaré que les bases informatiques BASOL et BASIAS ont révélé l'existence de deux sites anciennement classés à moins de 500 mètres de l'immeuble loué, tel qu'il sera plus amplement énoncé au sein de l'état des risques et des pollutions ci-annexé aux présentes.

ARTICLE 5 - AFFECTATION DES LIEUX LOUES**1. Déclarations du preneur et du bailleur**

Le Preneur déclare qu'il entend exercer dans les lieux l'activité de **café & restauration traditionnelle** à consommer sur place, à l'exclusion de tout autre.

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

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

2. Activités autorisées

L'immeuble loué comporte :

- Une partie affectée à usage commercial et de bureau exclusivement pour l'exercice de l'activité commerciale ci-dessus désignée, savoir :
 - Le sous-sol,
 - Le rez-de-chaussée,
 - Et au premier étage : la première chambre, située à la gauche de la porte d'entrée sur étage, ainsi que le couloir qui y accède,
 - Et une partie à usage d'habitation dont le droit de jouissance est déclaré comme étant exclusivement réservé à Monsieur Lionel DUPUY et Madame Laëtitia DUPUY, ainsi que toute autre personne autorisée par ces derniers à séjourner au sein des locaux suivants :
 - Au premier étage : La seconde chambre du premier étage, située à la droite de la porte d'entrée sur étage, ainsi que le couloir qui y accède,
- Il est précisé que l'identité de l'occupant de la partie habitation des locaux a été déterminante pour le consentement du Bailleur au présent acte.

La location sera considérée pour le tout et indivisiblement comme à usage commercial.

Il est interdit au Preneur d'utiliser à un titre quelconque la partie "habitation" des locaux loués pour les besoins de son commerce.

3. Immatriculation

Le Preneur a été informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et au registre national des entreprises et des conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut entraîner un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

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

ARTICLE 6 - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf (9) années à compter du 1^{er} mai 2023 et ce, jusqu'au 30 avril 2032 à minuit.**

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

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

RLB
Anciens Associés

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :
Paraphes Laëtitia DUPUY :

LD 7

LD 7

Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :
Paraphes Lionel DUPUY :

LD 9
LD

*Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS***ARTICLE 7 - CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL****1. Loyer****a. Montant**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DIX HUIT MILLE (18 000) euros** toutes taxes comprises.

Il est précisé à titre purement informatif qu'une quote-part de loyer de **QUATORZE MILLE QUATRE CENTS (14 400) euros hors taxes** correspond à la partie louée à usage commercial, et qu'une quote-part de loyer de **TROIS MILLE SIX CENTS (3 600) euros** correspond à la partie louée à usage d'habitation. Cette répartition n'est donnée qu'à titre indicatif aux Parties, et n'a pas de valeur contractuelle.

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

b. Paiement du loyer

Le loyer annuel convenu soit **DIX HUIT MILLE (18 000) euros** sera payable mensuellement et d'avance entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux, à concurrence d'un douzième (1/12) de loyer représentant à la date de signature des présentes un montant mensuel de **MILLE CINQ CENTS (1 500) euros hors taxes**.

Le premier paiement aura lieu le 5 mai 2023.

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

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de deux (2) % par mois indivisible.

c. Révision légale triennale du loyer

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

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

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

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

RLB
Anciens & Associés

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :
Paraphes Laëtitia DUPUY :

LD

LD

Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :
Paraphes Lionel DUPUY :

10

LD

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

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

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

D'un commun accord entre les parties, la révision légale s'opérera, en conformité de l'article L. 145-38 du Code de commerce, lorsque trois ans au moins se seront écoulés depuis l'entrée en vigueur du loyer en cours, en appliquant l'indice trimestriel des loyers commerciaux au loyer convenu depuis l'origine du présent bail, soit **DIX HUIT MILLE (18 000) euros hors taxes** par an.

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

2. Dépôt de garantie

Le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de **TROIS MILLE (3 000) euros**, à titre de dépôt de garantie correspondant à deux mois de loyers hors taxes. Cette somme est affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le Preneur de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Les Parties feront leur affaire personnelle du dépôt de garantie et en consentent valable et définitive quittance et décharge de responsabilité au rédacteur de l'acte.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts. Le Preneur ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion de cette augmentation.

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

3. Charges**a. Identification et répartition des charges**

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

- Charges de consommation d'eau, étant rappelé que le ballon d'eau chaude est utilisé conjointement par le Bailleur et le Preneur,

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

- Charges de consommation d'électricité, étant précisé qu'il existe un compteur individuel pour la partie louée à titre commercial, mais que les charges d'électricité relevées sur le compteur pour la partie louée à titre d'habitation devront être réparties entre le Bailleur et le Preneur au *prorata* de la surface occupée par chacun, puisque cette partie de l'immeuble loué est partagée par les Parties aux présentes.
- Charges des primes d'assurances.

Conformément aux prescriptions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, et compte tenu du partage des locaux entre le Bailleur et le Preneur, les charges seront réparties entre ces derniers, au *prorata* de la surface des parties privatives respectivement louées.

Le Preneur devra supporter et rembourser au Bailleur, en sus du loyer, outre les charges afférentes aux parties privatives du lot loué, l'ensemble des charges de copropriété concernant ces mêmes locaux.

b. Règlement des charges par le Preneur

Les charges dues par le Preneur seront payées de la manière suivante : le Preneur versera chaque mois en sus du loyer une provision égale au (1/12^{ème}) de la somme lui incombant au titre du prévisionnel de charges ci-dessus. Lors de la signature du bail, la provision sera calculée "*prorata temporis*" sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au Preneur, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui. Cet état récapitulatif sera adressé au Preneur dans le délai de trois mois à compter de la date de l'assemblée ayant approuvé les comptes de l'exercice correspondant aux charges réclamées.

À cette occasion, le Bailleur réclamera au Preneur le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, selon le cas.

4. Impôts et taxes

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

2) Le Preneur remboursera au bailleur la quote-part au *prorata* de la surface des parties privatives respectivement louées de :

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

ARTICLE 8 - ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

1) Le Preneur entretiendra les lieux loués y compris les extérieurs, en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

RLB
Associés - ASSOCIÉS

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :
Paraphes Laëtitia DUPUY :

LD

LD

Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :
Paraphes Lionel DUPUY :

12

LD

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

2) Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les terrasses, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

3) Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

4) Les frais de ravalement qu'ils soient imposés par la réglementation existante ou décidés par l'assemblée des copropriétaires seront entièrement supportés par le Preneur.

5) Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

ARTICLE 9 - TRAVAUX EN COURS DE BAIL**I. Travaux par le preneur**

1) Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge du Preneur.

2) Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur aucun changement de distribution.

Il est précisé que le Preneur a informé le Bailleur de son projet de transformer la cave présente dans le lot n°4 en salle de restaurant, ce que le Bailleur reconnaît expressément.

Le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur a réalisé les travaux de transformation de ladite cave, y compris tous les travaux de mises au norme et de conformité aux règles d'hygiène et de sécurité et le décharge de formuler une nouvelle demande d'autorisation au jour où il décidera de réaliser ses travaux.

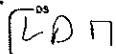
Il est rappelé en tant que de besoin au Preneur que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le Bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

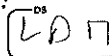
3) Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du Preneur.

RLB
RUBENS ASSOCIÉS

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :

Paraphes Laëtitia DUPUY :

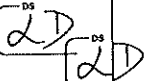




Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :

Paraphes Lionel DUPUY :

13



Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

2. Travaux effectués par le bailleur ou par le syndicat de copropriété

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

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

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

2) Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Il est précisé que dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus. L'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le Preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

ARTICLE 10 – REPARATIONS**1. Réparations à la charge du Bailleur**

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants, que ces réparations affectent les parties privatives du lot loué, où les parties communes de l'immeuble.

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

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le Bailleur supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien mentionnées à l'article 2 ci-dessous, concernant les locaux loués ou les équipements compris dans la location, que ces réparations affectent les parties privatives du lot loué, ou les parties communes de l'immeuble ou ses équipements collectifs.

RLB
AUCUNES ASSOCIATIONS

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :
Paraphes Laëtitia DUPUY :

LD 7

LD 7

Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :
Paraphes Lionel DUPUY :

14

LD DS
LD DS

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

2. Réparations à la charge du Preneur

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

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

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

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

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

4. Défaut d'exécution

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

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

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

1. Modalités de jouissance des locaux

1) Le Preneur devra jouir des lieux loués raisonnablement.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

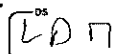
Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

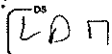
Le Preneur devra se conformer au règlement de copropriété et/ou au règlement intérieur de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un exemplaire demeurera annexé au présent bail. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire.

RLB
Ancora : Associés

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :

Paraphes Laëtitia DUPUY :






Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :

Paraphes Lionel DUPUY :

15



Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

En cas de différences d'interprétation ou divergences d'obligations entre les clauses du présent bail, et celles du règlement de copropriété de l'immeuble ou de ses modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.

2) En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le Preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

3) Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

4) Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

2. Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

a. Respect du règlement intérieur de l'immeuble

Le Preneur devra se conformer au règlement général de l'immeuble, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire, ainsi qu'à tous règlements futurs, pour le bon ordre, la propreté ou le service.

b. Parties communes

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

c. Surveillance du personnel

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

d. Ramonage. Chauffage

Le Preneur devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, poêles, fourneaux et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire pour satisfaire à la réglementation, et en fin de bail.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Le fait du ramonage par l'entrepreneur du propriétaire ne dispensera pas le Preneur de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incomberait sur le fondement de l'article 1733 du Code civil.

RLB
Associés : ASSOCIÉS

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :

Paraphes Laëtitia DUPUY :

LD

LD

Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :

Paraphes Lionel DUPUY :

16

LD

*Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS**e. Etalages extérieurs. Eventaires*

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

f. Enseignes

Le Preneur ne pourra apposer sur la façade de la boutique aucune affiche ni aucun écriteau quelconque, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son activité ainsi que son sigle, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité, et en se conformant aux dispositions prévues par le règlement de copropriété.

g. Clause concernant les "charges de ville et de police"

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

h. Entreposage et déchargement des marchandises

Le Preneur ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, plus particulièrement, d'incendie.

Il ne pourra faire aucun déchargement, déballage ni dépôt de marchandises ou objets quelconques, même temporaire ou accidentel, dans l'entrée de l'immeuble ou les autres parties communes ; il devra faire entrer et sortir ses marchandises par la porte de la boutique donnant sur la rue. De même, c'est également par cette porte, exclusivement, que les clients, fournisseurs et employés auront accès à la boutique ; ils ne devront jamais utiliser à cette fin l'entrée de l'immeuble.

i. Exercice de l'activité

Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant de fabrication, de montage, d'emballage ou autre. Il n'emploiera, notamment, aucune machine ni aucun appareil qui produise des bruits ou des trépidations.

Sur un plan général, il devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants de l'immeuble ou pour les voisins aucun trouble de voisinage.

j. Destruction des parasites

Le Preneur s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...).

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le Preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du preneur (archives).

k. Clause concernant la jouissance de la partie des locaux à usage d'habitation

Bien que la location ait dans son ensemble un caractère commercial, ainsi qu'il a été dit précédemment le preneur devra occuper la partie à usage d'habitation dans les conditions d'une location bourgeoise.

l. Animaux

Le Preneur ne pourra avoir dans les lieux aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

m. Obligations diverses

Le Preneur s'oblige :

- A faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et les conduits de ventilation au moins une fois l'an et en justifier au Bailleur à première demande ;
- A ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;
- A ne rien exposer aux fenêtres ou aux balcons qui puisse présenter un danger pour autrui ou porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble. L'étendage du linge aux fenêtres est interdit ;
- A ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-ordures de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du Preneur seraient à sa charge exclusive.

Il devra faire effectuer régulièrement le nettoyage des chéneaux et descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées intéressant les lieux loués ; faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois l'an.

3. Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

Le Preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le Preneur garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de trois mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS**4. Visite des lieux****1) En cours de bail**

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou le syndic de copropriété, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

2) En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les locaux loués par le Bailleur ou ses représentants, à raison de deux (2) heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre Bailleur et Preneur, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du Preneur.

Le Preneur sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ.

Si l'immeuble loué ou les locaux loués sont mis en vente le Preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR**1. Vices cachés**

Le Bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

2. Responsabilités et recours

1) Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, et toute personne physique ou morale non Partie aux présentes et qui disposerait d'un droit de propriété ou de jouissance sur l'immeuble au sein duquel les locaux loués sont situés, ainsi que leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;

RLB
Associés & Associées

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :
Paraphes Laëtitia DUPUY :

LD 17

LD 17

Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :
Paraphes Lionel DUPUY :

19

LD 17

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

- c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;
- d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;
- e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil ;
- f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

2) En outre, il est expressément convenu :

- Que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- Qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

3. Obligation de non-concurrence par le Bailleur

Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail, ou de louer à qui que ce soit, dans le surplus dudit immeuble, pour y exploiter un commerce similaire à celui du preneur ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages-intérêts envers le Preneur et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

Il ne pourra être exercé aucune action contre le Bailleur dans le cas où un autre locataire vendrait ou donnerait en prime, à titre accessoire, certains articles formant habituellement le commerce du Preneur.

Sous cette réserve, le Preneur se trouve ainsi avoir l'exclusivité pour l'exercice du commerce sus-indiqué, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués.

ARTICLE 13 – ASSURANCES

1) Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

Conformément à l'article 112-1 du Code des Assurances, le Bailleur, ayant ici qualité de souscripteur, devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux, l'ensemble du tènement immobilier loué, et ce pour le compte du Preneur, ayant ici qualité d'assuré pour compte. Il est ici précisé que l'assurance pour compte de Preneur est souscrite dans un souci de cohérence, sur la partie des locaux affectée à un usage d'habitation et donc non comprise dans l'assurance professionnelle de la Société CAFE DES 3 CLOCHERS, compte tenu des liens économiques entre les Parties et de l'activité de restauration et bureaux exercée, justifiant un intérêt d'assurance, ce qui a été décidé d'un commun accord entre elles.

A titre informatif, l'article susvisé dispose que « L'assurance peut être contractée en vertu d'un mandat général ou spécial ou même sans mandat, pour le compte d'une personne déterminée. Dans ce dernier cas, l'assurance profite à la personne pour le compte de laquelle elle a été conclue, alors même que la ratification n'aurait lieu qu'après le sinistre.

L'assurance peut aussi être contractée pour le compte de qui il appartiendra. La clause vaut, tant comme assurance au profit du souscripteur du contrat que comme stipulation pour autrui au profit du bénéficiaire connu ou éventuel de ladite clause.

Le souscripteur d'une assurance contractée pour le compte de qui il appartiendra est seul tenu au paiement de la prime envers l'assureur ; les exceptions que l'assureur pourrait lui opposer sont également opposables au bénéficiaire du contrat, quel qu'il soit. »

Ledit article visant formellement la stipulation pour autrui, l'assureur reste directement engagé envers la personne dont il garantit l'intérêt d'assurance, à savoir le Preneur et les occupants à titre d'habitation, dont il couvre les risques. Le créancier de l'assureur demeure donc l'assuré pour compte.

Le Bailleur, agissant tant pour son compte que celui du Preneur, ce dernier ayant renoncé dans le bail au recours qu'il pourrait être fondé à exercer contre le Bailleur (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres Parties de l'immeuble), l'assureur renonce au recours que, comme subrogé dans les droits du Bailleur, il pourrait exercer contre le Preneur, dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages matériels, de frais ou de pertes garanties et contre ses assureurs.

2) La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

3) Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

4) Si l'activité exercée par le Preneur entraînant, soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

ARTICLE 14 - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

RLB
Anciens : ASSOCIÉS

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :
Paraphes Laëtitia DUPUY :

LD 7

LD 7

Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :
Paraphes Lionel DUPUY :

21

LD 7
LD 7

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

ARTICLE 15 - TRANSMISSION DU CONTRAT

1. Cession de droit de bail

Le présent bail pourra être librement cédé par le Preneur à l'acquéreur de son fonds.

Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier ou de commissaire de justice qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

La cession isolée du droit au bail est autorisée. Toutefois cette cession ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du Bailleur qui devra être donné par écrit.

Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier ou de commissaire de justice qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre des cessionnaires.

En cas de cession, le Preneur restera responsable solidairement avec le Cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et ce, pendant une période de trois années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. En conséquence, cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

2. Sous-location

La sous-location ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable et par écrit du Bailleur. Celui-ci devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Une convocation sera adressée au Bailleur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier ou de commissaire de justice, et devra être reçue par lui quinze (15) jours au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte. Cette convocation qui indiquera les jour, heure et lieu de la signature de l'acte devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de sous-location.

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte pourra être signé hors sa présence.

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

En vertu des dispositions de l'article L. 145-31 du Code de commerce, lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminée selon la procédure fixée aux articles R. 145-23 et suivants du Code de commerce.

En cas de sous-location, le Preneur restera responsable solidairement avec le sous-locataire du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

3. Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

ARTICLE 16 - RENOUELEMENT DU BAIL**1. Fixation du loyer du bail renouvelé**

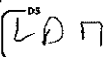
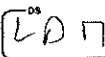
Le loyer sera fixé à la valeur locative.



2. Etablissement d'un nouveau bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

RUB
Associés / Associées

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) : 
Paraphes Laëtitia DUPUY : 

Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) : 
Paraphes Lionel DUPUY : 

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

ARTICLE 17 - RESTITUTION DES LIEUX

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

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CENT (100) euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

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

2) Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

3) Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

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

4) Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée *pro rata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

ARTICLE 18 - DECLARATIONS FISCALES

Option pour la TVA

Le bailleur opte pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Il facturera en conséquence au locataire le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS**ARTICLE 19 - CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE**

Le changement d'état du Preneur ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au Bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

ARTICLE 20 - VENTE DES LOCAUX LOUES

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

ARTICLE 21 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de décès du Preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE

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

2) Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de CENT (100) euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de CINQUANTE (50) %.

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

3) Dans le cas où le Bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le Preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire rester sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

RLB
Associés

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :

Paraphes Laëtitia DUPUY :

LD 17

LD 17

Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :

Paraphes Lionel DUPUY :

25

LD 17

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

ARTICLE 23 - CLAUSE PENALE

1) A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier ou au commissaire de justice et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

2) En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le Bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

ARTICLE 24 - REGLEMENT DES LITIGES

En cas de contestation du congé ou du paiement d'une indemnité d'éviction, le tribunal doit être saisi avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

En cas de contestation relative au montant du loyer ci-dessus proposé, le président du tribunal judiciaire dans les conditions prévues aux articles R. 145-23 et suivants du Code de commerce, un mois après la réception par le requérant d'un mémoire préalable, les requérants se réservant la même faculté à défaut d'acceptation de votre proposition.

La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble.

En cas de litige relatif à la fixation du loyer du bail à renouveler, tel que prévu à l'article L. 145-34 du Code de commerce, le différend doit être soumis à la commission départementale de conciliation qui s'efforcera de concilier les parties et rendra un avis conformément à l'article L. 145-35 du Code de commerce.

Cette commission peut être saisie, à tout moment, par l'une ou l'autre des parties à compter de la signification du présent acte, par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son secrétariat situé à la Commission départementale compétente du lieu de situation de l'immeuble, à laquelle doivent être jointes la copie intégrale du bail échu et la copie du présent acte.

Les parties peuvent devant cette commission se faire assister d'une personne de leur choix et, en cas de motif légitime, se faire représenter par une personne dûment mandatée à cet effet, étant précisé que la commission émet son avis même si les parties dûment convoquées ne sont ni présentes, ni représentées.

Si le juge est saisi parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, il ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu. La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

Les dispositions des articles L. 145-9, L. 145-34, L. 145-35 et R. 145-23 du Code de commerce sont ci-après reproduites :

RLB
Associés : Associés

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :

Paraphes Laëtitia DUPUY :

DS
LD

DS
LD

Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :

Paraphes Lionel DUPUY :

DS
LD
26

DS
LD

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS**Article L. 145-9 du Code de commerce**

« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement. À défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. 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.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »

Article L. 145-34 du Code de commerce

« À moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. À défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans.

En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. »

Article L. 145-35 du Code de commerce

« Les litiges nés de l'application des articles L. 145-34 et L. 145-38 ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux peuvent être soumis à une commission départementale de conciliation composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. La commission s'efforce de concilier les parties et rend un avis.

Si la juridiction est saisie parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, elle ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.

La commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

La composition de la commission, le mode de désignation de ses membres et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret. »

RLB
AGENCIERS ASSOCIÉS

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :
Paraphes Laëtitia DUPUY :

DS
LD 7

DS
LD 7

Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :
Paraphes Lionel DUPUY :

27

DS
LD 7
DS
LD 7

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

Article R. 145-23 du Code de commerce

« Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal judiciaire ou le juge qui le remplace. Il est statué sur mémoire.

Les autres contestations sont portées devant le tribunal judiciaire qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.

La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble. »

ARTICLE 25 - REGLEMENT DE DIFFEREND

Obligation de recourir à une tentative de conciliation

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

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

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

ARTICLE 26 - FRAIS – ENREGISTREMENT

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

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

L'enregistrement des présentes est requis au droit fixe.

ARTICLE 27 - ELECTION DE DOMICILE

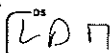
Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

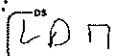
- Le Preneur dans les locaux loués,
- Le Bailleur en son siège social.

RLB
Locaux - Associés

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :

Paraphes Laëtitia DUPUY :

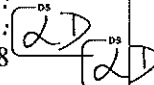




Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :

Paraphes Lionel DUPUY :

28



Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

ARTICLE 28 – SIGNATURE ELECTRONIQUE DE L'ACTE

Les Parties acceptent irrévocablement de procéder à une signature électronique du présent acte à travers la plateforme informatique DocuSign, et acceptent que l'exemplaire signé du présent acte de manière électronique :

- Constitue l'original du document concerné,
- Soit parfaitement valable entre les Parties,
- Soit admis en tant que preuve au sens de l'article 1367 du Code civil,
- Ait la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil
- Et puisse valablement et intégralement être opposé aux Parties.

