

HÔTEL DES VENTES DE VALENCE

352, rue Faventines - 26000 VALENCE

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

David MONTEILLET

Commissaire-priseur judiciaire

judiciaire@enchères-valence.com

DRÔME ENCHÈRES VALENCE

Société de Ventes Volontaires N° 2002-266

info@enchères-valence.com

CAHIER DES CHARGES

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES DU FONDS DE COMMERCE

De la SARL AMAC

4, rue du 52^{ème} Régiment de Transmission

26200 MONTELMAR

Vente aux enchères publiques du 15 septembre 2026 à 10h00

Conformément à l'ordonnance du Tribunal de Commerce de Romans sur Isère
en date du 24 juin 2026 demandant la vente aux enchères publiques

VALEUR DES ACTIFS MOBILIERS CORPORELS

en date du 14 avril 2026.

34 825 € / 14 295 €

**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 SARL AMAC

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 15 avril 2016 pour se terminer le 14 avril 2025, reconduit par tacite reconduction. 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 Alexandre BANC 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 Alexandre BANC 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.

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
ROMANS SUR ISERE

SELARL SBCMJ agissant par Maître
Alexandre BANC
Immeuble le Victorien
19 Avenue Victor Hugo
Cs 40308
26003 VALENCE

V/REF :

Affaire : 2026JC01077 / 2025RJ0356
La société AMAC

Objet : demande d'autorisation de vente par voie d'adjudication judiciaire ou amiable (immeuble)

Demandeur SELARL SBCMJ agissant par Maître Alexandre BANC
Défendeur La société AMAC

Lettre simple

Romans sur Isère, le 26 juin 2026

COMMUNICATION D'ORDONNANCE

Maître,

Nous vous prions de trouver, ci-jointe, une ordonnance du juge-commissaire du 24/06/2026 concernant l'affaire ci-dessus référencée.

Vous pouvez exercer un recours à l'encontre de cette ordonnance, dans le délai de DIX JOURS* à compter de la réception de la présente communication, auprès du greffe de la Cour d'Appel de GRENOBLE, obligatoirement par l'intermédiaire d'un avocat exerçant dans le ressort de cette cour d'appel.

Veuillez agréer, Maître, nos salutations distinguées.

Le greffier.



En application de l'article 680 du code de procédure civile, je vous indique que l'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement de dommages et intérêts à l'autre partie (article 32-1 du code de procédure civile).

*Article 643 du code de procédure civile : pour la personne demeurant à l'étranger, le délai de recours est augmenté de deux mois ; pour la personne demeurant dans un département ou une collectivité d'outre mer, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises, le délai est augmenté d'un mois.

26507077

ORDONNANCE

NOUS, Monsieur RICHARD Patrick, Juge-Commissaire de la liquidation judiciaire de AMAC,
Assisté du Greffe du Tribunal de Commerce de ROMANS-SUR-ISERE,

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,

Vu les articles L 642-19-1, R 642-37-2 et R 642-37-3 du Code de Commerce,

Vu l'accord de la débitrice matérialisé par mention écrite en pied de requête,

AUTORISONS La SELARL SBCMJ à faire procéder à la vente aux enchères publiques du fonds de commerce dépendant de la liquidation judiciaire de l'entreprise AMAC Restauration,

FIXONS la mise à prix à 40.000 € s'appliquant pour 5.000 € aux éléments incorporels et pour 35.000 € aux éléments corporels,

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

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

COMMETTONS la SELAS D. MONTEILLET, 352 RUE FAVENTINES, 26000 VALENCE, pour y procéder

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

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

DISONS que l'officier ministériel désigné devra s'assurer que le débiteur, le propriétaire des murs (SCI PACA, 14 CHEMIN DE LA DAME, 26200 MONTELIMAR), seront avisés de la date de la vente aux enchères par acte extra-judiciaire, et que les créanciers bénéficiant d'une inscription de nantissement sur le fonds de commerce seront sommés également par acte extra-judiciaire d'avoir à assister à la vente du fonds de commerce précité,

DISONS que conformément aux dispositions de l'article R642-38 du code de commerce, les formalités et frais de radiation des inscriptions sont à la charge du cessionnaire,

DISONS que cette ordonnance sera notifiée par le Greffe en lettre recommandée avec AR
-à la débitrice, Madame Kelly AZNAR, 66 RUE ROYALE, 26740 LA COUCOURDE
-et au Liquidateur Judiciaire la SELARL SBCMJ