Chacune des Parties reconnaît que la solution de signature électronique offerte par la plateforme susvisée correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et le présent acte.

Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du présent acte sous forme électronique.

Depuis le 1er octobre 2017, la fiabilité d'un procédé de signature électronique est présumée, jusqu'à preuve du contraire, lorsque ce procédé met en œuvre une signature électronique qualifiée, c'est-à-dire une signature électronique avancée, conforme à l'article 26 du règlement IDAS car répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- Être liée au signataire de manière univoque ;
- Permettre d'identifier le signataire ;
- Avoir été créée à l'aide de données de création de signature électronique que le signataire peut, avec un niveau de confiance élevé, utiliser sous son contrôle exclusif ;
- Être liée aux données associées à cette signature de telle sorte que toute modification ultérieure des données soit détectable.

Elle doit être créée à l'aide d'un dispositif de création de signature électronique qualifié répondant aux exigences de l'article 29 du règlement IDAS, qui repose sur un certificat qualifié de signature électronique répondant aux exigences de l'article 28 de ce règlement.

L'annexe II du règlement IDAS à laquelle renvoie l'article 29 envisage les moyens techniques et les procédures appropriées permettant de garantir les dispositifs de création de signature électronique qualifiée :

- La confidentialité des données de création ;
- La non-récurrence des données de création de la signature utilisées ;
- La protection de manière fiable contre toute falsification par les moyens techniques actuellement disponibles ;
- La protection des données de création de manière fiable par le signataire légitime contre leur utilisation par d'autres.

Le dispositif doit encore reposer sur un certificat qualifié de signature électronique répondant aux conditions de l'article 28 du règlement IDAS et de son annexe I.

Les Parties reconnaissent avoir reçu préalablement à la signature des présentes, un projet du présent acte et déclarent avoir obtenu des rédacteurs de l'Acte, toutes explications utiles sur les clauses, charges et conditions dudit acte.

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

Fait du consentement du signataire en un exemplaire original signé par procédé sécurisé électronique. Fait par voie de signature électronique DocuSign® conformément aux dispositions des articles 1367 et 1375 du Code civil.

SIGNATURES :

LES PARTIES

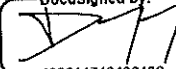
18/7/2023
Pour la Société **LES CHICOULOUS**
Laetitia DUPUY
laetitiadupuymindier@gmail.com

DocuSigned by:

89A198DE45C0435

La Société LES CHICOULOUS
Bailleur
Représentée par Mme Laëtitia DUPUY
Cogérante

18/7/2023
Pour la Société **CAFE DES 3 CLOCHERS**
Lionel Dupuy
dm3lac@gmail.com

DocuSigned by:

482614740436436

La Société CAFE DES 3 CLOCHERS
Preneur
Représentée par Mr Lionel DUPUY
Représentant de la Société Présidente GROUPE DM3LAC

LES INTERVENANTS

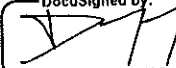
18/7/2023
Laetitia DUPUY
laetitiadupuymindier@gmail.com

DocuSigned by:

89A198DE46C0435

Madame Laëtitia DUPUY

18/7/2023
Lionel Dupuy
dm3lac@gmail.com

DocuSigned by:

482614740436436

Monsieur Lionel DUPUY

Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

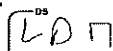
SOMMAIRE DES ANNEXES

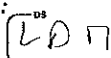
- *Annexe n°1* : Acte portant décision unanime des associés de la Société LES CHICOULOUS,
- *Annexe n°2* : Procès-verbal des décisions de l'associée unique de la Société CAFE DES 3 CLOCHERS,
- *Annexe n°3* : Etat descriptif de division & Règlement de copropriété & Avenants,
- *Annexe n°4* : Plan des locaux annoté,
- *Annexe n°5* : Certificat d'urbanisme,
- *Annexe n°6* : Etat des risques et pollutions & Annexes,
- *Annexe n°7* : Diagnostics immobiliers dont amiante & plomb & Diagnostic de performance énergétique,
- *Annexe n°8* : Etat prévisionnel des travaux & Récapitulatif des travaux effectués.

RLB
Associés & Associées

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :

Paraphes Laëtitia DUPUY :

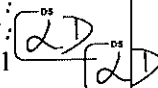




Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :

Paraphes Lionel DUPUY :

31



Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

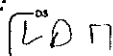
ANNEXE N°1

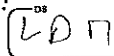
**ACTE PORTANT DECISION UNANIME DES ASSOCIES
DE LA SOCIETE LES CHICOULOUS**

RLB
Associés / Associates

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :

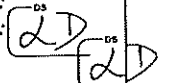
Paraphes Laëtitia DUPUY :





Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :

Paraphes Lionel DUPUY :



LES CHICOULOUS
Société civile immobilière
au capital de 5 000 euros
Siège social : 1521, Chemin de Colas
Quartier Bondonneau, 26200 MONTELMAR
RCS ROMANS 950 720 334

**ACTE PORTANT DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES
DU 12 JUILLET 2023**

L'an deux mille vingt-trois,
Le 12 juillet,
Le 9 heures,

Les Soussignés :

- **Madame Laetitia DUPUY**, titulaire d'une part sociale en pleine propriété, ci 1 part
- **Monsieur Lionel DUPUY**, titulaire d'une part sociale en pleine propriété, ci 1 part
- Et la **Société GROUPE DM3LAC**, représentée par son Président, **Monsieur Lionel DUPUY**, titulaire de 498 parts sociales en pleine propriété, ci 498 parts

Seuls associés de la **Société LES CHICOULOUS**, Société civile immobilière au capital de 5 000 euros, divisé en 500 parts de 10 euros chacune, et représentant en tant que tels la totalité des parts sociales composant le capital de la Société, ont pris les décisions unanimes ci-après énumérées.

Conformément à l'article 17 des statuts et à l'article R. 221-3 du Code de commerce, le présent procès-verbal est signé au moyen d'une signature électronique qui respecte les exigences relatives à une signature électronique avancée prévues par l'article 26 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Après avoir pris connaissance du projet de donner les locaux dont la Société est propriétaire à bail, les associés ont pris les décisions unanimes suivantes :

- *Autorisation de conclusion d'un bail commercial portant sur les locaux sis Place du Reviron et Rue du Tricot à CHATILLON-EN-DIOIS (26140)*

DECISION UNANIME UNIQUE

(Autorisation de conclusion d'un bail commercial)

Les Soussignés autorisent **Madame Laetitia DUPUY**, Cogérante, à conclure un bail commercial pour le compte de la Société les locaux sis **Place du Reviron et Rue du Tricot à CHATILLON-EN-DIOIS (26140)**, décrits ci-après :

Un bâtiment en copropriété à usage de café restaurant, sis Place du Reviron et Rue du Tricot à CHATILLON-EN-DIOIS (26140), dont les références cadastrales sont les suivantes :

Section	Numéro	Adresse	Surface
AB	310	Lieudit Le Village	00 ha, 01 a, 75 ca
Total de la surface			00 ha, 01 a, 75 ca



Comprenant :

Au sous-sol :

- **Lot numéro 3 :** Une cave à laquelle on accède via la cave numéro 4, et formant le numéro 3 du plan des caves de la copropriété dont l'immeuble fait l'objet, Etant d'ores et déjà précisé la possibilité pour le Preneur, tel qu'il sera dit ci-infra, de transformer cette cave en salle de restauration et/ou réception et/ou salle d'évènementiel, sous réserve des travaux d'aération nécessaire au respect des normes d'hygiène, à la charge du Preneur,
- **Lot numéro 4 :** Une cave à laquelle on accède par une trappe depuis le rez-de-chaussée, formant le numéro 4 du plan des caves de la copropriété dont l'immeuble fait l'objet,

Au rez-de-chaussée :

- **Lot numéro 6 :** Au rez-de chaussée, une salle bar restaurant et une cuisine sur l'arrière,
- **Lot numéro 14 :** Sous les escaliers, un local à usage de sanitaires,
- Ainsi qu'un droit de jouissance des espaces communs du rez-de-chaussée (entrée, couloirs, escaliers).

Au premier étage :

- **Lot numéro 8 :** Au premier étage un palier avec balcon, une chambre avec balcon et une chambre avec salle de bain et une petite pièce pour le ballon d'eau-chaude,
- Ainsi qu'un droit de jouissance des espaces communs d'accès au premier étage (couloirs, escaliers,).
Il est précisé que le ballon d'eau chaude, est commun à l'ensemble du tènement immobilier. Bailleur et Preneur se partagent donc sa jouissance, étant précisé que le Bailleur dispose d'un droit d'accès au Ballon d'eau chaude, ce que le Preneur déclare accepter.

Ledit bail étant conclu pour une durée de **neuf (9) années**, moyennant un loyer annuel de **DIX HUIT MILLE (18 000) euros hors taxes** et ce, aux autres charges et conditions qu'il jugera conformes à l'intérêt social.

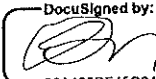
A cet effet, elle confère tous pouvoirs à **Madame Laetitia DUPUY**, Cogérante, pour signer tous actes, verser toutes sommes, notamment le dépôt de garantie demandé et généralement faire le nécessaire.

Fait du consentement du signataire en un exemplaire original signé par procédé sécurisé électronique. Fait par voie de signature électronique DocuSign® conformément aux dispositions des articles 1367 et 1375 du Code civil.

SIGNATURES :

Laetitia DUPUY

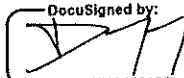
laetitiadupuyminodier@gmail.com

DocuSigned by:

89A198DF45C0435...

Madame Laëtitia DUPUY
Soussignée associée & Cogérante

Lionel Dupuy

dm3lac@gmail.com

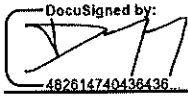
DocuSigned by:

482614740436436...

Monsieur Lionel DUPUY
Soussigné associée & Cogérant

Pour la Société GROUPE DM3LAC

Lionel Dupuy

dm3lac@gmail.com

DocuSigned by:

482614740436436...

La Société GROUPE DM3LAC
Soussignée associée
Représentée par Mr Lionel DUPUY
Président

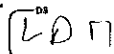
Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

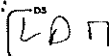
ANNEXE N°2

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE
DE LA SOCIETE CAFE DES 3 CLOCHERS**

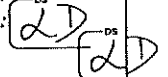
RLB
Avocats - Associatos

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :
Paraphes Laëtitia DUPUY :





Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :
Paraphes Lionel DUPUY :



CAFE DES 3 CLOCHERS
Société par actions simplifiée unipersonnelle
au capital de 10 000 euros
Siège social : Rue du Tricot
26140 CHATILLON EN DIOIS
RCS ROMANS 950 720 334

**PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉE UNIQUE
DU 12 JUILLET 2023**

L'an deux mille vingt-trois,
Le 12 juillet ,
A 9 heures 30,

La **Société GROUPE DM3LAC**, Société par actions simplifiée au capital de 5 000 euros, ayant son siège social Quartier Bondonneau à MONTELMAR (26200), immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de ROMANS SUR ISERE sous le numéro 950 709 519,

Représentée par son Président, **Monsieur Lionel DUPUY**,

Associée unique & Présidente de la **Société CAFE DES 3 CLOCHERS**,

A pris la décision suivante :

- *Autorisation de pris à bail commercial portant sur les locaux sis Place du Reviron et Rue du Tricot à CHATILLON-EN-DIOIS (26140)*

DÉCISION UNIQUE
(Autorisation de prise à bail)

L'associée unique, autorise la Présidente, la **Société GROUPE DM3LAC**, représentée par **Monsieur Lionel DUPUY**, Président, avec faculté pour elle de délégation, à prendre à bail pour le compte de la Société les locaux sis **Place du Reviron et Rue du Tricot à CHATILLON-EN-DIOIS (26140)**, décrits ci-après :

Un bâtiment en copropriété à usage de café restaurant, sis Place du Reviron et Rue du Tricot à CHATILLON-EN-DIOIS (26140), dont les références cadastrales sont les suivantes :

Section	Numéro	Adresse	Surface
AB	310	Lieudit Le Village	00 ha, 01 a, 75 ca
Total de la surface			00 ha, 01 a, 75 ca

Comprenant :

Au sous-sol :

- **Lot numéro 3** : Une cave à laquelle on accède via la cave numéro 4, et formant le numéro 3 du plan des caves de la copropriété dont l'immeuble fait l'objet, Etant d'ores et déjà précisé la possibilité pour le Preneur, tel qu'il sera dit ci-infra, de transformer cette cave en salle de restauration et/ou réception et/ou salle d'évènementiel, sous

réserve des travaux d'aération nécessaire au respect des normes d'hygiène, à la charge du Preneur,

- **Lot numéro 4** : Une cave à laquelle on accède par une trappe depuis le rez-de-chaussée, formant le numéro 4 du plan des caves de la copropriété dont l'immeuble fait l'objet,

Au rez-de-chaussée :

- **Lot numéro 6** : Au rez-de-chaussée, une salle bar restaurant et une cuisine sur l'arrière,
- **Lot numéro 14** : Sous les escaliers, un local à usage de sanitaires,
- Ainsi qu'un droit de jouissance des espaces communs du rez-de-chaussée (entrée, couloirs, escaliers).

Au premier étage :

- **Lot numéro 8** : Au premier étage un palier avec balcon, une chambre avec balcon et une chambre avec salle de bain et une petite pièce pour le ballon d'eau-chaude,
- Ainsi qu'un droit de jouissance des espaces communs d'accès au premier étage (couloirs, escaliers,).

Il est précisé que le ballon d'eau chaude, est commun à l'ensemble du tènement immobilier. Bailleur et Preneur se partagent donc sa jouissance, étant précisé que le Bailleur dispose d'un droit d'accès au Ballon d'eau chaude, ce que le Preneur déclare accepter.

Ledit bail étant conclu pour une durée de **neuf (9) années**, moyennant un loyer annuel de **DIX HUIT MILLE (18 000) euros hors taxes** et ce, aux autres charges et conditions qu'il jugera conformes à l'intérêt social.

A cet effet, elle confère tous pouvoirs à sa Présidente, la **Société GROUPE DM3LAC**, représentée par **Monsieur Lionel DUPUY**, Président, pour signer tous actes, verser toutes sommes, notamment le dépôt de garantie demandé et généralement faire le nécessaire.

De tout ce que dessus, l'associée unique a dressé et signé le présent procès-verbal.

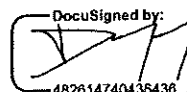
Fait du consentement du signataire en un exemplaire original signé par procédé sécurisé électronique. Fait par voie de signature électronique DocuSign® conformément aux dispositions des articles 1367 et 1375 du Code civil.

SIGNATURES :

Pour la Société GROUPE DM3LAC

Lionel Dupuy

dm3lac@gmail.com

DocuSigned by:

482614740436436

La Société GROUPE DM3LAC

Associée unique & Présidente

Représentée par Mr Lionel DUPUY

Président

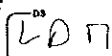
Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

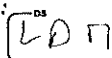
ANNEXE N°3

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION & REGLEMENT DE COPROPRIETE & AVENANTS

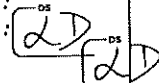
RUB
Avocats Associés

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :
Paraphes Laëtitia DUPUY :





Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :
Paraphes Lionel DUPUY :



de 28 Avril 1970

N° 215



003565

20 AVR 1970 DIE RECETTE



MAITRE J. ROYER
NOTAIRE
26 - DIE

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE
PUPIN

L'an mil neuf cent soixante

dix

Et le vingt huit avril

PARDEVANT Maitre Jacques
ROYER Notaire à DIE (Drôme)
soussigné

ONT COMPARU :

1° - Monsieur André Philibert
PUPIN, inspecteur à la SNCF
Station d'essais, de Vitry
sur Seine, demurant et domicilié
en ladite Ville, 66 avenue
Paul Vaillant Couturier
époux de Madame *Guerre Jeanette*
Emme Louis

+ Né à Chatillon en Diois
(rôme) le trente et un
mars mil neuf cent treize

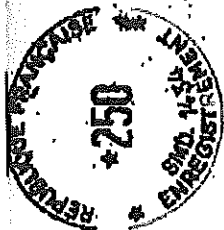
2° - Madame Claire Yvonne
Lucie PUPIN, sans profession
épouse de Monsieur Marius
LESPAGNOL,
avec lequel elle demeure et est
domiciliée à NEVERS (Nièvre)
18 rue Duprilot Barthélémy.

+ M^{me} LESPAGNOL, née à Lesches
en Diois (rôme) le trois
mars mil neuf cent seize
Mr LESPAGNOL né à St André
en Terre Plaine le vingt
neuf juillet mil neuf cent
treize
Mariés en premières noces
sous le régime ancien de la

formalités
expédition 17/12/70
copie 17/12/70
transcription 17/12/70

A.P.

C.P.



003566



MAITRE
J. ROYER
NOTAIRE
26 - DIE

26 AVR 1978 - DIE RECETTE

communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage.
ayant précédé leur union célébrée à la Mairie de Chatillon
en Diois (Drôme) le vingt un octobre mil neuf cent quarant
et n'ayant fait depuis aucune déclaration notariée en
vue de changer leur régime matrimonial
LESQUELS, préalablement au règlement de co-propriété
et de l'état descriptif de division concernant l'ensemble immo
bilier ci-après désigné, ont exposé ce qui suit

EXPOSE

L'immeuble faisant l'objet des présentes appartient
conjointement indivisément et par égales parts entre les
comparants par suite de l'attribution en pleine propriété qui
lui en a été faite aux termes d'un acte reçu par Maitre Paul
ROYER Notaire à DIE prédécesseur immédiat de Maitre Jacques
ROYER Notaire soussigné le seize septembre mil neuf cent quarant
neuf contenant entre

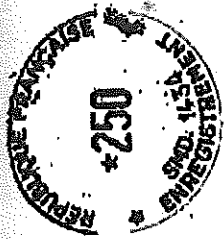
- Madame Joséphine Aurélie JAMES, sans profession, demeuran
à Chatillon en Diois, veuve de Monsieur Philibert PUPIN
- Monsieur André Philibert PUPIN
- et Madame LESPAGNOL née PUPIN, sus nommés,

PARTAGE des biens dépendant de la succession de Monsieur
Philibert PUPIN en son vivant cafetier demeurant et domicilié
à CHATILLON en DIOIS décédé audit lieu le neuf juin mil neuf
cent quarante neuf, après avoir aux termes d'un acte reçu par
Maitre Paul ROYER Notaire à DIE sus nommé en présence de témoins
le vingt neuf septembre mil neuf cent quarante huit, enregistré
fit donation à Madame Joséphine Aurélie JAMES, son épouse
demeurant avec lui, de la pleine propriété de l'universalité des
biens et droits mobiliers et immobiliers qui composeront sa
succession, avec stipulation qu'en cas d'existence d'enfants
ladite donation serait réduite à la plus forte quotité disponi
ble entr'époux, c' est à dire un quart en pleine propriété et
un quart enusufruit

Monsieur Philibert PUPIN a laissé pour ses seuls héritiers
à droit et à réserve

- 1° - Monsieur André Philibert PUPIN
- 2° - et Madame LESPAGNOL née Claire YvonneLucie PUPIN
ses deux enfants issus de son union avec Madame Joséphine
Aurélie JAMES son épouse survivante et saisis conjointe-
ment, indivisément et par égales parts entr'eux des biens
et droits mobiliers et immobiliers composant sa succession
sous réserve des droits du quart en pleine propriété et
du quart en usufruit revenant à Madame Veuve PUPIN née
JAMES en vertu du testament sus visé.

A.P. e.P.
u



003567



MAITRE
J. ROYER
NOTAIRE
26 - DIE

DIE RECETTE
20 AVR 1970

Cet acte a eu lieu à charge par Madame Veuve PUPIN Née JAMES de verser à ses co-partageants une somme à titre de scoute, laquelle somme a été régulièrement payée et quittancée dans l'acte.

Une expédition de cet acte de partage a été publiée au bureau des hypothèques de Valence, le seize novembre mil neuf cent quarante neuf, volume 3534 N° 17.

DESIGNATION de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Dispositions Générales

Article 1er-

-le présent règlement de co-propriété a été dressé conformément aux dispositions de la loi N° 65 -557 du 10 juillet 1955 et du décret N° 67 223 du 17 mars 1967 notamment des articles 1er, 2, et 3 de ce décret, dans le but :

1- d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965

2- de définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 1er du décret du 17 mars 1957 précité de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.

3- de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'ensemble tant sur les choses qui seront leur propriété privatives et exclusives, que sur celles qui seront communes.

4- d'organiser l'administration de l'immeuble, en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes, et de la participation de chaque co-propriétaires au paiement des charges

5- de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comme seront réglés les litiges auxquels sont application pourra donner lieu.

Le règlement de co-propriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 B de la loi du 10 juillet 1955 et celles prévues au chapitre Syndicats et Assemblées générales ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires,

d'une partie commune de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause, (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du Livre II du Code civil pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation) il fera loi commune à laquelle ils devront se conformer.

A.P.

C.P.