RENDUE LE

24/04/2006

Le Greffe

Le Juge-commissaire

Liquidation Judiciaire de :
AMAC
Juge-Commissaire :
Monsieur Patrick RICHARD

**REQUETE EN AUTORISATION DE VENTE AUX
ENCHERES PUBLIQUES D'UN FONDS DE COMMERCE**
(Articles L 642-19-1, R 642-37-2 et R 642-37-3 du Code de commerce)

24 JUIN 2026

GREFFE TRIBUNAL DE COMMERCE
ROMANS-SUR-ISERE

Monsieur Le Juge-Commissaire,

La SOUSSIGNEE,

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

Agissant en qualité de Liquidateur Judiciaire de :

La SARL AMAC, 4 Rue Du 45ème Régiment de Transmission, 26200 MONTELIMAR

Fonction à laquelle elle a été désignée suivant Jugement du Tribunal de Commerce de ROMANS en date du 4 mars 2026,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

- QU'** il dépend de la liquidation judiciaire un fonds de commerce de restaurant situé 4 Rue Du 45ème Régiment de Transmission, 26200 MONTELIMAR,
- QUE** conformément aux dispositions des articles L642-22 et R642-40 du Code de Commerce, une publicité de la cession de ces actifs a été faite en ligne le sur le site www.actify.fr, la date limite des offres est fixée au 22/05/2026,
- QUE** dans l'intérêt des créanciers et en application de l'article L642-19 du code de commerce, il convient de procéder à la vente aux enchères publiques des éléments corporels et incorporels du fonds de commerce précité,
- QUE** la mise à prix proposée est de 40.000 € s'appliquant pour 5.000 € aux éléments incorporels et pour 35.000 € aux éléments corporels,
- QU'** à défaut d'enchères à la valeur de mise à prix, il sera possible d'effectuer une baisse d'un quart,
- QU'** à défaut total d'enchères pour le fonds de commerce, l'officier ministériel qui sera désigné pour procéder à cette vente aux enchères publiques, pourra alors procéder à la vente des éléments isolés constituant le fonds de commerce,
- QUE** l'officier ministériel qui sera désigné devra s'assurer du droit de préemption concernant les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, prévu par les nouveaux articles L214-1 à L214-3 du Code de l'urbanisme (art 58-I, Loi N°2005-882 du 2 août 2005- JO 3/8/2005, P.12.639).
- QU'**il devra établir un cahier des charges relatif à la vente aux enchères du fonds de commerce précité,
- QUE** l'officier ministériel qui sera désigné devra s'assurer que le débiteur, le propriétaire des murs (SCI PACA, 14 CHEMIN DE LA DAME, 26200 MONTELIMAR), seront avisés de la date de la vente aux enchères par acte extra-judiciaire, et que les créanciers bénéficiant d'une inscription de nantissement sur le fonds de commerce seront sommés également par acte extra-judiciaire d'avoir à assister à la vente du fonds de commerce précité,

C'EST POURQUOI L'EXPOSANT REQUIERT QU'IL VOUS PLAISE, Monsieur Patrick RICHARD, Juge-Commissaire,

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,
Vu les articles L 642-19-1, R 642-37-2 et R 642-37-3 du Code de Commerce,
Après avoir entendu ou dûment appelé la débitrice, et après avoir recueilli les observations des éventuels contrôleurs,

BIEN VOULOIR

l'autoriser à vendre le fonds de commerce aux enchères publiques,

fixer la mise à prix à 40.000 € s'appliquant pour 5.000 € aux éléments incorporels et pour 35.000 € aux éléments corporels,

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

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

Commettre tel officier ministériel de votre choix pour y procéder.