V



DESIGNATION et DIVISION de l'IMMEUBLE

I- DESIGNATION

Le présent règlement de co-propriété s'applique à un immeuble comprenant :

Un immeuble sis sur le territoire de la commune de CHATILLON en DIOIS (Drôme) et figurant au plan cadastral rénové de cette commune sous le numéro 310 de la section AB lieudit " le village " d'une superficie cadastrale de 1a75ca

- cet immeuble comprend
- caves au sous sol - un rez de chaussée
- un premier étage
- un deuxième étage
- greniers au dessus

le tout en façade sur la place du Reviron et de la rue du Tricot

P L A N S

Sont demeurés joints et annexés aux présentes après mention, les plans des caves, rez de chaussée, premier étage, deuxième étage et greniers

II- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble faisant l'objet du règlement de co-propriété comprend un immeuble UNIQUE réparti en ~~QUATRE~~ TREIZE LOTS savoir :

SOUS SOL

LOT N° UN

- une cave à laquelle on accède par une trappe, et figurant au N° 1 du plan des caves ci-annexé

et les 30----- /millièmes des parties communes générales..... 30 /1000

LOT N° DEUX

une cave à laquelle on accède en passant par les caves N° 4 et 3ci-après désignées et formant le N° 2 du plan des caves ci-annexé

et les quinze --- /millièmes des parties communes générales..... 15 /1000

LOT N° 3 (TROIS)

une cave à laquelle on accède par la cave N° 4 ci-après désignée et formant le lot N° 3 du plan des caves ci-annexé

et les quinze ---- /millièmes des parties communes générales..... 15 /1000

DIE RECETTE
20 AVR 1978

003568



MAITRE ROYER
NOTAIRE
5 - DIE

I A.P. C.P.
M



003569



MAITRE U. ROYER
NOTAIRE
26 - DIE

DIE RECETTE

20 AVR 1970

LOT N° QUATRE

- une cave coté rue du Tricot à laquelle on accède par une trappe, formant le N° 4 du plan des caves ci-annexé et les trente ----- /millièmes des parties communes générales..... 30 /1000°

REZ DE CHAUSSEE

LOT N° CINQ

- à droite du couloir d'entrée, une salle à manger donnant sur la place du Reviron, une petite pièce sourde entre la salle à manger et la cuisine, ci-après désignée une cuisine voûtée donnant sur cour, une cour intérieure dans laquelle se trouve un WC 145 / 1000°
et les 145 ----- /millièmes des parties communes générales

LOT N° SIX

- à gauche du couloir d'entrée : une salle à usage de café ----- à laquelle on peut accéder directement de la place du Reviron, une pièce anciennement à usage de forge donnant rue du Tricot et les 145 / --- millièmes des parties communes générales..... 145 /1000°

PREMIER ETAGE - LOT N° SEPT :

- à droite sur le palier : une grande pièce donnant sur la place du Reviron, avec chambre sourde une cuisine, une salle d'eau avec WC aménagés sur une ancienne terrasse et les 145 ----- /millièmes des parties communes générales..... 145 /1000°

LOT N° HUIT

- à gauche sur le palier : une chambre cuisine, donnant rue du Tricot, petit passage avec balcon donnant également rue du Tricot, une grande chambre avec balcon, donnant place du Reviron et les cent quarante /millièmes des parties communes 145 /100

DEUXIEME ETAGE

LOT N° NEUF

- à droite sur le palier, une grande chambre donnant place du Reviron, dans laquelle existe une petite pièce avec cloison, à mi hauteur, et sur l'arrière une chambre avec barreaux et couloir et les cent quarante cinq /millièmes des parties communes générales..... 145 /100

A.P. C.P.
U



003570



MAITRE
J. ROYER
NOTAIRE
26 - DIE

DNE RECETTE

28 AVR 1970

LOT N° 10

-à gauche sur le palier une chambre donnant sur la place du Reviron, un couloir, et une autre chambre, donnant sur la rue du Tricot et les 145 ----- /millièmes des parties communes générales..... 145 /1000°

GRENIERS

LOT N° ONZE

-un grand grenier, côté propriété Oddoz, avec lucarne donnant sur la place du Reviron, (N° 1 du plan des greniers) et les vingt ----- /millièmes des parties communes générales..... 20 /1000°
auquel grenier on accède par le lot N° 12 ci-après

LOT N° DOUZE

-un grenier avec lucarne donnant place du Tricot Tricot (N° deux duplan des greniers) et les 15 ----- /millièmes des parties communes générales..... 15 /1000°

LOT N° TREIZE

-un grenier rue du Tricot auquel on accède par une montée d'escaliers particulière (N° 3 du plan des greniers)..... /1000°
et les cinq : /millièmes des parties communes générales..... 5 /1000°

TABEAU RECAPITULATIF

N° des lots	étage	nature	quote part
1	sous sol	cave	30/1000°
2	"	"	15/1000°
3	"	"	15/1000°
4	"	"	15/1000°
5	rez de chaussée	appartement	30/1000°
6	"	"	145/1000°
7	premier étage	appartement	145/1000°
8	"	appartement	145/1000°
9	deuxième étage	appartement	145/1000°
10	"	appartement	145/1000°
11	greniers	grenier	145/1000°
12	"	"	20/1000°
13	"	"	15/1000°
			5/1000°
total :			1000 / 1000°

A.P. c.p.
U

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES**A-Parties communes**

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une co-propriété avec indivision forcée et considérées comme parties accessoires et intégrantes de la partie divisée de chacun des co-proprétaires.

Elles comprendront toutes les parties de l'ensemble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement de ses dépendances, d'un local, et notamment la totalité du sol des bâtiments de la cour, commune les fondations, les gros murs des façades, des pignons, et des mitoyennetés, les murs de refend, l'ossature en maçonnerie ou en béton armé, ainsi que les cloisons séparant entre eux les appartements, les coffres, les gaines et têtes de cheminées, les tuyaux de ventilation éventuellement; les ornements des façades (non compris les garde-corps; balustrades, barres d'appui, les abat-jour, jalousies persiennes, volet rideaux de fer, et leurs accessoires

Les poutres et solives des planchers et le hourdis et plus généralement le gros œuvre des planchers et voûtes

La toiture et la charpente à l'exception des parties vitrées disposées directement sur les parties d'immeubles affectées exclusivement à l'un des tributaires dont l'entretien restera à la charge de ce dernier.

Les vestibules d'entrée, les escaliers, leur cage et les paliers

L'escalier de descente, les couloirs et les dégagements des sous sol et caves

L'emplacement des compteurs, et des branchements d'égout; les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales ménagères et usées

Les tuyaux du tout à l'égout, les drains, et branchements d'égout.

Les conduites prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de distribution d'eau (sauf toutefois parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci;

Tous accessoires des parties communes (installations d'éclairage, glaces tapées, paillassons mais non les paillassons des portes palières, ceux-ci étant personnels à chaque occupant.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.



003571



MAITRE
J. ROYER
NOTAIRE
26 - DIE

DIE RECETTE

28 AVR 1970

A.P.

N

C.P.

MAITRE
ROYER
NOTAIRE
S - DIE



003572



B-Partie ~~privative~~ : DIE RECETTE =

Les parties privatives d'un local ou appartement sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque propriétaire. Elles comportent dans les lieux constituant ce local, ou cet appartement :

Les sols, parquets, ou carrelages, avec éventuellement les lambourrages mais non les solivages qui sont choses communes.

Les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes, Toute cloison qui sépare deux appartements est mitoyenne.

Les plafonds en plâtre intérieurs, et tous revêtements intérieurs (marbres, faïence, fibres etc...)

Les menuiseries intérieures, y compris les portes palières

Les menuiseries extérieures, y compris les volets

Les barres d'appui, les gardes corps, les balustrades les balconnets les grilles les abat-jour, bolets ou stores et leurs accessoires.

Les appareils sanitaires, les glaces tablettes, les lavabos, éviers, water closets etc...

Les compteurs divisionnaires, sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires

Les sonneries, et installations téléphoniques

L'installation électrique de chaque local ou appartement, mais seulement depuis le secteur

Les installations de chauffage (chaudière, radiateurs) les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque appartement ou partie privatives

les vitrages, glaces, miroirs

les chassiss à tabatière

la peinture des choses privées

les papiers, tentures et décor

et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux.

L'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

urs lattis, les
ches, leurs
s, les enduits
atre
i. approuvé:

P.

P.

A.P.

C.P.



**DEUXIEME PARTIE
DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

ARTICLE PREMIER

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation
et commercial.

ARTICLE DEUXIEME

Utilisation des parties privatives

Les locaux composant l'immeuble pourront être
utilisés indifféremment soit pour l'habitation, soit
pour l'exercice d'une profession libérale, soit à
usage de bureaux, .

La location (en nu ou en meublé) à des personnes
différentes , des pièces composant un même local
ou de certaines d'entre elles, est interdite, mais les
locations en meublé d'un appartement entier sont autorisées

La généralité des locaux compris dans l'immeuble ne
pourra être utilisée ni pour y effectuer des actes de produ-
tion industrielles, ni pour exercer un commerce de détail
L'activité exercée ne devra pas nuire à la tranquillité
des autres occupants notamment par le bruit qui serait
produit ou les odeurs qui seraient dégagées et à la condi-
tion encore de ne pas nuire à la sécurité de l'immeuble

TROISIEME PARTIE

CONDITION DE JOUISSANCE DES PARTIES privatives et communes

ARTICLE TROISIEME

Chaque co-proprétaire dispose des parties priva-
tives comprises dans son lot, il use et jouit
librement des parties privatives et des parties commu-
sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des
autres co-proprétaires, ni à la destination de l'immeuble

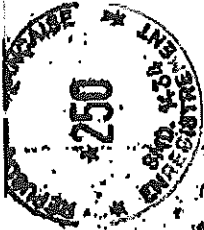
003773



MAITRE
U. ROYER
NOTAIRE
26 - DIE

28 AVR 1970 DIE RECETTE

A.P. C.P.



ARTICLE QUATRIEME

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité des immeubles ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, maldorant, malpropre ou crieur.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, ni laisser séjourner, quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garages d'engins à deux roues avec ou sans moteur ou de voitures d'enfants.

Les personnes utilisant les ascenseurs, s'il en existe, devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage des ascenseurs, s'il en existe pour monter les approvisionnements quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Les tapis des escaliers s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans, en été, pendant une période de trois mois pour le battage, sans que les copropriétaires puissent réclamer une indemnité quelconque.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, vins en fûts, etc., devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou maldorante.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grevent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les copropriétaires qui bénéficient de la

003777



MAITRE
J. ROYER
NOTAIRE
26 - DIE

DIE RECEIT

A.P. C.R. M



ARTICLE SIXIEME

Réparations de l'immeuble .Accés des ouvriers.
Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux " parties communes " quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux .

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à la loge du concierge ou à une personne connue du syndic; le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence en cas d'urgence

ARTICLE SEPTIEME

Modifications. Chaque propriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement; mais en cas de percement de gros murs, de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires sont à sa charge; il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

ARTICLE HUITIEME

Responsabilité. Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il serait légalement responsable .

QUATRIEME PARTIE

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE PREMIER

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans l'immeuble.
Les décisions du syndicat sont prises en

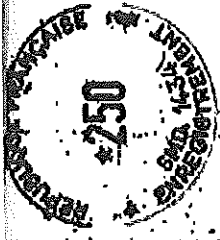
003575

RECEPTE



MAITRE
L. ROYER
NOTAIRE
S. DIE

A.P. C.P. V



assemblées générales des copropriétaires; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

ARTICLE NEUVIEME

Syndic : Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires, pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

M
est nommé syndic provisoire.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, notamment dans ses articles dix-sept et dix-huit et le décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, dans ses articles 31 à 39.

ARTICLE DIXIEME

Conseil syndical / L'assemblée des co-propriétaires pourra à tout moment, constituer un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil. Ces décisions devront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix.

ARTICLE ONZIEME

Assemblées Générales. La réunion de tous les co-propriétaires formant le syndicat, constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble; elle prend toutes décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des co-propriétaires.

Cette assemblée se tient, sur convocation, du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an. En outre le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les co propriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de co-propriété, faite par le syndic de le faire dans un délai de huit jours,

A.P. C.P. K

003576

20 AVR 1971 - DIE RECEITE



MAITRE
J. ROYER
NOTAIRE
26 - DIE



115577



MAITRE
J. ROYER
NOTAIRE
26 - DIE

DIE RECETTE
26 AVR 1971

les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical .

Convocations . Les convocations sont adressées par lettre recommandée, avec demande d'avis d'avis de réception, ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue . Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée .

Représentation . Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire; celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée . Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée .

Tenue des assemblées . Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le Président de l'assemblée; les pouvoirs y seront annexés .

L'assemblée générale élit son président et le cas échéant, son bureau .

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale .

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un .

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus .

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet

A.P. C.P. N.



effet.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic .

Quorum.Majorité .-Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété;

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

Votes particuliers. Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

CHAPITRE DEUXIEME

CHARGES

ARTICLE DOUZIEME

Les charges relatives à la conservation à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Toutefois, lorsque les charges ne concernent qu'un seul corps de bâtiment, elles seront réparties uniquement entre les copropriétaires de ce corps de bâtiment au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

ARTICLE TREIZIEME

Par exception, les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipements communs suivants: 1-eau froide; 2-eau chaude; 3-chauffage central, chaudière, 4-tapis d'escalier, ascenseur, seront réparties dans les proportions figurant en un tableau annexé aux présentes.

A.P. C.P. N

103578

RECETTE
20 JAN 1971



MAITRE
J. ROYER
NOTAIRE
26 - DIE



003519



MAITRE
J. ROYER
NOTAIRE
26 - DIE

26 AVR 1970 - DIE RECETTE

ARTICLE QUATORZIEME
Règlement des charges.-

I.-Un budget provisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

Pour permettre au syndicat de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndicat une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndicat pourra en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

2.-Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndicat pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndicat la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement ne pourra en aucun cas être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte;

L'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

Sont notifiées au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée:

a) -Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

b) -Le budget provisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a) ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

A.P. M. CP



00 3580



MAITRE
A. ROYER
NOTAIRE
26 - DIE

DIE RECETTE
20 AVR 1970

3.- Dans le cas où un lot viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires ou à des nu-propriétaires, et usufruitiers ou propriétaires et titulaires de droits d'usage et d'habitation, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat;

4.- Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressé par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

5.- Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

6.- Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

CINQUIEME PARTIE

MUTATIONS .-DOMICILE

ARTICLE QUINZIEME

Mutations .- En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

ARTICLE SEIZIEME

Domicile .- Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement, conformément à la loi.

A. Royer



003582



MAITRE J. ROYER
NOTAIRE

26 DIE

20 AVR 1970 == DIE RECETTE ==

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile à DIE en l'Etude de Maître Jacques ROYER Notaire

AMELIORATIONS-ADDITIONS- SURELEVATIONS

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévations seront effectués le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965

RECONSTRUCTIONS

En cas de destruction, totale ou partielle la reconstruction serait décidée, et le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de co-propriété sera publié au bureau des hypothèques de Valence, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme sur la publicité foncière

Il en sera de même de toutes modifications apportées par la suite au présent règlement

DONT ACTE

Fait et passé à DIE
en l'Etude

Lecture faite les parties ont signé avec le notaire;

A.P.
C.P.
W

50,00

Enregistré à DIE, le 20 MAI 1970

A. C. P. Vol 291 N° Bord 170/3

Reçu : *signatures*

ne 30 juin 2000

n° 40.



**MODIFICATIF A REGLEMENT DE COPROPRIETE ETAT
DESCRIPTIF DE DIVISION-CESSION GRATUITE
PUPIN LESPAGNOL**

LD/LD/

L'AN DEUX MILLE

Le *30 juin*

A DIE (Drôme), Place du Marché, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Laurence DRANCOURT, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée "GILBERT et DRANCOURT", titulaire d'un Office Notarial à DIE (Drôme),

A reçu le présent acte contenant :

I. MODIFICATIF A REGLEMENT DE COPROPRIETE-ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

II. CESSION GRATUITE

A LA REQUETE DES PERSONNES CI-APRES DENOMMEES

1°) Monsieur Claude André Emmanuel Philibert PUPIN, ingénieur chimiste, époux de Madame Françoise Michèle Geneviève AUGEIX, demeurant à LESIGNY (77150), 4 rue Derain.

Né à PARIS (75012) le 1 novembre 1937.

Marié sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de 02000 LAON, le 16 juillet 1962.

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

De nationalité française.

2°) Madame Josette Danielle Fernande Georgette PUPIN, épouse de Monsieur Jean-Paul Marie Joseph ROUX, demeurant à VITRY SUR SEINE (94400), 28 rue Henri Poincaré.

Née à MONTEREAU-FAULT-YONNE (77130) le 15 mai 1946.

Mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de 94400 VITRY SUR SEINE, le 20 juin 1968.

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

De nationalité française.

3°) Monsieur Michel Jean Georges Roger PUPIN, inspecteur SNCF, époux de Madame Michèle Juliette Camille LAMORLETTE, demeurant à MANDRES-LES-ROSES (94520) 23 rue René Thibault,

*2 copies avec 24/06/2000
1 copie PF 24/06/2000*

Né à IVRY SUR SEINE (94200) le 3 octobre 1950.

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de 26410 TRESCHENU CREYERS, le 12 juillet 1976.

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

De nationalité française.

4° Monsieur Jacques Maurice **LESPAGNOL** époux de Madame Michèle Marie Jeanne Renée **GUENARD** demeurant demeurant à SAINT CYR EN VAL (45500° 285 rue de l'Orée du Bois

Né à CHATILLON EN DIOIS le 27 juillet 1946

Marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de NEVERS le 5 juillet 1969

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

De nationalité française.

Tous copropriétaires de l'immeuble sis à CHATILLON EN DIOIS (26410) rue du Tricot

PRESENCE REPRESENTATION

les copropriétaires sont représentés par :

M^e Dominique **BLANCHEMAISON** clerc de notaire demeurant à DIE aux termes du P.V. de l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires en date du 11 avril 2000 annexée aux présentes après mention

LESQUELS exposent ce qui suit :

EXPOSE

1/ Aux termes d'un acte reçu par M^e Jacques **ROYER** notaire à DIE le 28 avril 1970 publié à VALENCE le 3 septembre 1970 vol 17 N°28

il a été établi par Monsieur André Philibert Joseph **PUPIN** époux de Madame Georgette Emma Louise **GUERRE** et Madame Claire Yvonne Lucie **PUPIN** épouse de Monsieur Marius **LESPAGNOL**

un règlement de copropriété état descriptif de division sur un immeuble situé à CHATILLON EN DIOIS rue du Tricot et figurant au plan cadastral révisé de ladite commune sous le numéro 310 de la section AB lleudt » le village » pour une contenance de 1a75ca

ledit immeuble a été divisé en 13 lots

AU SOUS SOL

lot numéro UN (1)

une cave à laquelle on accède par une trappe et figurant au N°1 du plan des caves

et les TRENTE/ MILLIEMES (30/1000 EMES) des parties communes générales

lot numéro DEUX (2)

une cave à laquelle on accède en passant par les caves N°4 et 3 formant le N°2 du plan des caves

et les QUINZE/ MILLIEMES (15/1000 EMES) des parties communes générales

Lot numéro TROIS (3) :

une cave à laquelle on accède par la cave N°4 ci-après désignée et formant le N°3 du plan des caves

Et les QUINZE/MILLIEMES (15/1000 EMES) des parties communes générales.

Lot numéro QUATRE (4) :

une cave coté rue du Tricot à laquelle on accède par une trappe formant le N°4 du plan des caves
Et les TRENTE/MILLIEMES (30/1000 EMES) des parties communes générales.

AU REZ DE CHAUSSEE**lot numéro CINQ (5)**

A droite du couloir d'entrée, une salle à manger donnant sur la Place du Reviron, une petite pièce sourde entre la salle à manger et la cuisine ci-après désignée, une cuisine voutée donnant sur la cour, une cour Intérieure dans laquelle se trouve un WC
Et les CENT QUARANTE CINQ/ MILLIEMES (145/1000 EMES) des parties communes générales

Lot numéro SIX (6) :

A gauche du couloir d'entrée, une salle à usage de café à laquelle on peut accéder directement de la Place du Reviron, une pièce anciennement à usage de forge donnant rue du Tricot
Et les CENT QUARANTE CINQ/MILLIEMES (145/1000 EMES) des parties communes générales.

AU PREMIER ETAGE**lot numéro SEPT (7)**

A droite sur le palier : une grande pièce donnant sur la Place du Reviron avec chambre sourde, une cuisine, une salle d'eau avec WC aménagés sur une ancienne terrasse
Et les CENT QUARANTE CINQ/MILLIEMES (145/1000 EMES) des parties communes générales.

Lot numéro HUIT (8) :

A gauche sur le palier, une chambre cuisine donnant rue du Tricot, petit passage avec balcon donnant également rue du Tricot, une grande chambre avec balcon donnant place du Reviron
Et les CENT QUARANTE CINQ /MILLIEMES (145/1000 EMES) des parties communes générales.

AU DEUXIEME ETAGE**lot numéro NEUF (9)**

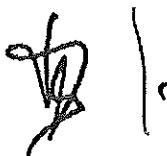
A droit sur le palier, une grande chambre donnant Place du Reviron dans laquelle existe une petite pièce avec cloison à ml hauteur et sur l'arrière une chambre avec barreaux et couloir
Et les CENT QUARANTE CINQ/MILLIEMES (145/1000 EMES) des parties communes générales.

Lot numéro DIX (10) :

A gauche sur le palier, une chambre donnant sur la place du Reviron, un couloir, et une autre chambre donnant rue du Tricot
Et les CENT QUARANTE CINQ/MILLIEMES (145/1000 EMES) des parties communes générales.

GRENIERS**lot numéro ONZE (11)**

un grand grenier coté propriété ODDOZ avec lucarne donnant sur la Place du Reviron portant le N°1 du plan des greniers
Et les VINGT/ MILLIEMES (20/1000 EMES) des parties communes générales



Lot numéro DOUZE (12) :

Un grenier avec lucarne donnant Place du Reviron, portant le n° 2 du plan des greniers.

Et les QUINZE/MILLIEMES (15/1000 EMES) des parties communes générales.

Lot numéro TREIZE (13) :

Un grenier rue du Tricot auquel on accède par une montée d'escaliers particulière portant le n° 3 du plan des greniers.

Et les CINQ/MILLIEMES (5/1000 EMES) des parties communes générales.

2/ Aux termes d'un acte reçu par Me Jacques ROYER notaire à DIE le 28 avril 1970 publié à VALENCE le 3 septembre 1970 vol 17 N°29 il a été attribué :
à Monsieur André PUPIN les lots 3,4,6, 8,10,12,13
à Mme LESPAGNOL née PUPIN sa sœur germaine les lots 1,2,5,7,9,11

3/ Décès de Monsieur André PUPIN

Monsieur André Philibert Joseph PUPIN en son vivant retraité né à CHATILLON EN DIOIS le 31 mars 1913 est est décédé à VITRY SUR SEINE le 7 avril 1992 laissant pour recueillir sa succession :

a) Mme Georgette Emma Louise GUERRE son épouse survivante, sans profession, domiciliée à VITRY SUR SEINE (94400) 66 Avenue Paul Valliant Couturier
Née à ST SYMPHORIEN (Indre et Loire) le 26 septembre 1914
avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de VITRY SUR SEINE le 23 janvier 1937

donataire de la plus forte quotité disponible en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Me AUBERT notaire à CHATILLON EN DIOIS le 16 octobre 1984 régulièrement enregistré
usufruitière légale en vertu de l'article 767 du Code Civil du 1/3 des biens composant la succession sauf à confondre cet usufruit avec le bénéfice le plus étendu des libéralités précitées

b) trois enfants communs

-Monsieur Claude André Emmanuel Philibert PUPIN demeurant à LESIGNY (77150) 4 rue Derain, époux AUGEIX

-Madame Josette Danielle Fernande Georgette PUPIN épouse ROUX

-Monsieur Michel Jean Georges Roger PUPIN époux LAMORLETTE

qualités :

Monsieur Claude PUPIN, Madame ROUX et Monsieur Michel PUPIN seuls enfants vivants issus de l'union de Monsieur et Madame André PUPIN

héritiers ensemble pour le tout ou divisément chacun pour 1/3 sous réserve des droits au profit de l'épouse en vertu de la donation entre époux sus relatée

ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Me ROYER notaire à DIE le 12 septembre 1992 et d'une attestation immobilière dressée par le même notaire le 29 septembre 1992 publiée à VALENCE le 3 novembre 1992 vol 1992P N°5237

4/ Décès de Mme LESPAGNOL née PUPIN Claire

Madame Claire Yvonne Lucie PUPIN en son vivant retraitée née à LESCHES EN DIOIS le 3 mars 1916 veuve de Monsieur Marlus LESPAGNOL est décédée à ROMANS le 5 juin 1993 laissant pour recueillir sa succession :

ses quatre enfants issus de son union avec son conjoint prédécédé, ensemble pour le tout soit divisément pour 1/4

-Monsieur André Ernest Philibert LESPAGNOL époux MONNEY

Handwritten signature and vertical line

+ Décembre

1.

-Monsieur Bernard Jean LESPAGNOL époux COURT
 -Monsieur Jacques Maurice LESPAGNOL époux GUENARD
 -Madame Christiane Jacqueline LESPAGNOL épouse PILLIEN
 ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Me Michel FRANCPURMOI
 notaire à ROMANS le 29 octobre 1993 et d'une attestation immobilière dressée par le
 même notaire le 18 décembre 1993 publié à VALENCE le 9 février 1994 vol 1994P
 N°678

5/ du chef de Monsieur Jacques LESPAGNOL

Aux termes d'un acte reçu par Me Gérard BASSEVILLE notaire à ORLEANS le 27
 avril 1999 publié à VALENCE le 20 mai 1999 vol 1999P N°2794 Messieurs André et
 Bernard LESPAGNOL et Madame PILLIEN ont cédé tous leurs droits sur les lots sus
 désignés leurs appartenant au profit de Monsieur Jacques LESPAGNOL, devenu de
 ce fait seul propriétaire des lots 1,2,5,7,9,11

6/ Décès de Madame Veuve PUPIN née Georgette GUERRE

Madame Georgette Emma Louise GUERRE en son vivant née à TOURS le 26
 septembre 1914 veuve de Monsieur André Philibert Joseph PUPIN est décédée à
 LIMEIL BREVANNES (94450) le 18 septembre 1999
 laissant pour recueillir sa succession ses trois enfants sus nommés
 -Monsieur Claude André Emmanuel Philibert PUPIN époux AUGÉIX
 -Madame Josette Danielle Fernande Georgette PUPIN épouse ROUX
 -Monsieur Michel Jean Georges Roger PUPIN époux LAMORLETTE
 comme étant issus de son union avec Monsieur André PUPIN
 ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Me DRANCOURT le 25 novembre
 1999 et d'une attestation immobilière dressée par le même notaire le 10 Février 2000
 le 22 mars 2000 vol 2000P N°1889

Messieurs Claude et Michel PUPIN, et Madame ROUX devenus de ce fait propriétaires
 pour 1/3 indivis chacun des lots 3,4,6,8,10,12 et 13

Aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire des copropriétaires de
 l'immeuble en date du 11 avril 2000 il a été décidé la création de deux lots dans les
 parties communes à savoir : un cablois au rez de chaussée et un hall au 1^{er} étage et la
 transformation des 1000^e et 1010^e
 les décisions des copropriétaires ont été prises à l'unanimité

la quote part des parties communes affectées aux lots anciennement exprimée en
 millièmes sera désormais exprimée en mille dixièmes conformément au tableau des
 tantièmes indiqué ci-après.

CECI EXPOSE, les consorta PUPIN LESPAGNOL ayant décidé de créer 2 lots
 supplémentaires dans les parties communes à savoir :
 un cablois au rez de chaussée et un hall au 1^{er} étage
 les parties procèdent à la modification de l'état descriptif de division de l'immeuble

CHAPITRE 1 MODIFICATIF A REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

En exécution de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des
 copropriétaires sus visée

1/ Il est par les présentes procédé à la création de 2 nouveaux lots 14 et 15

lot numéro QUATORZE

au -rez-de-chaussée : sous les escaliers : un local à usage de toilette et les CINQ /MILLE DIXIEMES (5/1010 EMES) des parties communes générales

lot numéro QUINZE

au 1^{er} étage : un hall et les CINQ /MILLE DIXIEMES (5/1010 EMES) des parties communes générales

2/ Il est également procédé à une nouvelle répartition des parties communes générales de l'immeuble entre les différents lots le composant

Cette nouvelle répartition résulte du tableau ci-après établi :

TABEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret N°55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par décret N°59-90 du 7 janvier 1959

batiment	N° de lot	étage	désignation	1000°	1010°
unique	1	sous sol	cave	30	30
	2	«	«	15	15
	3	«	«	15	15
	4	«	«	30	30
	5	RdeC	appartement	145	145
	6	«	café	145	145
	7	1 ^{er} étage	appartement	145	145
	8	«	«	145	145
	9	2 ^e étage	«	145	145
	10	«	«	145	145
	11	3 ^e étage	grenier	20	20
	12	«	«	15	15
	13	«	«	5	5
	14	RdeC	cagibis		5
	15	1 ^{er} étage	hall		5
total				1000°	1010°


CHAPITRE II CESSION GRATUITE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1°) Monsieur Claude André Emmanuel Phillibert PUPIN, Ingénieur chimiste, époux de Madame Françoise Michèle Geneviève AUGÉIX, demeurant à LESIGNY (77150), 4 rue Derain.

Né à PARIS (75012) le 1 novembre 1937.

Marié sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de 02000 LAON , le 16 juillet 1982.

 |

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

De nationalité française.

2°) Madame Josette Danielle Fernande Georgette PUPIN, épouse de Monsieur Jean-Paul Marie Joseph ROUX, demeurant à VITRY SUR SEINE (94400), 28 rue Henri Poincaré.

Née à MONTEREAU-FAULT-YONNE (77130) le 15 mai 1946.

Mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de 94400 VITRY SUR SEINE, le 20 juin 1988.

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

De nationalité française.

3°) Monsieur Michel Jean Georges Roger PUPIN, Inspecteur SNCF, époux de Madame Michèle Juliette Camille LAMORLETTE, demeurant à MANDRES-LES-ROSES (94520) 23 rue René Thibault,

Né à IVRY SUR SEINE (94200) le 3 octobre 1950.

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de 26410 TRESCHENU CREYERS, le 12 juillet 1976.

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

De nationalité française.

4°) Monsieur Jacques Maurice LESPAGNOL époux de Madame Michèle Marie Jeanne Renée GUENARD demeurant demeurant à SAINT CYR EN VAL (45590) 265 rue de l'Orée du Bois

Né à CHATILLON EN DIOIS le 27 juillet 1946

Marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de NEVERS le 5 juillet 1989

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

De nationalité française.

Tous co propriétaires des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes à la fois CEDANT et CESSIONNAIRE

DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

De son côté, le Notaire soussigné certifie que l'identité des parties contractantes lui a été régulièrement justifiée.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

PRESENCE - REPRESENTATION

les copropriétaires sont représentés par :

M^{lle} Dominique BLANCHEMAISON clerc de notaire demeurant à DIE aux termes du P.V. de l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires en date du 11 avril 2000 annexée aux présentes après mention



CESSION GRATUITE

Le CEDANT en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit cède à titre gratuit au CESSIONNAIRE qui l'accepte les biens et droits immobiliers dont la désignation suit

DESIGNATION DU BIEN

Dans l'immeuble situé à CHATILLON EN DIOIS rue du Tricot et figurant au plan cadastral révisé de ladite commune sous le numéro 310 de la section AB lieudit « le village » pour une contenance de 1a75ca

ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division établi suivant acte reçu par Me Jacques ROYER notaire à DIE le 28 avril 1970 publié à VALENCE le 3 septembre 1970 vol 17 N°28 modifié par suite des présentes (CHAPITRE 1)

-biens et droits immobiliers cédés par les copropriétaires aux consorts PUPIN

le lot numéro QUATORZE (14)
au rez de chaussée :

sous les escaliers : un local à usage de toilette
et les CINQ/ MILLE DIXIEMES (5/1010^e) des parties communes générales

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, sans exception ni réserve

-biens et droits immobiliers cédés par les copropriétaires à Monsieur LESPAGNOL

le lot numéro QUINZE (15)
au 1^{er} étage

le hall
et les CINQ/ MILLE DIXIEMES (5/1010^e) des parties communes générales

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, sans exception ni réserve

EFFET RELATIF

-en ce qui concerne les consorts PUPIN

attestation immobilière dressée par Me Jacques ROYER notaire à DIE le 29 septembre 1992 publiée à VALENCE le 3 novembre 1992 vol 1992P N°5237
attestation immobilière dressée par Me DRANCOURT le 10 Février 2000 le 22 mars 2000 vol 2000P N°1889

-en ce qui concerne Monsieur LESPAGNOL

attestation immobilière dressée par Me FRANCOURMOI notaire à ROMANS le 18 décembre 1993 publié à VALENCE le 9 février 1994 vol 1994P N°678
acte reçu par Me Gérard BASSEVILLE notaire à ORLEANS le 27 avril 1999 publié à VALENCE le 20 mai 1999 vol 1999P N°2794

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

+ Da'cembre
|



PROPRIETE JOUISSANCE

LE CESSIONNAIRE est propriétaire du **BIEN** cédé à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, le **BIEN** cédé étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que le **CEDANT** le déclare et que **LE CESSIONNAIRE** a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente cession est conclue à titre gratuit.

Pour les besoins de la publicité foncière, les biens et droits immobiliers sont évalués à savoir :

- le lot 14 cédé aux consorts PUPIN: 1 000F
- le lot 15 cédé à M. LESPAGNOL : 1 000F

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 2ème Bureau des Hypothèques de VALENCE.

FIN DE PARTIE NORMALISEE**CONDITIONS GENERALES****A/ A la charge du CEDANT**

Le CEDANT :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Réglera l'impôt foncier . Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que **LE CESSIONNAIRE** ne puisse être recherché à ce sujet.
- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers **LE CESSIONNAIRE** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

B/ A la charge du CESSIONNAIRE

Le cessionnaire, sauf à tenir compte de ce qui est indiqué ci-dessus :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **CEDANT** pour raison :
 - . Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède,
 - . Soit même de la surface du **BIEN** vendu la différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte du cessionnaire sans aucun recours contre le **CEDANT** à ce sujet.
- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **CEDANT**, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le **CEDANT** et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les Impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le BIEN peut et pourra être assujéti ;
- Paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

DISPENSE D'URBANISME

LE CESSIONNAIRE reconnaît que, bien qu'averti par le Notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le CEDANT ou le Notaire.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état requis à la conservation des hypothèques de VALENCE ne révèle aucune inscription.

DECLARATIONS DU CEDANT

Le CEDANT déclare :

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe sur le BIEN vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que LE CESSIONNAIRE, un droit quelconque sur ce BIEN résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

Situation locative :

LE CEDANT déclare qu'aucun droit de préemption d'un occupant ne peut être exercé

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN cédé et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

ORIGINE DE PROPRIETE

1/ Aux termes d'un acte reçu par Me Jacques ROYER notaire à DIE le 28 avril 1970 publié à VALENCE le 3 septembre 1970 vol 17 N°29 il a été attribué :
à Monsieur André PUPIN les lots 3,4,6, 8,10,12,13
à Mme LESPAGNOL née PUPIN sa sœur germaine les lots 1,2,5,7,9,11

2/ Décès de Monsieur André PUPIN

Monsieur André Phllibert Joseph PUPIN en son vivant retraité né à CHATILLON EN DIOIS le 31 mars 1913 est est décédé à VITRY SUR SEINE le 7 avril 1992 laissant pour recueillir sa succession :

a) Mme Georgette Emma Louise GUERRE son épouse survivante, sans profession, domiciliée à VITRY SUR SEINE (94400) 68 Avenue Paul Vaillant Couturier
Née à ST SYMPHORIEN (Indre et Loire) le 26 septembre 1914




avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de VITRY SUR SEINE le 23 janvier 1937
 donataire de la plus forte quotité disponible en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Me AUBERT notaire à CHATILLON EN DIOIS le 16 octobre 1964 régulièrement enregistré
 usufruitière légale en vertu de l'article 767 du Code Civil du 1/4 des biens composant la succession sauf à confondre cet usufruit avec le bénéfice le plus étendu des libéralités précitées

b) trois enfants communs

-Monsieur Claude André Emmanuel Philibert PUPIN demeurant à LESIGNY (77150) 4 rue Derain, époux AUGEIX
 -Madame Josette Danielle Fernande Georgette PUPIN épouse ROUX
 -Monsieur Michel Jean Georges Roger PUPIN époux LAMORLETTE

qualités :

Monsieur Claude PUPIN, Madame ROUX et Monsieur Michel PUPIN seuls enfants vivants issus de l'union de Monsieur et Madame André PUPIN
 héritiers ensemble pour le tout ou division chacun pour 1/3 sous réserve des droits au profit de l'épouse en vertu de la donation entre époux sus relatée ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Me ROYER notaire à DIE le 12 septembre 1992 et d'une attestation immobilière dressée par le même notaire le 29 septembre 1992 publiée à VALENCE le 3 novembre 1992 vol 1992P N°5237

3/ Décès de Mme LESPAGNOL née PUPIN Claire

Madame Claire Yvonne Lucie PUPIN en son vivant retraitée née à LESCHES EN DIOIS le 3 mars 1916 veuve de Monsieur Marius LESPAGNOL est décédée à ROMANS le 5 juin 1993 laissant pour recueillir sa succession : ses quatre enfants issus de son union avec son conjoint prédécédé, ensemble pour le tout soit division pour 1/4

-Monsieur André Ernest Philibert LESPAGNOL époux MONNEY
 -Monsieur Bernard Jean LESPAGNOL époux COURT
 -Monsieur Jacques Maurice LESPAGNOL époux GUENARD
 -Madame Christiane Jacqueline LESPAGNOL épouse PILLIEN
 ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Me Michel FRANCPOURMOI notaire à ROMANS le 29 octobre 1993 et d'une attestation immobilière dressée par le même notaire le 18 décembre 1993 publié à VALENCE le 9 février 1994 vol 1994P N°678

4/ du chef de Monsieur Jacques LESPAGNOL

Aux termes d'un acte reçu par Me Gérard BASSEVILLE notaire à ORLEANS le 27 avril 1999 publié à VALENCE le 20 mai 1999 vol 1999P N°2794 Messieurs André et Bernard LESPAGNOL et Madame PILLIEN ont cédé tous leurs droits sur les lots sus désignés leurs appartenant au profit de Monsieur Jacques LESPAGNOL. devenu de ce fait seul propriétaire des lots 1,2,5,7,9,11

5/ Décès de Madame Veuve PUPIN née Georgette GUERRE

Madame Georgette Emma Louise GUERRE en son vivant née à TOURS le 26 septembre 1914 veuve de Monsieur André Philibert Joseph PUPIN est décédée à LIMEIL BREVANNES (94450) le 18 septembre 1999
 laissant pour recueillir sa succession ses trois enfants sus nommés
 -Monsieur Claude André Emmanuel Philibert PUPIN époux AUGEIX
 -Madame Josette Danielle Fernande Georgette PUPIN épouse ROUX
 -Monsieur Michel Jean Georges Roger PUPIN époux LAMORLETTE
 comme étant issus de son union avec Monsieur André PUPIN

Handwritten signature

Vertical line

4 Décembre
 |

ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Me DRANCOURT le 25 novembre 1999 et d'une attestation Immobilière dressée par le même notaire le 10 Février 2000 le 22 mars 2000 vol 2000P N°1889

Messieurs Claude et Michel PUPIN, et Madame ROUX devenus de ce fait propriétaires pour 1/3 indivis chacun des lots 3,4,6,8,10,12 et 13

6/ aux termes du modificatif à l'état descriptif de division ci-dessus établi suivant acte reçu par le notaire soussigné CHAPITRE 1 des présentes, les lots 14 et 15 ont été créés dans les parties communes de l'immeuble .

TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **CESSIONNAIRE** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **CEDANT** à ce sujet.

POUVOIRS






Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur de chaque lot elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation de la valeur de chaque lot.

DONT ACTE SUR 12 PAGES

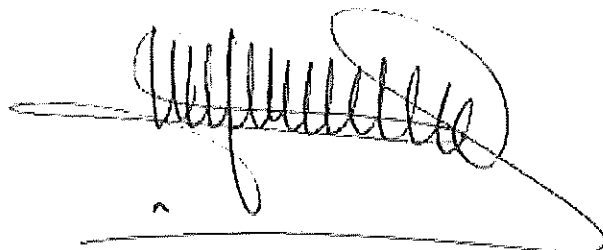
- Comprimant :**
-  renvoi approuvé
 -  barre tirée dans des blancs
 -  ligne entière rayée
 -  chiffre rayé nul
 -  mot nul

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Mie BLANCHEMAISON

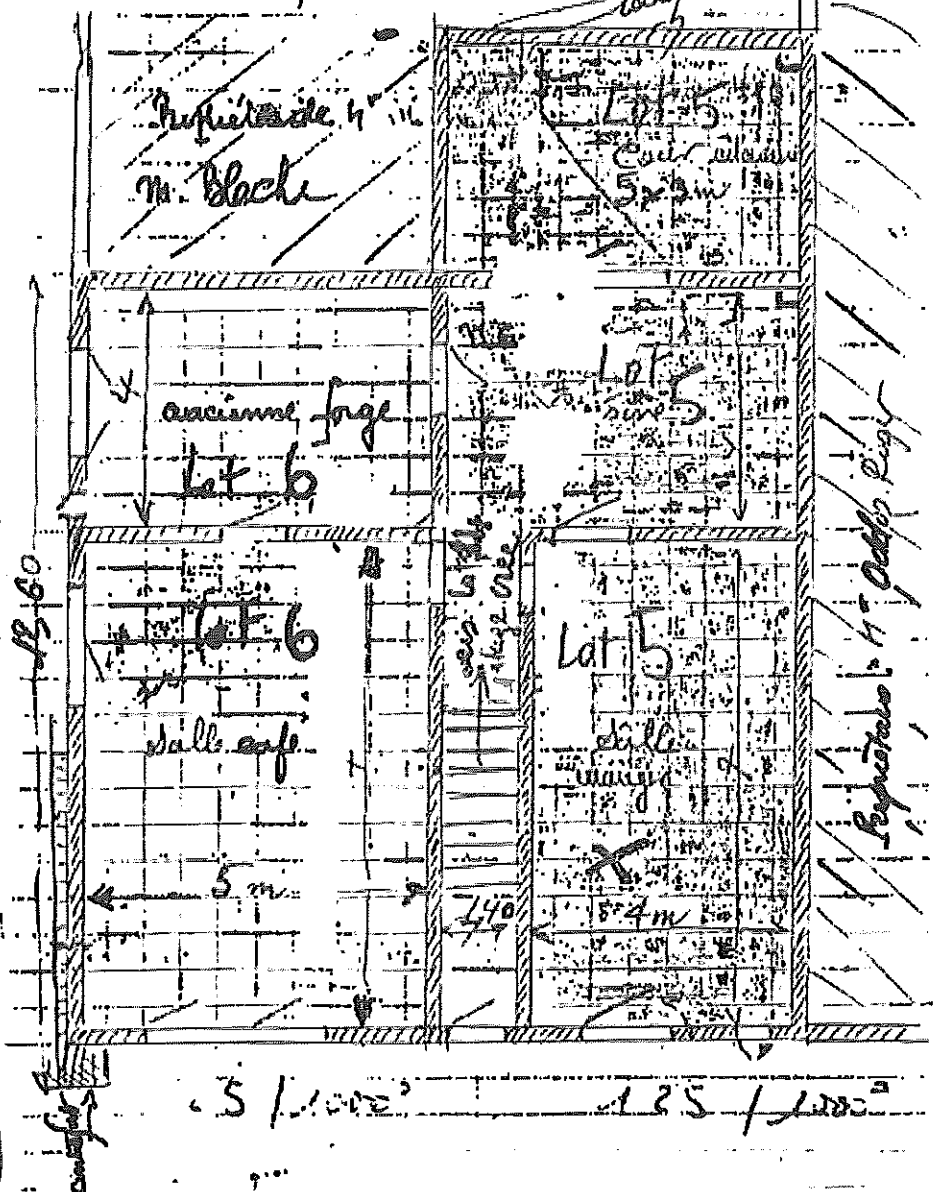


Me DRANCOURT



Maison PUSIN Philibert
Châtillon

Ry-de-Chaussée



la minute d'un règlement de...
é par Maître Jacques ROYER
me) soussigné le vingt
f cent soixante dix

Jacques Royer

28 AVR 1978 DIE RECETTE



MAÎTRE
J. ROYER
NOTAIRE
26 - DIE

003583

5 / 1000² 125 / 1000²

Place des Luvion

Jacques Royer
Philippe Pusin

Annexé à la minute d'un acte reçu par M^r Laurent DUBASCOUX
Notaire à DIE, le: 30.06.2001

Laurent Dubasoux

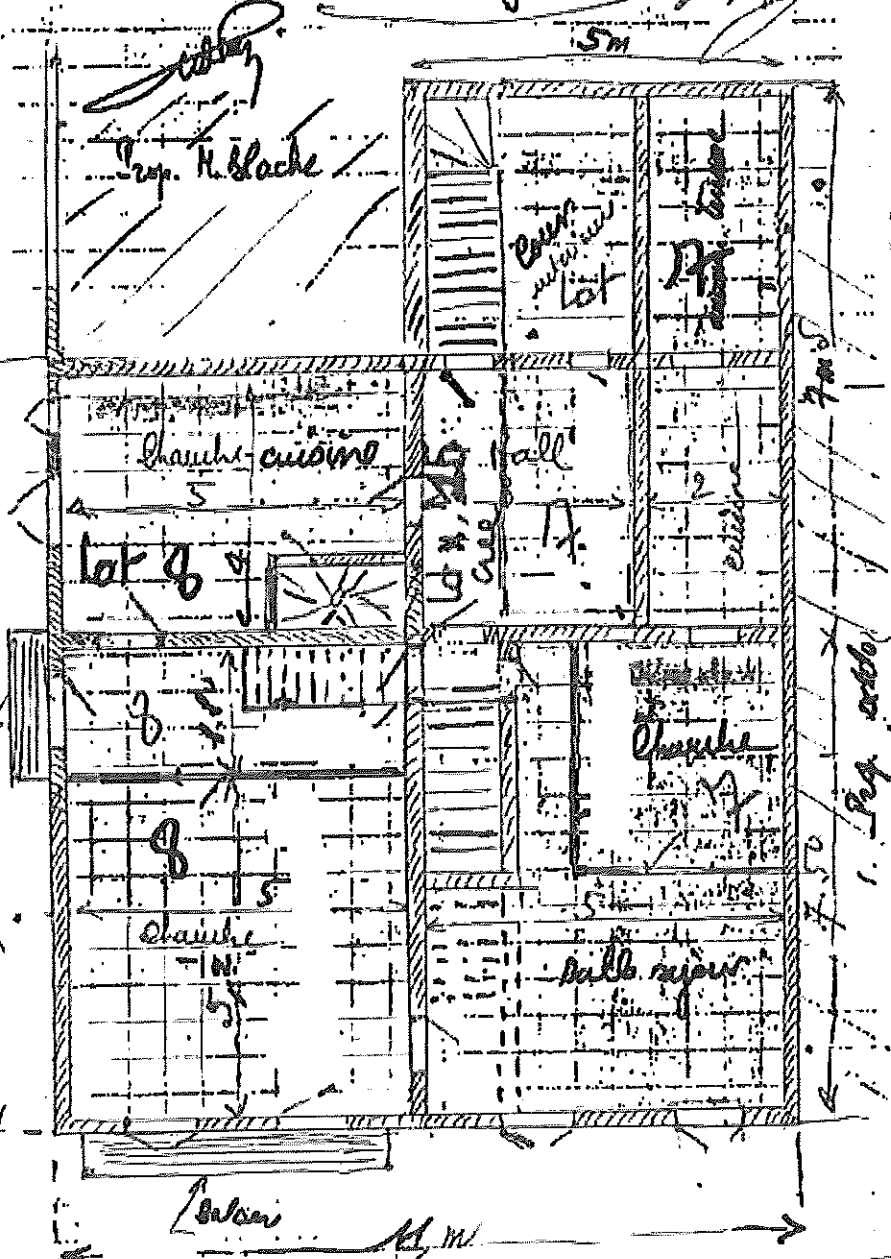
003584



RECETTE =

Maison PUPIN Dr.

1er étage



révisé à la minute d'un acte de propriété dressé par Maître Jaccard (Drôme) soussigné le 11 septembre 1905.

Jaccard

12.5 / 1000 - Place du Récour

Annexé à la minute d'un acte reçu par M. LAMAZON DRAZACOURT Notaire à DIE, le 30 06 2005

[Signature]

[Signature]



**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
EXTRAORDINAIRE**

L'AN DEUX MILLE
LE 11 Avril
A DIE

les copropriétaires de l'immeuble sis à CHATILLON EN DIOIS (26410) rue du
Tricot, se sont réunis en Assemblés Générale extraordinaire

il a été constaté que la totalité des copropriétaires étaient présents ou représentés
Monsieur Michel PUPIN est présent
Mme Josette ROUX est présente
M. Claude PUPIN est présent
M. LESPAGNOL est présent

le quorum étant atteint l'Assemblée peut délibérer
à l'UNANIMITE des présents et représentés il est pris les résolutions
suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

la création de deux lots dans les parties communes
-un cagibis au rez de chaussée auquel il sera attribué 5/1000°
-un hall au 1^{er} étage auquel il sera attribué 5/1000°

DEUXIEME RESOLUTION

la transformation des 1 000° en 1 010° compte tenu de la création des deux lots
sur les parties communes

TROISIEME RESOLUTION

la cession gratuite par la copropriété :

du lot QUATORZE :

C. PUPIN
M. ROUX
M. PUPIN

le cagibis au rez de chaussée
et les 5/ 1010^e des parties communes
aux consorts PUPIN

Moyennant le prix de Mille Francs

du lot QUINZE :
le hall au 1^{er} étage
et les 5/ 1 010^e des parties communes
à Monsieur LESPAGNOL Jacques

Moyennant le prix de Mille Francs
et la nomination de M^{lle} BLANCHEMAISON pour les représenter à
1^{er} acte Les frais de l'acte seront supportés par l'ensemble des copropriétaires.

PLUS RIEN N'ETANT A L'ORDRE DU JOUR, LA SEANCE EST LEVEE A


17h.



C PUPIN



J. BAYX



M. BLANCHEMAISON

Annexé à la suite d'un acte reçu par M^{re} Laurence DRAMONNET
Notaire à DIE, le : 30.06.2020



Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

ANNEXE N°4

PLAN DES LOCAUX ANNOTE

RLB
Avocats / Anzuelos

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :

Paraphes Laëtitia DUPUY :

LD 11

LD 11

Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :

Paraphes Lionel DUPUY :

LD 11

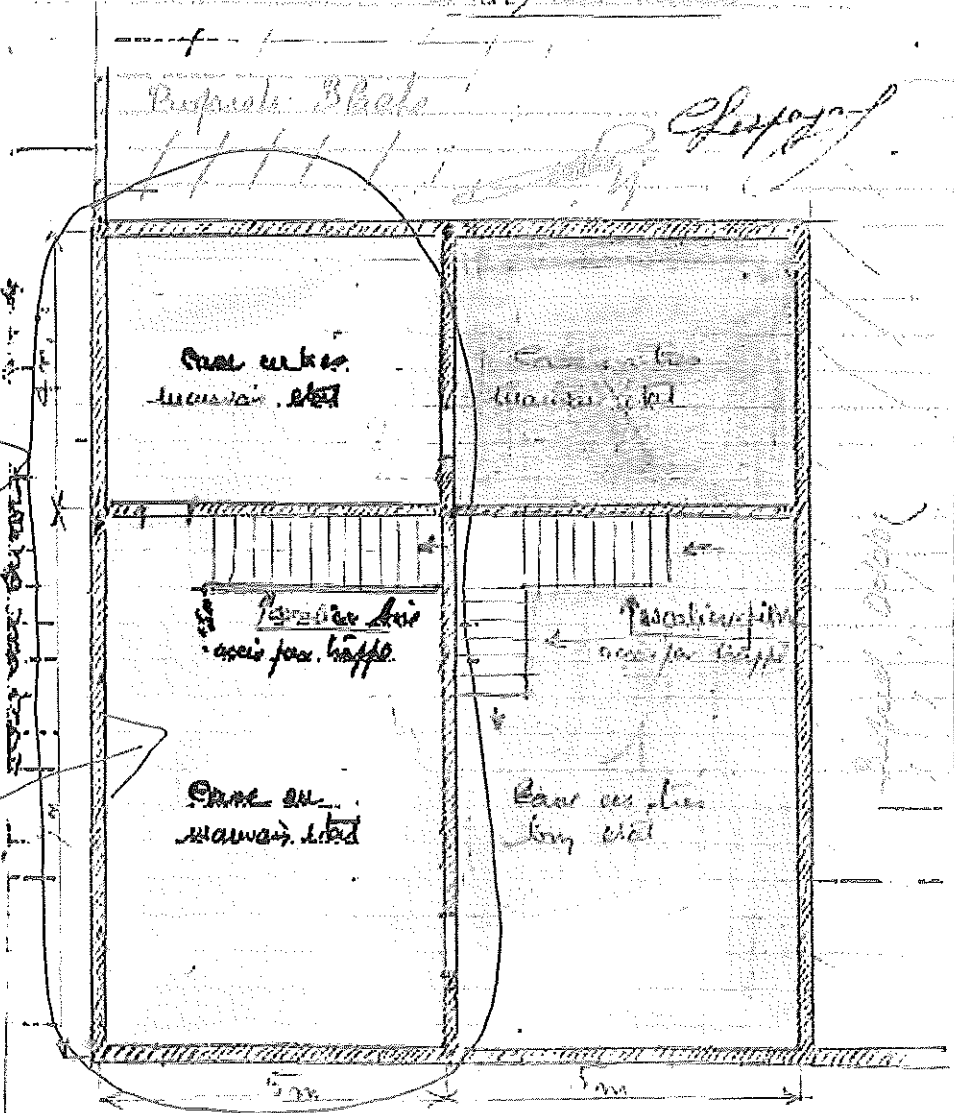
Maison PUPIN... Châtigny en Brie
Plan des pièces

Bureau: 3.60m

Chambre

Sous

DOP



Peut être
1 salle
de resto
aux
normes

Plan de la maison
6.7m / 11.0m

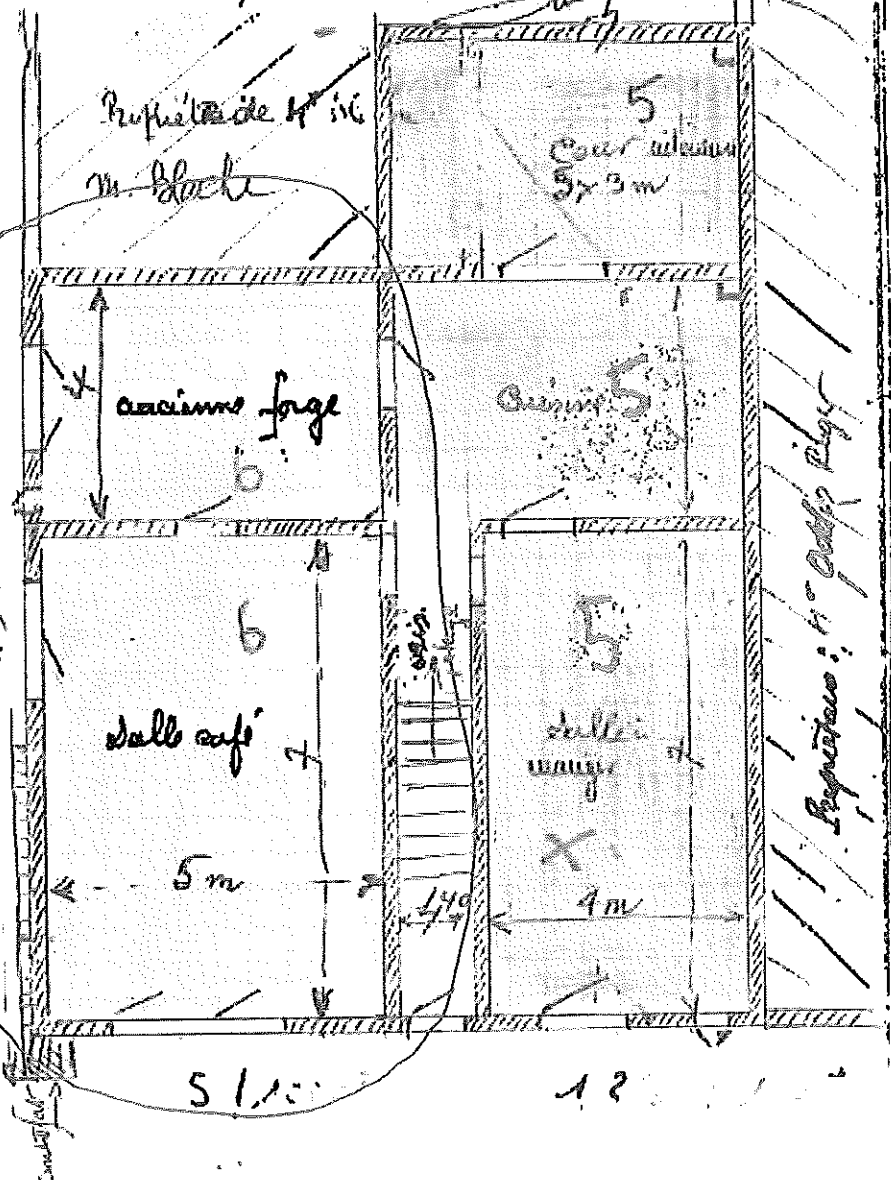
Plan de la maison

→ voir plan

Maison PUSIN Philibert
Châtillon

Ry-de-Clavier

Lespagny



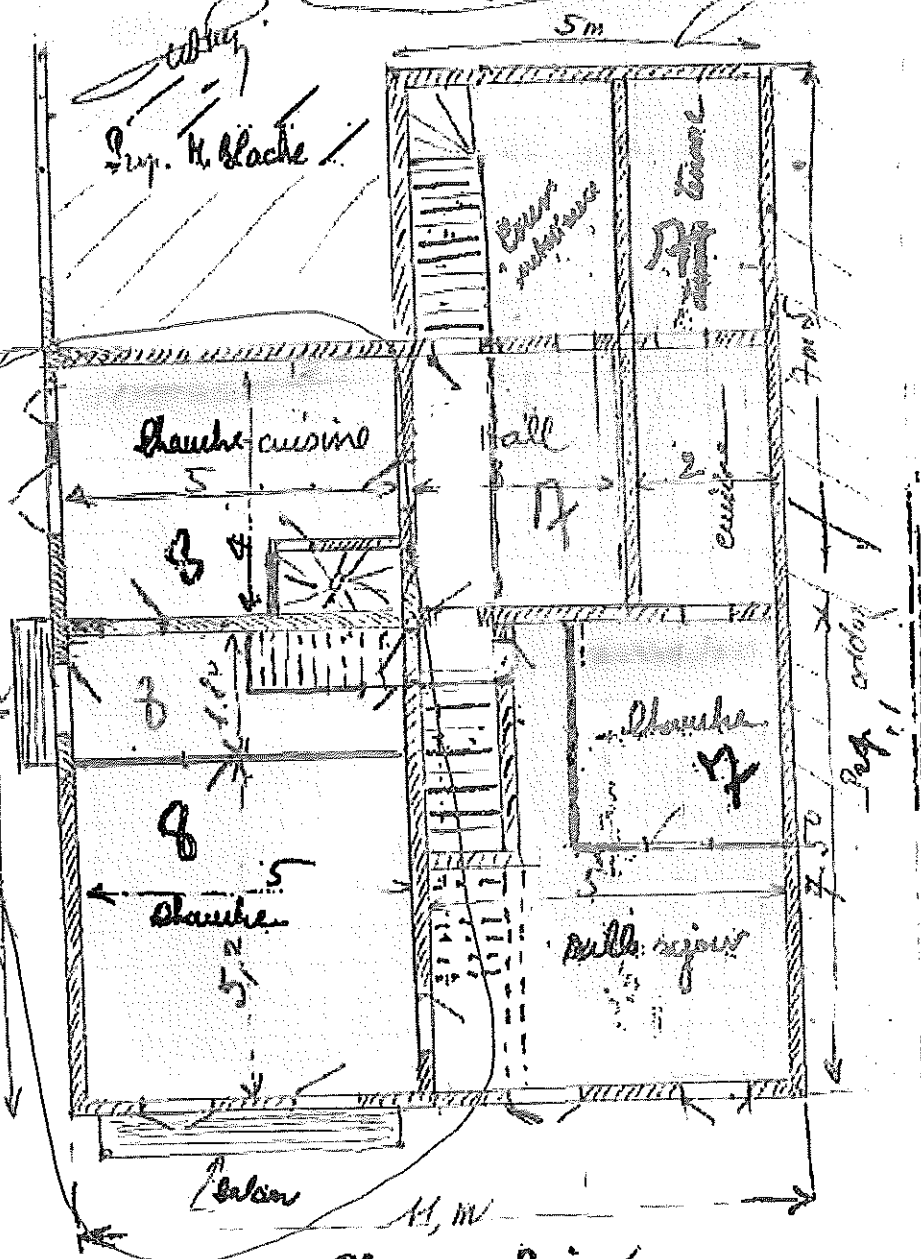
Propriétaire: M. Gauthier Pige

Place des Lavoirs

→ vers l'ouest

Maison DUPIN Pk.

1^{er} étage

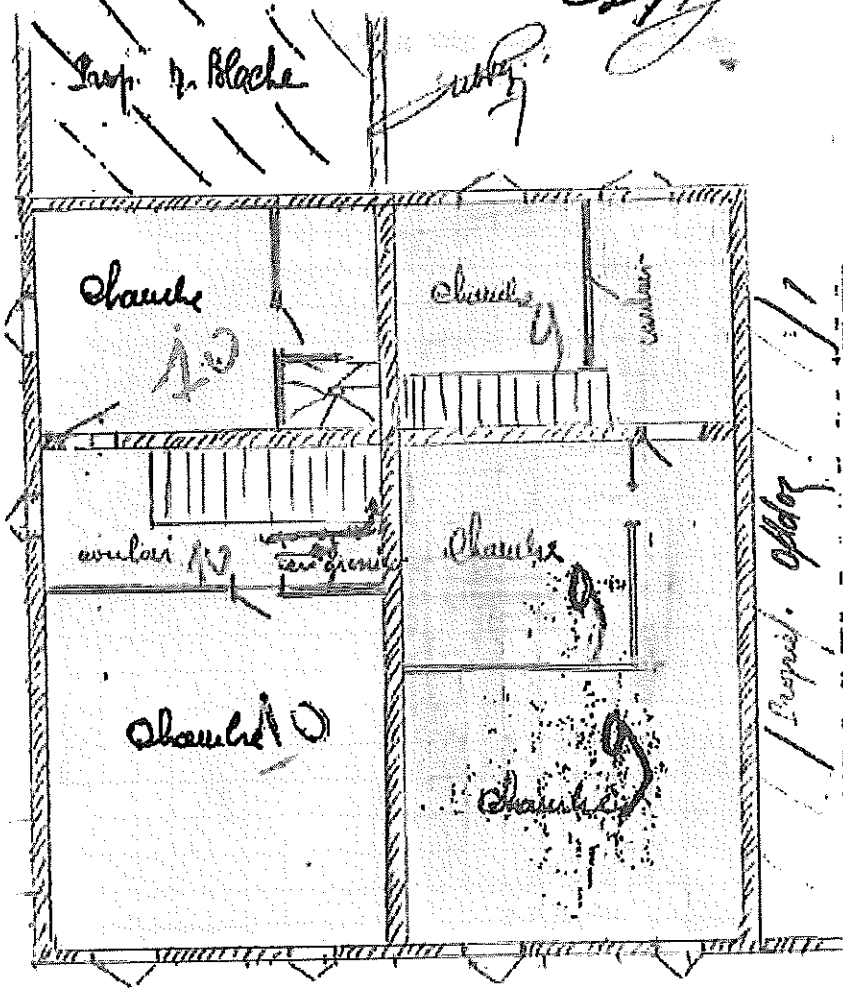


te d'un acte de
né par Maître Jacq
assigé le

12 / 1900
Flore du Revoir

Maison PUPIN St
2^{ème} étage Chatillon

Clapet

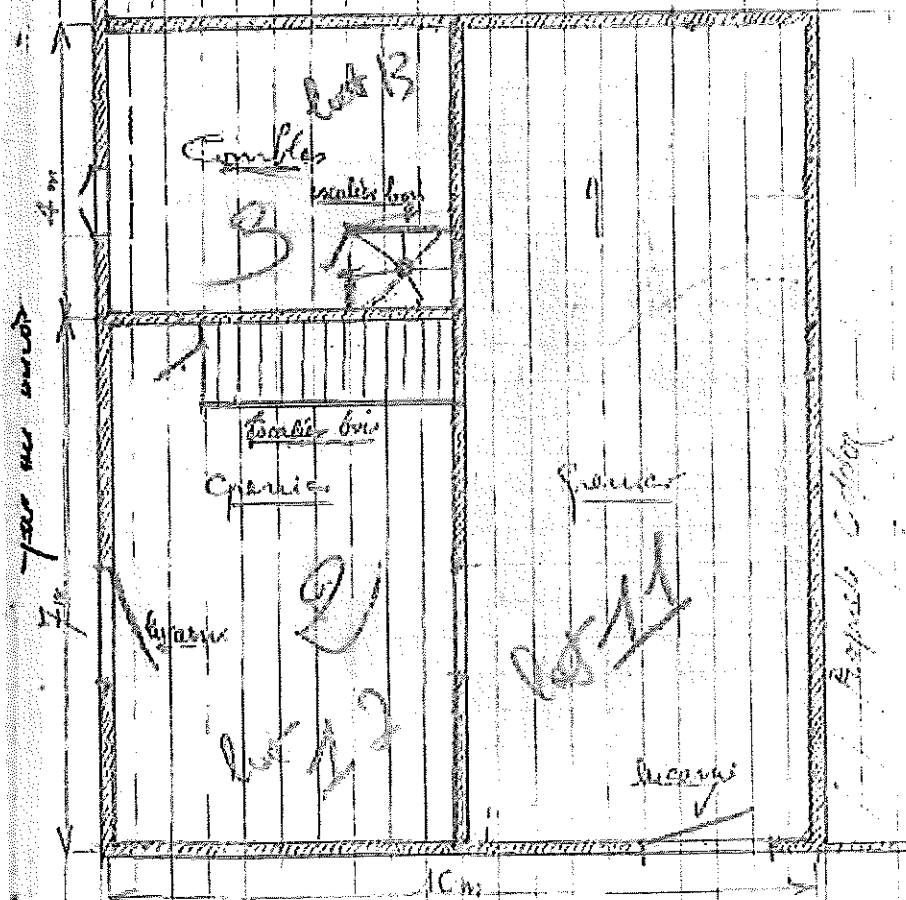


Place de Revision
125 / 1000 175 / 1000



Projet de Plan
Chambre en bois
Plan de la chambre

Plan de la chambre
Chambre



acte
r Me
us-
nt

1.75
1.75

Plan de la chambre

67.50 / 1.00 - 67.50 / 1.00

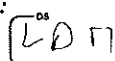
Bail commercial – SCI LES CHICOULOUS & SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

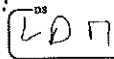
ANNEXE N°5

CERTIFICAT D'URBANISME

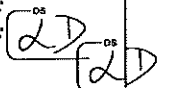
RLB
Avocats Associés

Paraphes LES CHICOULOUS (Laëtitia DUPUY) :
Paraphes Laëtitia DUPUY :





Paraphes CAFE DES 3 CLOCHERS (Lionel DUPUY) :
Paraphes Lionel DUPUY :



**DOCUMENTS COMPTABLES,
FISCAUX ET DE GESTION**

SAS CAFE DES 3 CLOCHERS
CAFE RESTAURANT
RUE DU TRICOT

26410 CHATILLON EN DIOIS
Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Les montants figurant sur ces documents sont exprimés en Euros

FIDUCIAL
CHEMIN DE MERLY
ZAC DU PETIT PELICAN
26200 MONTELIMAR
04.75.01.62.86

SAS CAFE DES 3 CLOCHERS
RUE DU TRICOT

26410 CHATILLON EN DIOIS

SOMMAIRE

Rapport de Fiducial Expertise sur les comptes annuels	p. 3
COMPTES ANNUELS	p. 4
. Bilan actif	p. 5
. Bilan passif	p. 6
. Compte de résultat	p. 7
. Soldes intermédiaires de gestion	p. 8
. Détermination de la capacité d'autofinancement	p. 9
. Annexe	pp. 10 - 16
DOCUMENTS FISCAUX	p. 17
. Bilan simplifié 2033-A	
. Compte de résultat simplifié 2033-B	
. Immobilisations, amortissements, plus et moins-values 2033-C	
. Provisions, amortissements dérog., déficits report. 2033-D	
. Détermination de la valeur ajoutée produite dans l'ex. 2033-E	
DOSSIER DE GESTION	p. 23
DETAILS DES COMPTES ANNUELS	p. 30

FIDUCIAL
CHEMIN DE MERLY
ZAC DU PETIT PELICAN
26200 MONTELIMAR
04.75.01.62.86

**RAPPORT
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Conformément aux dispositions convenues avec notre client

SAS CAFE DES 3 CLOCHERS

nous avons réalisé une mission de participation à l'établissement des comptes annuels relatifs à l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 , qui se caractérisent notamment par les données suivantes :

- Total du bilan :	141 002,73 euros
- Chiffre d'affaires :	324 478,20 euros
- Résultat net :	euros.

Notre mission s'inscrit dans la catégorie des "Missions sans assurance - Autres prestations fournies à l'entité" définies dans le cadre de référence des missions du professionnel de l'expertise comptable et par le schéma général du référentiel normatif et déontologique de l'Ordre des experts-comptables publiés par arrêté ministériel du 17 juillet 2019.

Nos obligations et interventions se sont exercées dans les limites des diligences de la mission de présentation de comptes définies par l'Ordre des experts-comptables.

Nos travaux ont été réalisés à partir des pièces, documents et informations fournis par notre client.

A MONTELIMAR
Le 16/04/2025

Pour Fiducial Expertise

JOEL FRAISSE
Directeur de région

Pour Fiducial Expertise

FRANCOIS ROUX
DIRECTEUR D'AGENCE

SAS CAFE DES 3 CLOCHERS
RUE DU TRICOT

26410 CHATILLON EN DIOIS

COMPTES ANNUELS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

	Brut	Amortissements et dépréciations	Net au 31/12/2024	Net au 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement	3 280	565	2 715	3 043
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Fonds Commercial	36 650	6 159	30 491	34 156
Autres immo.incorp.,avances & acptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations tech., matériels, outillage	21 747	2 482	19 265	11 353
Autres immobilisations corporelles	34 787	5 703	29 084	32 563
Immo. en cours, avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées				
Autres immobilisations financières	3 000		3 000	3 000
Total	99 464	14 909	84 555	84 115
ACTIF CIRCULANT				
Stocks				
Matières premières,approvisionnements	7 648		7 648	7 964
En cours de production				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Fournisseurs débiteurs	26 477		26 477	
Personnel				182
Etat, impôts sur les bénéfices				807
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires				
Autres créances				
Divers				
Avances & acptes versés/commandes	810		810	810
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	7 354		7 354	10 767
Total	42 289		42 289	20 529
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	11 611		11 611	14 952
Frais d'émission d'emprunts à étaler	2 548		2 548	3 003
Primes de remb. des obligations				
Ecart de conversion - Actif				
Total	14 159		14 159	17 955
TOTAL ACTIF	155 911	14 909	141 006	122 599

	Net au 31/12/2024	Net au 31/12/2023
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	10 000	10 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-17 515	
Résultat de l'exercice		-17 515
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Total	-7 515	-7 515
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Total		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Total		
DETTES		
Emprunts obligataires		
Emprunts auprès des établissements de crédit	46 782	54 121
Découverts, concours bancaires		
Associés et dettes financières diverses	35 379	40 667
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	42 032	21 014
Dettes fiscales et sociales :		
. Personnel	9 807	9 252
. Organismes sociaux	5 977	3 501
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	8 371	1 246
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres dettes fiscales et sociales	170	313
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Total	148 518	130 114
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	141 003	122 599

	du 01/01/2024	%	du 05/04/2023	%	Var. en val. annuelle	
	au 31/12/2024	CA	au 31/12/2023	CA	en euros	%
PRODUITS						
Ventes de marchandises						
Production vendue	324 478	100,00	226 522	100,00	22 449	7,43
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Autres produits	6 788	2,09	2 165	0,96	3 902	135,22
Total	331 267	102,09	228 687	100,96	26 351	8,64
CONSOMMATIONS						
Achats de marchandises						
Variations stock (marchandises)						
Achats de matières premières et d'autres approvisionnements	104 884	32,32	96 369	42,54	-23 607	-18,37
Variation de stock (mat. premières)	316	0,10	-7 964	-3,52	10 934	102,97
Autres achats & charges externes	105 336	32,46	64 941	28,67	18 747	21,65
Total	210 536	64,88	153 346	67,70	6 074	2,97
CHARGES						
Impôts, taxes et versements ass.	2 405	0,74	2 163	0,95	-479	-16,60
Salaires	102 496	31,59	73 925	32,63	3 930	3,99
Cotisations sociales	24 338	7,50	14 019	6,19	5 646	30,20
Dotations amortissements, dep. et prov.	9 762	3,01	5 901	2,61	1 894	24,07
Autres charges	711	0,22	479	0,21	72	11,33
Total	139 712	43,06	96 487	42,60	11 062	8,60
Résultat d'exploitation	-16 981	-6,86	-21 147	-9,34	9 216	32,68
Produits financiers	0	0,00			0	#####
Charges financières	2 019	0,62	1 326	0,59	251	14,19
Résultat financier	-2 019	-0,62	-1 326	-0,59	-251	-14,18
Quote-part des opérat. en commun						
Résultat courant	-21 001	-6,47	-22 473	-9,92	8 964	29,91
Produits exceptionnels	21 927	6,76	4 958	2,19	15 317	231,70
Charges exceptionnelles	927	0,29			927	#####
Résultat exceptionnel	21 001	6,47	4 958	2,19	14 390	217,68
Participation des salariés						
Impôt sur les bénéfices						
Résultat de l'exercice	-0	-0,00	-17 515	-7,73	23 364	100,00

	du 01/01/2024	%	du 05/04/2023	%	Var. en val. annuelle	
	au 31/12/2024	CA	au 31/12/2023	CA	en euros	%
Chiffre d'affaires H.T.	324 478	100,00	226 522	100,00	22 449	7,43
Ventes de marchandises						
Coût d'achat marchandises vendues						
Marge commerciale						
Production vendue	324 478	100,00	226 522	100,00	22 449	7,43
Production stockée						
Production immobilisée						
Production de l'exercice	324 478	100,00	226 522	100,00	22 449	7,43
Consommations de l'exercice	210 536	64,88	153 346	67,70	6 074	2,97
Valeur ajoutée	113 942	35,12	73 176	32,30	16 375	19,78
Subventions d'exploitation						
Impôts, taxes et versements assim.	2 405	0,74	2 163	0,95	-479	-16,60
Charges de personnel	126 834	39,09	87 944	38,82	9 575	8,17
Excédent brut d'exploitation	-15 297	-4,71	-16 981	-7,47	7 278	32,24
Reprises sur provisions et transferts	6 778	2,09	2 153	0,95	3 908	136,16
Autres produits	11	0,00	12	0,01	-5	-33,28
Dotations amortissements et prov.	9 762	3,01	5 901	2,61	1 894	24,07
Autres charges	711	0,22	479	0,21	72	11,33
Résultat d'exploitation	-18 981	-5,85	-21 147	-9,33	9 215	32,68
Quote-part des opérat. en commun						
Produits financiers	0	0,00			0	#####
Charges financières	2 019	0,62	1 326	0,59	251	14,19
Résultat courant avant impôts	-21 001	-6,47	-22 473	-9,92	8 968	29,91
Produits exceptionnels	21 927	6,76	4 958	2,19	15 317	231,70
Charges exceptionnelles	927	0,29			927	#####
Résultat exceptionnel	21 001	6,47	4 958	2,19	14 390	217,68
Participation des salariés						
Impôt sur les bénéfices						
Résultat net de l'exercice	0	-0,00	-17 515	-7,73	23 354	100,00

DETERMINATION DE LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	du 01/01/2024 au 31/12/2024 Durée : 12 mois	du 05/04/2023 au 31/12/2023 9 mois
Excédent ou insuffisance brut(e) d'exploitation	-15 297	-16 931
+ Transferts de charges d'exploitation	6 778	2 153
+ Autres produits d'exploitation	11	12
- Autres charges d'exploitation	711	479
+ Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun.		
+ Produits financiers	0	
- Charges financières	2 019	1 326
+ Produits exceptionnels	21 927	4 958
- Charges exceptionnelles	927	
- Participation des salariés aux résultats		
- Impôts sur les bénéfices		
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT DE L'EXERCICE	9 762	-11 614

La capacité d'autofinancement est le surplus monétaire issu de l'exploitation (c'est-à-dire le résultat courant avant dotation aux amortissements et aux dépréciations), auquel s'ajoute le solde des opérations exceptionnelles et hors exploitation, sous déduction de l'impôt sur les sociétés et de l'intéressement. Elle constitue la source de financement de l'entreprise, après une éventuelle distribution de bénéfices.

ANNEXE

- **Règles et méthodes comptables**
- **Notes sur le Bilan Actif**
- **Notes sur le Bilan Passif**
- **Engagements financiers et autres informations**

ANNEXE

Exercice clos le : 31/12/2024

Durée : 12 mois

1 REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis et présentés conformément aux dispositions du règlement 2014-03 de l'ANC relatif au plan comptable général.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

2 NOTES SUR LE BILAN ACTIF

OPTIONS RETENUES

	Date de première option	Option pour la comptabilisation		Non concerné
		en charges	à l'actif	
Frais d'acquisition				
des immobilisations corporelles et incorporelles		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
des titres de participation		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
des autres titres immobilisés et des titres de placement		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Frais externes de formation				
nécessaires à la mise en service		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Coûts d'emprunts activables				
montant comptabilisé à l'actif pour l'exercice		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Dépenses de développement remplissant les critères d'activation				
montant comptabilisé en charges pour l'exercice		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

ACTIF IMMOBILISE

Valeurs brutes	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles.....	39 930			39 930
Terrains.....				
Constructions.....				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	12 000	9 747		21 747
Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours et avances et acomptes	34 787			34 787
Immobilisations financières.....	3 000			3 000
Total.....	89 717	9 747		99 464

Amortissements	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles.....	2 731	3 993		6 724
Terrains.....				
Constructions.....				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	647	1 834		2 482
Autres immobilisations corporelles...	2 224	3 479		5 703
Total.....	5 602	9 306		14 909

Dépréciations de l'actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles.....				
Immobilisations corporelles.....				
Immobilisations financières.....				
Total.....				

2 NOTES SUR LE BILAN ACTIF (suite)

Frais d'établissement :	2 715		
	Valeur nette	Taux amortissement	
Frais de constitution.....			
Frais de premier établissement.....			
Frais d'augmentation de capital.....			
Frais de développement :			
Fonds commercial :			
Hors droit au bail, il s'élève à :	30 491		
Eléments achetés.....			
Eléments réévalués.....			
Eléments reçus en apport.....			

COMPOSANTS IDENTIFIES

	Valeurs brutes	Amortissements et dépréciations	Valeurs nettes
Constructions			
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Autres immobilisations corporelles			

AMORTISSEMENTS

Les plans d'amortissement des immobilisations retiennent les méthodes suivantes :

Durées d'amortissement

Immobilisations non décomposées :

amortissement en fonction des durées d'usage en application de la mesure de simplification pour les PME.

Immobilisations décomposées :

Structure : amortissement en fonction de la durée d'usage de l'immobilisation prise dans son ensemble (sauf pour les immeubles de placement).

Composants : amortissement en fonction de la durée normale d'utilisation ou de la durée d'usage lorsqu'elle existe.

Modes d'amortissement

Les amortissements sont calculés en application du mode linéaire ou du mode dégressif.

	Immobilisations non décomposées		Immobilisations décomposées			
	Mode	Durée	structure		composants	
			Mode	Durée	Mode	Durée
Immobilisations incorporelles						
- dont frais de développement						
- dont fonds commercial						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel et outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						

2 NOTES SUR LE BILAN ACTIF (suite)

AUTRES POSTES DE L'ACTIF

- STOCKS

Les stocks sont évalués suivant la méthode premier entré, premier sorti. Pour des raisons pratiques, le dernier prix d'achat connu a été retenu sauf écart significatif.
Les produits fabriqués sont valorisés au coût de production sans prise en compte du coût de la sous-activité.

Valeurs brutes	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Mat. 1ères, approvisionnements	7 964	7 648	7 964	7 648
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Prod.intermédiaires et finis				
Marchandises				
Total.....	7 964	7 648	7 964	7 648
Dépréciation des stocks	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Mat. 1ères, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Prod.intermédiaires et finis				
Marchandises				
Total.....				

- CREANCES, DISPONIBILITES ET COMPTES DE REGULARISATION

Créances représentées par des effets de commerce

Non recensé

Clients.....
Autres créances.....

Etat des créances :

	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Actif immobilisé.....	3 000		3 000
Actif circulant et charges constatées d'avance.	38 088	38 088	

Produits à recevoir inclus dans les postes de bilan :

Immobilisations financières.....
Clients et comptes rattachés.....
Autres créances..... 26 400
Disponibilités.....

Charges constatées d'avance :

Cette rubrique ne contient que des charges ordinairement liées à l'exploitation normale de l'entreprise

Dépréciation des créances et autres postes d'actif

	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Créances				
Autres postes d'actif.....				
Total.....				

3 NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social (actions ou parts) :

Non recensé

	Nombre	Valeur nominale
Titres en début d'exercice.....		
Titres émis.....		
Titres remboursés ou annulés.....		
Titres en fin d'exercice.....		

Provisions :

	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Provisions règlementées.....				
Provisions pour risques & charge				
Total.....				

Etat des dettes :

	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Etablissements de crédit.....	46 782	7 636	33 760	5 386
Dettes financières diverses.....	11 833	6 000	5 834	
Fournisseurs.....	42 032	42 032		
Dettes fiscales et sociales.....	24 326	24 326		
Dettes sur immobilisations.....				
Autres dettes.....	23 545	23 545		
Produits constatés d'avance.....				
Total.....	148 518	103 539	39 593	5 386

Dettes représentées par des effets de commerce :

Non recensé

Dettes financières.....	
Fournisseurs.....	
Autres dettes.....	

Charges à payer incluses dans les postes du bilan :

Emprunts et dettes auprès des établ. de crédit.....	
Emprunts et dettes financières diverses.....	
Fournisseurs.....	15
Dettes fiscales et sociales.....	5 277
Autres dettes.....	

Produits constatés d'avance :

Cette rubrique ne contient que des produits ordinairement liés à l'exploitation normale de l'entreprise

--

4 ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

Frais de développement comptabilisés en charges au cours de l'exercice

Dettes garanties par des sûretés réelles

Non recensé

Poste de dette concerné	Montant de la dette	Nature des sûretés	Valeur nette comptable des biens donnés en garantie

Engagements donnés

Intérêts sur emprunts..... 5 453
 Avals et cautions.....
 Autres engagements donnés.....

Engagements réciproques

Non recensé

Effets escomptés non échus.....
 Crédit-bail mobilier.....
 Crédit-bail immobilier.....
 Locations longue durée.....
 Autres engagements réciproques.....

Engagements reçus

Non recensé

Avals et cautions.....
 Autres engagements reçus.....

Effectifs

5

Dont apprentis
 Dont handicapés

Engagements de retraite et avantages similaires

Autres informations significatives

Les associés ont consentis à un abandon de compte courant d'associé avec clause de retour à meilleur fortune à hauteur de 21.927€48 sur l'exercice. Les abandons de compte courant d'associé avec clause de retour à meilleur fortune qui pourront être repris à l'avenir en cas de bénéfice se portent donc à un total de 26.885€48.

SAS CAFE DES 3 CLOCHERS
RUE DU TRICOT

26410 CHATILLON EN DIOIS

DOCUMENTS FISCAUX

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Désignation de l'entreprise : SAS CAFE DES 3 CLOCHERS				Néant	*
Adresse de l'entreprise : RUE DU TRICOT 26410 CHATILLON EN DIOIS					
Numéro SIRET* : 95129703500010					
Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* : 12				Durée de l'exercice précédent* : 9	
				Ex. N-1 clos le : 31/12/2023	
Exercice N, clos le : 31/12/2024					
ACTIF		Brut 1	Amortis.-Provisions 2	Net 3	Net 4
I	Immobilisations - Fonds commercial*	010 36 650	012 6 159	30 491	34 156
U	Incorporelles - Autres*	014 3 280	016 565	2 715	3 043
U	Immobilisations corporelles*	028 56 534	030 8 185	48 349	43 916
O	Immobilisations financières* (1)	040 3 000	042	3 000	3 000
Total I (5)		044 99 464	048 14 909	84 555	84 115
C	Stocks - Mat.ières, appros en cours de prod.*	050 7 648	052	7 648	7 964
I	- Marchandises*	060	062		
R	Avances et acomptes versés sur cdes	064 810	066	810	810
C	Créances - Clients et comptes rattachés*	068	070		
U	(2) - Autres* (3)	072 26 477	074	26 477	989
L	Valeurs mobilières de placement	080	082		
A	Disponibilités	084 7 354	086	7 354	10 767
N	Charges constatées d'avance*	092 14 159	094	14 159	17 955
Total II		096 56 447	098	56 447	38 484
Total général (I + II)		110 155 911	112 14 909	141 003	122 599

PASSIF		Ex. N Net 1	Ex. N-1 Net 2
K	Capital social ou individuel*	120 10 000	10 000
	Ecart de réévaluation	124	
P	Réserve légale	126	
R	Réserves réglementées*	130	
O	Autres réserves (dont rés. relative à l'achat d'oeuvres d'art	131 <input type="text"/>)	132
P	Report à nouveau	134 -17 515	
R	Résultat de l'exercice	136	-17 515
E	Subventions d'investissement	137	
S	Provisions réglementées	140	
Total I		142 -7 515	-7 515
Provisions pour risques et charges Total II		154	
D	Emprunts et dettes assimilées (4)	166 58 615	71 788
E	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours (4)	164	
T	Fournisseurs et comptes rattachés* (4)	166 42 032	21 014
T	Dettes fiscales et sociales (4) (dont montant de TVA Ex. N :)	169 <input type="text"/> 8 371)	172 24 326
E	Comptes courants d'associés	173 23 545	23 000
S	Autres dettes	175	
	Produits constatés d'avance	174	
Total III		176 148 518	130 114
Total général (I + II + III)		180 141 003	122 599
R	(1) Dont immobilisations financières	193	(4) Dont dettes à plus d'un an
E	à moins d'un an		195 44 979
N	(2) Dont créances à plus d'un an	197	(5) Coût revient des immos acquises
V			ou créées au cours de l'exercice*
O	(3) Dont comptes courants d'associés	199	Prix de vente hors TVA des
I	débiteurs		immob cédées au cours de l'ex.*
			184

* des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2033-NOT.

		Néant			
Désignation de l'entreprise : SAS CAFE DES 3 CLOCHERS				Exercice N, clos le (1)	
A - RESULTAT COMPTABLE				31/12/2024	
				Ex. N-1, clos le (2)	
				31/12/2023	
P	Ventes de marchandises*	dont export	209	210	
R	Production vendue biens	et livraisons	215	214	324 478
O	Production vendue services*	intra-communau.	217	218	
D	Production stockée* (variati* stock produits intermédiaires, finis et en cours prod.)			222	
	Production immobilisée*			224	
E	Subventions d'exploitation reçues			226	
X	Autres produits			230	6 788
P	Total des produits d'exploitation hors T.V.A. (I)			232	331 267
C	Achats de marchandises* (y compris droits de douane)			234	
H	Variation de stock (marchandises)*			236	
A	Achats de matières 1* et autres approvisionnements* (y compris droits douane)			238	104 884
R	Variation de stock (matières 1ères et approvisionnements)*			240	316
G	Autres charges externes* (dont crédit bail :			242	105 336
E	- mobilier				
	- immobilier				
S	Impôts, taxes et versements assimilés (dt CET* :			243	2 405
	Rémunérations du personnel*			250	102 496
E	Charges sociales (cf. renvoi 380)			252	24 338
X	Dotations aux amortissements* (Dont dot. amort. du fonds de commerce)			255	9 762
P	Dotations aux provisions			256	
L	Autres charges (dt prov. fisc. implant. commerciales étranger)			259	711
O	(dt cotisations versées aux org. syndicales et professionnelles			260	
	Total des charges d'exploitation (II)			264	350 248
I	RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			270	-18 981
	Produits financiers (III)			280	0
O	Produits exceptionnels (IV)			290	21 927
J	Charges financières (V)			294	2 019
V	Charges exceptionnelles (VI)			300	927
E	Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes art. 217 octies			347	
R	Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles art 39 q. D			348	
S	Impôts sur les bénéfices* (VII)			306	
	2 - BENEFICE OU PERTE : Produits (I + III + IV) - Charges (II + V + VI + VII)			310	-0
B	RESULTAT FISCAL Reporter le bénéfice comptable col.1, le déficit col.2			312	314
R	Rémunérations et avantages personnels non déductibles*			316	
E	Amortissements excédentaires (art. 39-4 CGI) et autres am. non déductibles			318	
I	Provisions non déductibles*			322	
N	Impôts et taxes non déductibles* (cf page 7 de la notice 2033.not)			324	
T	Divers*, dont intérêts excédentaires des cptes-cds d'associés	247	écarts de valeurs liquidatives sur OPC	248	
E	Fraction des loyers versés dans le cadre d'un crédit-bail immobilier et de levée d'option			251	
G	Part de loyers dispensés de réintégration			249	
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime			998	
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime			999	
	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime			997	
	Entreprises nouvelle (44 sexes)	986	Zone franche urbaine (44 octies a)	987	Zone restruct. défense (44 terdecies)
					127
	Zone revitalisation rurales (44 quinquies)	988	Bassins d'emploi à redynamiser	989	Zone France Ruralités Revitalisation (ZFRR)
					981
			Jeune entreprise innovante (44 sexes A)	989	Bassins Urbains à dynamiser - BUD
					992
	ZFANG (44 quaterdecies)	985	Investissements et souscriptions outre-mer	984	Zone de développement prioritaire (44 septdecies)
					993
	Dont créance due au report en arrière du déficit*	986			
	Dont déduct. exception. (art 39 decies)	655	Dont déduct. exception. (art 39 decies A)	643	Dont déduct. exception. (art 39 decies B)
					645
	Dont déduct. exception. (art 39 decies C)	647	Dont déduct. exception. (art 39 decies D)	648	Dont déduct. exception. (art 39 decies E)
					641
	Dont déduct. exception. (art 39 decies F)	990	Dont déduct. exception. (art 39 decies G)	649	
	RESULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DEFICITS Bénéf. col.1, Déficit col.2			352	354
O	Déficit de l'exercice reporté en arrière (Entreprises I.S. seulement)			356	
E	Déficits antérieurs reportables* : dont imputés/résultat :				360
	RESULTAT FISCAL APRES IMPUTATION DEFICITS Bénéf. col.1, Déficit col.2			370	372

I		IMMOBILISATIONS						Néant :		*
ACTIF IMMOBILISE		Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation* Val. d'origine des immo en fin d'ex.
Fonds commercial	400	36 650	402		404		406	36 650		
Autres immob incorp.	410	3 280	412		414		416	3 280		
I Terrains	420		422		424		426			
M Constructions	430		432		434		436			
M Inst. tech. mat. out	440	12 000	442	9 747	444		446	21 747		
C Inst. gén. agenc.	450	2 896	452		454		456	2 896		
O Mat. de transport	460	18 000	462		464		466	18 000		
R Autres immos corp.	470	13 891	472		474		476	13 891		
Immob. financières	480	3 000	482		484		486	3 000		
TOTAL	490	89 717	492	9 747	494		496	99 464		

II		AMORTISSEMENTS							
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Mt Amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amort. afférents aux éts. sortis de l'actif		Mt Amortissements à la fin de l'exercice	
Fonds commercial	496	2 494	497	3 665	498		499	6 159	
Autres immobilisations incorporelles	500	237	502	328	504		506	565	
I Terrains	510		512		514		516		
M Constructions	520		522		524		526		
M Installations techn., mat. & out. ind.	530	647	532	1 834	534		536	2 482	
C Inst. générales, agencés divers	540	73	542	290	544		546	363	
O Matériel de transport	550	1 225	552	1 800	554		556	3 025	
R Autres immobilisations corporelles	560	926	562	1 389	564		566	2 315	
TOTAL	570	5 602	572	9 306	574		576	14 909	

III		PLUS-VALUES, MOINS-VALUES						(19 %, 15% et 0 % pour les entreprises à l'IS, 16% pour les entreprises à l'IR) (Si cadre insuffisant, joindre un état du même modèle)		
Nature des immobilisations cédées virées de poste à poste, mises hors service ou réintégrées dans le patrimoine privé y compris les produits de la propriété industrielle	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Immobilisation	Valeur d'actif *	Amortissement	Valeur résiduelle	Prix de cession *	Plus ou moins-values					
					Court terme *	Long terme				
	1	2	3	4	5	6	7	8		
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
TOTAL	578	580	582	584	586	581	587	589		
Plus-values taxables à 19%		579	Régularisations *		590					
TOTAL					596					

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice 2033-N

TOTAL 596

Désignation de l'entreprise : SAS CAFE DES 3 CLOCHERS						Néant :		•	
1 RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES									
A NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice		Augmentations : dotations exercice		Diminutions : reprises exercice		Montant à la fin de l'exercice	
Provisions réglementée	Amortis. dérogatoires	600		602		604		606	
	Dont majorations exceptionnelles de 30%	601		603		605		607	
	Autres provis. réglemt.	610		612		614		616	
Provisions pour risques et charges		620		622		624		626	
Provisions pour dépréciation	Sur immobilisations	630		632		634		636	
	Sur stocks et en cours	640		642		644		646	
	Sur clients et cptes rattac.	650		652		654		656	
	Autres prov. pour dépréc.	660		662		664		666	
TOTAL		680		682		684		686	

B MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES				C VENTILATION DES DOTATIONS AUX PROVISIONS ET CHARGES À PAYER NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT				
	Dotations		Reprises		(Si le cadre C est insuffisant, joindre un état du même modèle)			
Fonds commercial	681		683		1	Indemn. congés payés, charges...		
Autres Immos. incorp.	700		705		2			
Terrains	710		715		3			
Constructions	720		726		4			
Inst. Techn. Mat & Out	730		735		5			
Inst. Génér. Agenc. Div	740		745		6			
Matériel de transport	750		755		7			
Autre immos. incorpor.	760		765					
TOTAL	770		776		Total à reporter lig. 322 N° 2033-B		780	

II DÉFICITS REPORTABLES	
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)	982
Déficits transférés de plein droit (art 209 II-2- du CGI)	982 bis
Nombre d'opérations sur l'exercice	982 ter
Déficits imputés	983
Déficits reportables	984
Déficits de l'exercice	860
TOTAL des déficits restant à reporter	870

(1) Cette case comprend au montant porté sur la ligne 870 du tableau 2033D déposé au titre de l'exercice précédent.

III DIVERS				
Primes et cotisations complémentaires facultatives	381	Montant de la TVA collectée	374	40 503
Dont montant déductible des cotisations facultatives versées en application du I de l'art. 154 bis du CGI dont cot. facultatives Madelin	325			
Dont cot. facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	327			
Cotisations personnelles obligatoire de l'exploitant	380	Montant de la TVA déductible sur biens et services (sauf immobilisations)	378	31 576
Dont montant déductible des cot. sociales obligatoires hors CSG-CRDS	326			
N° du centre de gestion agréé	388	Montant des prélèvements personnels de l'exploitant	399	
Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice			398	
Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à un amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'art. 217 octies du CGI			397	

Désignation de l'entreprise : SAS CAFE DES 3 CLOCHERS		Néant : <input type="checkbox"/> **	
Exercice ouvert le : 01/01/2024		et clos le : 31/12/2024	
		Durée en nombre de mois : 12	
DECLARATION DES EFFECTIFS			
Effectifs moyens du personnel :	376	5,00	
dont apprentis	657		
dont handicapés	651		
Effectifs affectés à l'activité artisanale	861		
CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE			
I - CHIFFRE D'AFFAIRES DE REFERENCE CVAE			
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises	108	324 478	
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilés	118	0	
Plus-values de cession d'éléments d'immobilisations corporelles et incorporelles, si rattachées à une activité normale et courante	119	0	
Refacturations de frais inscrits au compte de transfert de charges	105	0	
Total 1	106	324 478	
II - AUTRES PRODUITS A RETENIR POUR LE CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE			
Autres produits de gestion courante hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun	115	0	
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation	143	0	
Subv. d'exploitation reçues	113	0	
Variation positive des stocks	111	0	
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée	116	0	
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation	153	0	
Total 2	106	0	
III - CHARGES A RETENIR POUR LE CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE			
Achats	121	132 336	
Variation négative des stocks	145	316	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et redevances	125	58 508	
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois.	146	19 376	
Taxes déductibles de la valeur ajoutée	133	0	
Autres charges de gestion courante (hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun)	148	0	
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée	128	0	
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	135	0	
Moins-values de cession d'éléments d'immobilisations corporelles et incorporelles, si attachées à une normale et courante	150	0	
Total 3	162	210 536	
IV - VALEUR AJOUTEE PRODUITE			
Calcul de la valeur ajoutée	Total 1 + Total 2 - Total 3	137	113 942
V - Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises			
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur les form. 1330-CVAE pour les multi-établissements et sur les form. 1329AC et 1329 DEF. Si la VA est négative, il convient de reporter un montant égal à zéro au cadre C des form. 1329 AC et 1329 DEF).	117	113 942	
Cadre réservé au mono établissement au sens de la CVAE			
Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractères agricoles n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre.			
Si vous êtes assujettis à la CVAE et un mono établissement au sens de la CVAE, compléter le cadre ci-dessous et la case 117, vous serez alors dispensé du dépôt de la déclaration n° 1330 CVAE			
Mono-établissement au sens de la CVAE		20	
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne 106, le cas échéant ajusté à 12 mois)		22	
Effectifs au sens de la CVAE		23	
Chiffre d'affaires du groupe économique (art. 223 A du CGI)		26	
Période de référence	du	au	
Date de cessation		186	
Attention, il ne doit pas être tenu compte des lignes 121 à 146, 148 et 133 des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne 143 et portées en ligne 128.			

SAS CAFE DES 3 CLOCHERS
RUE DU TRICOT

26410 CHATILLON EN DIOIS

DOSSIER DE GESTION

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

FIDUCIAL

Vous propose l'analyse de l'évolution de votre entreprise au cours
de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

La formation de votre résultat			
	Cet exercice	Exercice Précédent	% Var.
Total ventes et production	324 478	226 522	7 %
Achats consommés	-105 200	-88 405	-11 %
Marge brute total	219 278	138 117	19 %
Autres produits	28 716	7 123	202 %
Autres charges	-247 994	-162 755	14 %
RESULTAT NET		-17 515	100 %
Détails aux tableaux 1A et 1B			

COMPLETE
⇔

La photographie de votre entreprise		
	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Immobilisations	87 103	87 118
Stocks	7 648	7 964
Créances et divers	11 611	15 941
Avoirs financiers	7 354	10 767
TOTAL EMPLOIS	113 716	121 789
Capital et réserves	-7 515	10 000
Résultat net		-17 515
Dettes financières	82 161	94 788
Dettes d'exploitation	39 071	34 516
TOTAL RESSOURCES	113 716	121 789
Détails au tableau 2		

SYNTHETISENT ↑

PREPARE L'ANALYSE ↓

Vos indicateurs de gestion		
	Cet exercice	Exercice Précédent
Durée moyenne de rotation des stocks	26	24
Crédit moyen accordé aux clients		
Crédit moyen obtenu des fournisseurs	25	36
% de la masse salariale sur le chiffre d'affaires	39	39
% de la masse salariale sur la valeur ajoutée	111	120
Solvabilité à court terme	-24 069	-14 797
Autonomie financière	-0,13	-0,10
Poids des frais financiers sur le chiffre d'affaires	1	1
Détails au tableau 4		

AFFINE
⇔

De votre résultat à votre trésorerie	
Marge brute	
	219 278
Autres produits et charges	
	-219 278
Résultat net de l'exercice	
Variation des comptes de bilan (hors résultat)	
	-3 413
Variation de trésorerie	
	-3 413
Détails au tableau 3	

ANALYSE DE L'EVOLUTION DE VOTRE ENTREPRISE

du 01/01/2024 au 31/12/2024

Tableau 1A

LA FORMATION DE VOTRE RESULTAT PAR LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

ANALYSE DE VOS ACTIVITES

Négoce				Production et services			
	Cet exercice	Exercice Précédent	Variation		Cet exercice	Exercice Précédent	Variation
Ventes de marchandises				Production vendue	324 478 100 %	226 522 100 %	22 449 7 %
Coût d'achat des marchandises				Prod. stockée ou déstockée(+/-)			
Variation de stock				Prod. affectée en immobilisat.			
Marge brute commerciale				Production de l'exercice	324 478 100 %	226 522 100 %	22 449 7 %
				Matières 1° et consommations	-105 200 32 %	-88 405 39 %	12 673 -11 %
				Sous-traitance directe			
				Marge brute de production	219 278 68 %	138 117 61 %	35 122 19 %
MARGE BRUTE TOTALE		219 278				138 117	
		68 %				61 %	
						35 122	
						19 %	
AUTRES CHARGES EN SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (La colonne "pour 100 E " est exprimée par rapport au chiffre d'affaires H.T.)							
	Cet exercice	Pour 100 E	Exercice précédent	Pour 100 E	Variation de la rubrique	% de var.	
Autres biens et serv. consommés	-105 336	32	-64 941	29	-18 747	22 %	
VALEUR AJOUTEE	113 942	35	73 176	32	16 375	17 %	
Subventions et impôts	-2 405	1	-2 163	1	479	-17 %	
Frais de personnel	-126 834	39	-87 944	39	-9 575	8 %	
Collations personnelles							
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	-15 297	5	-16 931	7	7 278	32 %	
Dot.amort. & dép. Chges & prov. div.	-3 684	1	-4 216	2	1 936	-34 %	
RESULTAT D'EXPLOITATION	-18 981	6	-21 147	9	9 215	33 %	
Charges et prod. financiers	-2 019	1	-1 326	1	-251	14 %	
RESULTAT COUR AVANT IMPÔTS	-21 001	6	-22 473	10	8 964	30 %	
Ch. et prod exc. et impôts sur bénéf.	21 001	6	4 958	2	14 390	218 %	
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	-0	0	-17 515	8	23 354	100 %	

ANALYSE DE L'EVOLUTION DE VOTRE ENTREPRISE

du 01/01/2024 au 31/12/2024

Tableau 1B LA FORMATION DE VOTRE RESULTAT PAR L'APPROCHE ECONOMIQUE

ANALYSE DE VOS ACTIVITES

Négoce				Production et services			
	Cet exercice	Exercice Précédent	Variation		Cet exercice	Exercice Précédent	Variation
Ventes de marchandises				Production vendue	324 478 100 %	226 522 100 %	22 449 7 %
Coût d'achat des marchandises				Prod. stockée ou déstockée(+/-)			
Variation de stock				Prod. affectée en immobilisat.			
Marge brute commerciale				Production de l'exercice	324 478 100 %	226 522 100 %	22 449 7 %
				Matières 1° et consommations	-105 200 32 %	-88 405 39 %	12 673 -11 %
				Sous-traitance directe			
				Marge brute de production	219 278 68 %	138 117 61 %	35 122 19 %

MARGE BRUTE	219 278	138 117	35 122
TOTALE	68 %	61 %	19 %

AUTRES CHARGES DANS UNE APPROCHE ECONOMIQUE

(La colonne "pour 100 E " est exprimée par rapport au chiffre d'affaires H.T.)

	Cet exercice	Pour 100 E	Exercice précédent	Pour 100 E	Variation de la rubrique	% de var.
Utilisation de moyens matériels (locations, entret., réparat., assur., dotations aux amortissements, eau, électricité,...)	-95 017	29	-61 819	27	-12 592	15 %
Utilisation de personnel interne	-129 784	40	-90 212	40	-9 501	8 %
Utilisation de personnel externe	-10 450	3	-4 811	2	-4 036	63 %
Contributions à l'Etat & aux coll.	-1 189	0	-1 377	1	648	-35 %
Impôts sur les bénéfices						
Utilisation de moyens financiers	-3 850	1	-2 383	1	-672	21 %
Eléments except. et non liés à l'exploitation (subvent. et dot. dép. prov. et amort)	21 011	6	4 970	2	14 385	217 %
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	-0	0	-17 515	8	23 354	100 %

ANALYSE DE L'EVOLUTION DE VOTRE ENTREPRISE

du 01/01/2024 au 31/12/2024

Tableau 2 LA PHOTOGRAPHIE DE VOTRE ENTREPRISE					
EMPLOIS	31/12/2024	31/12/2023	RESSOURCES	31/12/2024	31/12/2023
ELEMENTS PERMANENTS LIES A LA STRUCTURE DE VOTRE ENTREPRISE					
Immobilisations incorporelles : brevets, fonds de commerce, frais d'établissement	35 754	40 202	Compte de l'exploitant ou capital social	10 000	10 000
Immobilisations corporelles nettes (amortiss. déduits) terrains, construct., matériels,...	48 349	43 916	Réserves légales et autres, report à nouveau et prov.	-17 515	
Immobilisations financières : participations, placements à long terme, dépôts et cautionnements.	3 000	3 000	Résultat net de l'entreprise		-17 515
TOTAL NET DES IMMOBILISATIONS	87 103	87 118	CAPITAUX PROPRES	-7 515	-7 515
Fonds de roulement négatif	12 458		Emprunts et dettes à long terme (hors découvert)	58 615	71 788
Variation positive			Comptes-courants associés	23 545	23 000
			TOTAL DES CAPITAUX PERMANENTS	74 645	87 273
			Fonds de roulement positif		156
			Variation négative	12 613	
ELEMENTS TEMPORAIRES LIES A L'EXPLOITATION DE VOTRE ENTREPRISE					
Stocks (provisions déduites) : matières 1°, en cours et produits finis	7 648	7 964	Fournisseurs d'immobilisation moins autres avoirs		
Clients moins acomptes (provisions déduites)			Fournisseurs d'exploitation moins acomptes	14 745	20 205
Autres créances à court terme : débiteurs divers		989	Dettes fiscales, sociales et autres : TVA, créiteurs div.	24 326	14 311
Charges constatées d'avance	11 611	14 952	Produits constatés d'avance		
TOTAL DES VALEURS D'EXPLOITATION	19 259	23 904	TOTAL DES DETTES D'EXPLOITATION	39 071	34 516
Besoin en financement d'exp.			Excédent en financement d'exp.	19 812	10 012
Variation positive	9 200		Variation négative		
ELEMENTS TEMPORAIRES LIES AU FINANCEMENT A COURT TERME DE VOTRE ENTREPRISE					
Valeurs mobilières de placement			Dettes financières à court terme		
Disponibilités en banque et en caisse	7 354	10 767	Découvert bancaire		
TOTAL DES AVOIRS FINANCIERS	7 354	10 767	TOTAL DES DETTES FINANCIERES		
Trésorerie positive	7 354	10 767	Trésorerie négative		
Variation positive			Variation négative	3 413	
TOTAUX EMPLOIS	113 716	121 789	TOTAUX RESSOURCES	113 716	121 789
FONDS DE ROULEMENT - FINANCEMENT D'EXPL. = TRESORERIE				-12 458	19 812
				7 354	

ANALYSE DE L'EVOLUTION DE VOTRE ENTREPRISE

du 01/01/2024 au 31/12/2024

Tableau 3

DE VOTRE RESULTAT A VOTRE TRESORERIE

	Cet exercice	Exercice précédent	Variation en résultat
MARGE BRUTE TOTALE (tableau 1A)	219 278	138 117	35 122
Autres biens et services consommés	-105 336	-64 941	-18 747
Subventions et impôts	-2 405	-2 163	479
Frais de personnel	-126 834	-87 944	-9 575
Cotisations personnelles			
Dotations aux amortissements et dépréciation			
Charges et provisions diverses	-3 684	-4 216	1 936
Charges et produits financiers	-2 019	-1 326	-251
Charges et produits exceptionnels	21 001	4 958	14 390
Impôts sur les bénéfices			
Total des autres produits et charges	-219 278	-155 632	-11 768
RESULTAT NET DE L'EXERCICE		-17 515	23 354

de votre résultat ...

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023	Incidence sur la trésorerie	
			Amélioration	Détérioration
TRESORERIE DE DEBUT D'EXERCICE		10 767		
RESULTAT NET DE L'EXERCICE				
Immobilisations nettes	87 103	87 118	15	
Capitaux propres (hors résultat du présent exercice)	-7 515	-7 515		
Emprunts et dettes à long terme	58 615	71 788		13 173
Stocks et en cours (provisions déduites)	7 648	7 964	316	
Clients moins acomptes (provisions déduites)				
Autres créances à court terme et charges constatées d'avance	11 611	15 941	4 330	
Fournisseurs	14 745	20 205		5 460
Dettes fiscales, sociales et autres	47 871	37 312	10 560	
Totaux des variations des comptes de bilan			15 220	18 633
TRESORERIE DE FIN D'EXERCICE	7 354			3 413

... à votre trésorerie

ANALYSE DE L'EVOLUTION DE VOTRE ENTREPRISE
du 01/01/2024 au 31/12/2024

Tableau 4

VOS INDICATEURS DE GESTION

LES CARACTERISTIQUES DE VOTRE EXPLOITATION		
	Cet exercice	Exercice précédent
Durée moyenne de rotation des stocks de matières premières en nombre de jours Pour 1 jour de possession de stock en moins, le gain de trésorerie est de...	26 292	24 327
Durée moyenne de rotation des en cours de production en nombre de jours Pour 1 jour de possession de stock en moins, le gain de trésorerie est de...	895	875
Durée moyenne de rotation des marchandises en nombre de jours Pour 1 jour de possession de stock en moins, le gain de trésorerie est de...		
Durée moyenne de rotation des produits finis en nombre de jours Pour 1 jour de possession de stock en moins, le gain de trésorerie est de...	895	875
Durée moyenne du crédit accordé aux clients en nombre de jours Pour 1 jour de crédit en moins accordé aux clients, le gain de trésorerie est de...	901	839
Durée moyenne du crédit obtenu des fournisseurs en nombre de jours Pour 1 jour de crédit en plus obtenu des fournisseurs, le gain de trésorerie est de...	25 585	36 568
Pourcentage de la masse salariale sur le chiffre d'affaires	39	39
Pourcentage de la masse salariale sur la valeur ajoutée	111	120

LES CARACTERISTIQUES DE VOTRE STRUCTURE FINANCIERE		
	Cet exercice	Exercice précédent
Solvabilité de l'entreprise à court terme	-24 069	-14 797
Autonomie financière par rapport aux banques	-0,13	-0,10
Poids des frais financiers sur le chiffre d'affaires	1	1

SAS CAFE DES 3 CLOCHERS
RUE DU TRICOT

26410 CHATILLON EN DIOIS

**DETAILS
DES COMPTES ANNUELS**

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

DETAIL DES PRODUITS ET CHARGES**Produits à recevoir :**

Créances rattachées à des participations.....	
Autres immobilisations financières.....	
Créances clients et comptes rattachés.....	
Autres créances.....	26 400
Disponibilités.....	
Total.....	26 400

Charges constatées d'avance :

Total.....	11 611
-------------------	---------------

Charges à payer :

Emprunts et dettes auprès des établ. de crédit.....	
Emprunts et dettes financières diverses.....	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés.....	15
Dettes fiscales et sociales.....	5 277
Autres dettes.....	
Total.....	5 292

Produits constatés d'avance :

Total.....	
-------------------	--

ANALYSE DES PRODUITS ET CHARGES

Produits à recevoir :

409800	FOURN.RRR AUT.AVOIRS A OBTENIR	26 400,00
	Autres créances	26 400,00
	Total.....	26 400,00

Charges constatées d'avance :

486000	CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	11 611,01
	Total.....	11 611,01

Charges à payer :

408100	FOURN.FACTURES NON PARVENUES	15,00
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15,00
428200	DETTES. PROV. CONGES A PAYER	4 349,57
438200	CHARGES SOC.SUR CONGES A PAYER	927,28
	Dettes fiscales et sociales	5 276,85
	Total.....	5 291,85

	Brut	Amortissements et dépréciations	Net au 31/12/2024	Net au 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
201000 FRAIS D ETABLISSEMENT	3 280		3 280	3 280
280100 AMORT.FRAIS D'ETABLISSEMENT		565	-565	-237
Frais d'établissement	3 280	565	2 715	3 043
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
207000 FOND COMMERCIAL	36 650		36 650	36 650
280700 AMORT.FOND COMMERCIAL		6 159	-6 159	-2 494
Fonds Commercial	36 650	6 159	30 491	34 156
Autres immo.incorp.,avances & acptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
215000 INSTAL.TECHNIQUES,MAT.& OUTIL.	21 747		21 747	12 000
281500 AMORT.INST.TECH.MATERIEL & OUT		2 482	-2 482	-647
Installations tech., matériels, outillage	21 747	2 482	19 265	11 353
218100 INSTALL.AGENC.AMENAG.DIVERS	2 896		2 896	2 896
218200 MATERIEL DE TRANSPORT	18 000		18 000	18 000
218400 MOBILIER	13 891		13 891	13 891
281810 AMORT.INST.AGENC.AMENAG.DIVERS		363	-363	-73
281820 AMORT.MATERIEL DE TRANSPORT		3 025	-3 025	-1 225
281840 AMORT.MOBILIER		2 315	-2 315	-926
Autres immobilisations corporelles	34 787	5 703	29 084	32 563
Immo. en cours, avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées				
275000 DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS	3 000		3 000	3 000
Autres immobilisations financières	3 000		3 000	3 000
Total	99 464	14 909	84 555	84 115
ACTIF CIRCULANT				
Stocks				
310000 MAT. PREMIERES ET FOURNITURES	7 344		7 344	7 876
320000 AUTRES APPROVISIONNEMENTS	304		304	88
Matières premières,approvisionnement	7 648		7 648	7 964
En cours de production				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients et comptes rattachés				
401000 FOURNISSEURS	77		77	
409800 FOURN.RRR AUT.AVOIRS A OBTENIR	26 400		26 400	
Fournisseurs débiteurs	26 477		26 477	
421001 REMUNERATION VENET DAVID				182
Personnel				182
Etat, impôts sur les bénéfices				

	Brut	Amortissements et dépréciations	Net au 31/12/2024	Net au 31/12/2023
445648 TVA IMPORT DED.TX NORMAL				141
445860 TVA/FACTURES NON PARVENUES				666
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires				807
Autres créances				
Divers				
409100 FOURN.AVANCES SUR COMMANDES	810		810	810
Avances & acptes versés/commandes	810		810	810
Valeurs mobilières de placement				
511000 VALEURS A L'ENCAISSEMENT				2 768
512000 CAISSE D'EPARGNE	3 705		3 705	5 974
512001 CAISSE D'EPARGNE EXCEDENT	155		155	155
530000 CAISSE	3 493		3 493	1 870
Disponibilités	7 354		7 354	10 767
Total	42 289		42 289	20 529
COMPTES DE REGULARISATION				
486000 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	11 611		11 611	14 952
Charges constatées d'avance	11 611		11 611	14 952
481600 FRAIS D'EMISSION DES EMPRUNTS	2 548		2 548	3 003
Frais d'émission d'emprunts à étaler	2 548		2 548	3 003
Primes de remb. des obligations				
Ecart de conversion - Actif				
Total	14 159		14 159	17 955
TOTAL ACTIF	156 911	14 909	141 003	122 589

	Net au 31/12/2024	Net au 31/12/2023
CAPITAUX PROPRES		
101000 CAPITAL SOCIAL OU PERSONNEL	10 000	10 000
Capital social ou individuel	10 000	10 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
119000 REPORT A NOUVEAU (DB)	-17 515	
Report à nouveau	-17 515	
Résultat de l'exercice		-17 515
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Total	-7 515	-7 515
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Total		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Total		
DETTES		
Emprunts obligataires		
164100 PRET 444826G 54.720€ 799€60	46 782	54 121
Emprunts auprès des établissements de crédit	46 782	54 121
Découverts, concours bancaires		
168101 PRET INITIATIVE 12000€ 36MOIS 333€33	7 667	11 667
168102 PRET BPI 6000€ 42MOIS 166€66	4 167	6 000
455101 CC ASSOCIE DUPUY LIONEL	23 545	23 000
Associés et dettes financières diverses	35 379	40 667
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
401000 FOURNISSEURS	42 017	17 018
408100 FOURN.FACTURES NON PARVENUES	15	3 996
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	42 032	21 014
Dettes fiscales et sociales :		
421000 PERSONNEL REMUNERATIONS DUES		4 011
421001 REMUNERATION VENET DAVID	2 171	
421011 REMUNERATION HIRRET CHLOE	1 453	
421013 REMUNERATION DE WINNE TOM	1 833	
428200 DETTES. PROV. CONGES A PAYER	4 350	5 241
Personnel	9 807	9 252
431000 SECURITE SOCIALE	2 519	1 045
437200 MUTUELLES	124	

	Net au 31/12/2024	Net au 31/12/2023
437300 CAISSE DE RETRAITE	2 407	1 507
438200 CHARGES SOC.SUR CONGES A PAYER	927	949
. Organismes sociaux	5 977	3 501
. Etat, impôts sur les bénéfiques		
445510 TVA A DECAISSER	3 972	1 105
445758 TVA IMPORT DUE TX NORMAL		141
445860 TVA/FACTURES NON PARVENUES	4 399	
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	8 371	1 246
. Etat, obligations cautionnées		
442100 PRELEVEMENTS A LA SOURCE (IR)	170	313
. Autres dettes fiscales et sociales	170	313
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Total	148 518	130 114
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	141 003	122 599

	du 01/01/2024	%	du 05/04/2023	%	Var. en val. annuelle	
	au 31/12/2024	CA	au 31/12/2023	CA	en euros	%
PRODUITS						
Ventes de marchandises						
701400 VENTES PRODUIT FINIS FR.TX INT	239 924	73,94	147 566	65,14	43 169	21,94
701500 VENTES PRODUIT FINIS FR.TX RED	2 763	0,85	14 224	6,28	-16 203	-85,43
701600 VENTES PRODUIT FINIS FR.TX NOR	81 792	25,21	64 732	28,58	-4 517	-5,23
Production vendue	324 478	100,00	226 522	100,00	22 449	7,43
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
758000 PRODUITS DE GESTION COURANTE	11	0,00	12	0,01	-5	-33,28
791000 TRANSFERT CHARGES EXPLOITATION	4 018	1,24			4 018	#####
791410 AVANTAGES EN NATURE	2 760	0,85	2 153	0,95	-110	-3,84
Autres produits	6 788	2,09	2 165	0,96	3 902	135,22
Total	331 267	102,09	228 687	100,96	26 351	8,64
CONSOMMATIONS						
Achats de marchandises						
Variations stock (marchandises)						
601400 MATIERES PREMIERES EXO	448	0,14	261	0,12	99	28,53
601500 MATIERES PREMIERES TAUX REDUIT	73 966	22,80	60 959	26,91	-7 313	-9,00
601600 MATIERES PREMIERES TAUX NORMAL	28 434	8,76	32 718	14,44	-15 189	-34,82
602100 MATIERES CONSOMMABLES	1 981	0,61	1 546	0,68	-80	-3,86
602360 CONSIGNES ET DECONSIGNES	55	0,02	885	0,39	-1 125	-95,31
Achats de matières premières et d'autres approvisionnements	104 884	32,32	96 369	42,54	-23 607	-18,37
603100 VAR. STK. MATIERES PREMIERES	532	0,16	-7 876	-3,48	11 033	105,07
603200 VAR. STK. AUTRES APPROVISIONNE	-216	-0,07	-88	-0,04	-99	-84,77
Variation de stock (mat. premières)	316	0,10	-7 964	-3,52	10 934	102,97
606110 ELECTRICITE TX NORMAL	9 725	3,00	5 859	2,59	1 913	24,49
606115 ELECTRICITE TX REDUIT	375	0,12	248	0,11	44	13,47
606120 GAZ TX NORMAL	570	0,18	580	0,26	-204	-26,33
606130 EAU	516	0,16	139	0,06	330	177,95
606160 CARBURANTS,GAS-OIL TVA DEDUCTI	3 573	1,10	2 321	1,02	478	15,45
606300 FOURN. ENT. PT. EQUIPT. 20%	7 994	2,46	2 451	1,08	4 726	144,60
606301 FOURN. ENT. PT. EQUIP. IMPORT	141	0,04	141	0,06	-47	-25,01
606302 FOURN. ENT. PT. EQUIP. TTC	380	0,12	251	0,11	45	13,54
606303 FOURN. ENT. PT. EQUIPT. 5.5%	19	0,01	13	0,01	2	11,38
606304 FOURN. ENT. PT. EQUIPT. 10%			54	0,02	-72	#####
606305 FOURN. ENT. PT. EQUIPT. 2.1%	454	0,14	215	0,09	167	58,10
606400 FOURNIT. ADMINISTRATIVES 20%	3 476	1,07	563	0,25	2 726	363,07
606410 FOURNIT. ADMINISTRATIVES TTC	230	0,07	184	0,08	-15	-6,24
611001 PRESTATIONS GROUPE DM3LAC	32 100	9,89	24 800	10,95	-967	-2,92
613200 LOYERS SCI LES CHICOULOUS	18 000	5,55	12 000	5,30	2 000	12,50
613201 LOYERS GARAGE	880	0,27	320	0,14	453	106,25
613500 LOCATIONS MOBILIERES	142	0,04			142	#####
613800 LOCATIONS DIVERSES	354	0,11			354	#####
					.../...	35...1

	du 01/01/2024	%	du 05/04/2023	%	Var. en val. annuelle	
	au 31/12/2024	CA	au 31/12/2023	CA	en euros	%
615200 ENTRETIEN IMMOBILIER	1 513	0,47	156	0,07	1 305	626,61
615500 ENTRETIEN MOBILIER 20%	6 197	1,91	1 699	0,75	3 931	173,50
615501 ENTRETIEN MOBILIER TTC			82	0,04	-110	#####
615600 MAINTENANCE	558	0,17	650	0,29	-308	-35,58
616100 MULTIRISQUES	2 459	0,76	1 475	0,65	492	25,03
616300 TRANSPORT	673	0,21	161	0,07	458	213,39
616600 ASSURANCES PRETS	262	0,08	334	0,15	-183	-41,09
618100 DOCUMENTATION GENERALE			124	0,05	-165	#####
622600 HONORAIRES COMPTABLES	4 028	1,24	3 330	1,47	-412	-9,28
622610 HONORAIRES JURIDIQUES	5 722	1,76			5 722	#####
622700 FRAIS ACTES & CONTENTIEUX 20%			474	0,21	-631	#####
622701 FRAIS ACTES & CONTENTIEUX TTC	50	0,02	589	0,26	-735	-93,63
622800 HONORAIRES DIVERS			50	0,02	-67	#####
623100 COMMUNICATION 20%			2 084	0,92	-2 779	#####
623101 COMMUNICATION TTC			450	0,20	-600	#####
623400 CADEAUX A LA CLIENTELE	299	0,09			299	#####
623401 CADEAUX A LA CLIENTELE TTC	61	0,02			61	#####
623800 DIVERS(POURBOIRES,DONS COUR.)	82	0,03			82	#####
624100 TRANSPORTS SUR ACHATS			98	0,04	-131	#####
625100 VOYAGES ET DEPLACEMENTS	35	0,01	20	0,01	8	30,13
625600 MISSIONS TTC			418	0,18	-557	#####
625605 MISSIONS 5.5%	78	0,02	69	0,03	-15	-15,81
625610 MISSIONS 10%	1 207	0,37	845	0,37	81	7,17
625620 MISSIONS 20%	414	0,13	131	0,06	239	137,41
626100 FRAIS POSTAUX	48	0,01	35	0,02	1	2,24
626200 FRAIS DE TELECOMMUNICATION	842	0,26	471	0,21	214	34,10
627200 COMMISSIONS ET FRAIS TTC	795	0,25	447	0,20	200	33,61
627201 COMMISSIONS ET FRAIS 20%	33	0,01	21	0,01	5	16,75
627300 FRAIS S/ CB	1 002	0,31	589	0,26	216	27,53
628100 COTISATIONS	50	0,02			50	#####
Autres achats & charges externes	105 336	32,46	64 941	28,67	18 747	21,65
Total	210 536	64,88	153 346	67,70	6 074	2,97
CHARGES						
631200 TAXE D'APPRENTISSAGE	598	0,18	405	0,18	58	10,66
633301 CONTRIBUTION LEGALE FORM. PROF	619	0,19	380	0,17	111	21,97
635111 COT. FONCIERE DES ENTREPRISES			166	0,07	-221	#####
635130 AUTRES IMPOTS LOCAUX	326	0,10			326	#####
635400 DROITS ENREGIST. TIMBRE			349	0,15	-465	#####
635800 AUTRES DROITS	863	0,27	863	0,38	-288	-25,00
Impôts, taxes et versements ass.	2 405	0,74	2 163	0,95	-479	-16,60
641100 SALAIRES APPOINTEM.COMMISSIONS	99 894	30,79	66 532	29,37	11 186	12,61
641200 CONGES PAYES	-891	-0,27	5 241	2,31	-7 879	#####
641400 INDEMNITES & AVANTAGES DIVERS	3 493	1,08	2 153	0,95	623	21,71
Salaires	102 496	31,59	73 925	32,63	3 930	3,99
645100 COTISATIONS A L'URSSAF	16 434	5,06	8 488	3,75	5 116	45,21
645200 COTISATIONS MUTUELLES	62	0,02			62	#####
645360 COTISATIONS RETRAITE UNIFIEE	4 087	1,26	2 756	1,22	412	11,22
645400 COTISATIONS POLE EMPLOI	2 991	0,92	1 826	0,81	557	22,88
645820 CHARGES SOC. / CONGES A PAYER	-22	-0,01	949	0,42	-1 287	#####

	du 01/01/2024	%	du 05/04/2023	%	Var. en val. annuelle	
	au 31/12/2024	CA	au 31/12/2023	CA	en euros	%
647000 AUTRES CHARGES SOCIALES	475	0,15			475	#####
648000 AUTRES CHARGES DU PERSONNEL	310	0,10			310	#####
Cotisations sociales	24 338	7,50	14 019	6,19	5 646	30,20
681110 DOT.AMORT.IMMO.INCORPORELLES	3 993	1,23	2 731	1,21	352	9,66
681120 DOT.AMORT.IMMO.CORPORELLES	5 313	1,64	2 872	1,27	1 484	38,77
681200 DOT.AMORT.CHARG.EXPLOIT.A REPA	455	0,14	299	0,13	57	14,41
Dotations amortissements, dep. et prov.	9 762	3,01	5 901	2,61	1 894	24,07
651600 SACEM/SPRE 10%	594	0,18	315	0,14	174	41,35
651601 SACEM/SPRE 20%	57	0,02	54	0,02	-15	-20,81
658000 CHARGES DIVERSES GESTION COURA	61	0,02	111	0,05	-86	-58,55
Autres charges	711	0,22	479	0,21	72	11,33
Total	139 712	43,06	96 487	42,60	11 062	8,60
Résultat d'exploitation	-18 981	-6,85	-21 147	-9,38	9 216	32,68
768000 AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0	0,00			0	#####
Produits financiers	0	0,00			0	#####
661100 INTERETS DES EMPRUNTS & DETTES	2 016	0,62	1 326	0,59	248	14,00
661600 INTERETS BANCAIRES	3	0,00			3	#####
Charges financières	2 019	0,62	1 326	0,59	251	14,19
Résultat financier	-2 019	-0,62	-1 326	-0,59	-251	-14,18
Quote-part des opérat. en commun						
Résultat courant	-21 001	-6,47	-22 473	-9,92	8 964	29,91
771800 AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	21 927	6,76	4 958	2,19	15 317	231,70
Produits exceptionnels	21 927	6,76	4 958	2,19	15 317	231,70
671200 PENALITES,AMENDES FISC.& PENAL	683	0,21			683	#####
672000 CHARGES S/EXERCICES ANTERIEURS	244	0,08			244	#####
Charges exceptionnelles	927	0,29			927	#####
Résultat exceptionnel	21 001	6,47	4 958	2,19	14 390	217,68
Participation des salariés						
Impôt sur les bénéfices						
Résultat de l'exercice	0	-0,00	-17 515	-7,73	26 364	100,00