DIRE que conformément aux dispositions de l'article R642-38 du code de commerce, les formalités et frais de radiation des inscriptions sont à la charge du cessionnaire,

PRESENTEE à ROMANS-SUR-ISERE

LE 17 juin 2026

Maître Alexandre BANC



Madame Kelly AZNAR



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 29 septembre 2025

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	801 919 473 R.C.S. Romans
<i>Date d'immatriculation</i>	29/04/2014
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	AMAC
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Capital social</i>	6 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	4 Rue Du 45ème Régiment de Transmission 26200 Montélimar
<i>Activités principales</i>	Restaurant, bar, brasserie, traiteur, plats cuisinés à emporter, séminaire et congrès.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 29/04/2113
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant

<i>Nom, prénoms</i>	AZNAR Kelly Patricia
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 15/04/1983 à Belfort (90)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	66 Rue Royale 26740 La Coucourde

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

<i>Adresse de l'établissement</i>	4 Rue Du 45ème Régiment de Transmission 26200 Montélimar
<i>Nom commercial</i>	AUX 3 ELFES
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Restaurant, bar, brasserie, traiteur, plats cuisinés à emporter, séminaire et congrès.
<i>Date de commencement d'activité</i>	19/04/2016
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Achat
<i>Précédent exploitant</i>	
<i>Dénomination</i>	SARL PARTIR AU SOLEIL
<i>Adresse</i>	4 Avenue du 52ème Régiment de Transmission 26200 Montélimar
<i>Numéro unique d'identification</i>	344 162 698
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

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

- Mention n° F25/020160 du 23/09/2025	Jugement du Tribunal de Commerce de Romans sur Isère en date du 23/09/2025 ouvrant la procédure de redressement judiciaire.
---------------------------------------	---

Greffes du Tribunal de Commerce de Romans

13 Rue Capitaine Bozambo
26100 ROMANS-SUR-ISERE

N° de gestion 2014B00589

Mandataire judiciaire : SELARL SBCMJ agissant par Maître Alexandre
BANC immeuble le victorien 19 avenue Victor Hugo Cs 40308 26003
Valence. Date de cessation des paiements : 19/09/2025

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
ROMANS

Etat certifié d'inscription(s)

Du chef de : **AMAC**

Adresse : **4 Rue Du 45ème Régiment de Transmission 26200 MONTELIMAR**

N° unique d'identification : **801919473**

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°2016N000138 prise le 31/03/2016

En vertu : Acte notarié en date du 23/03/2016. Signé par Philippe SOHIER Notaire associé à 26200 MONTELIMAR.

Au profit de : CAISSE D'EPARGNE LOIRE DROME ARDECHE , 15-17 Rue des Frères Pierre et Dominique Ponchardier, Espace Fauriel 42000 SAINT-ETIENNE

Election de domicile du créancier : en l'étude de la SCP G. FLANDIN, Ph. SOHIER, O. FLANDIN, Notaires associé.

Contre : Société à responsabilité limitée AMAC, 4 Avenue du 52ème Régiment de Transmission 26200 MONTELIMAR

N° unique d'identification : 801919473. RCS (Ville) : Romans

Existence d'autres dispositions particulières entre les parties : Non

Description : Un fonds de commerce de restaurant, bar, brasserie, traiteur, plats cuisinés à emporter, séminaires et congrès

Adresse : 4 Avenue du 52ème Régiment de Transmission 26200 MONTELIMAR

Montant : 180 000,00 EUR

État des inscriptions du privilège de nantissement judiciaire

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

État des inscriptions du privilège de nantissement sur fonds artisanal

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

État des inscriptions du privilège de nantissement sur fonds agricole

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

État des inscriptions de privilèges du vendeur de fonds de commerce

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

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

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

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

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

Requis par : PM AMAC

Arrêté à la date du : 26/09/2025



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
ROMANS

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

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

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

État des inscriptions de privilèges du Trésor

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

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

État des inscriptions de protêts et certificats de non-paiement

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

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

État des certificats de non paiement de chèque

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

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

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

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

Contrats de location en matière mobilière

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

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

Clauses de réserve de propriété en matière mobilière

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

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

État des inscriptions des warrants hôteliers et pétroliers

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

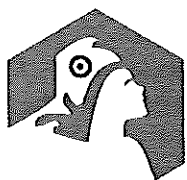
Néant

État des inscriptions de mesures d'inaliénabilité

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

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

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



GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE ROMANS

État des inscriptions de nantissements judiciaires de parts de sociétés civiles

Articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 (abrogés) Article R. 532 - 3 et s. du code des procédures civiles d'exécution
Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège de nantissement judiciaire de parts sociales de société civile (Loi 91-650 du 9 juillet 1991 et décret 92-7555 du 31 juillet 1992).

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

État des hypothèques fluviales

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

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

État des inscriptions de déclarations de créances

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

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

État des inscriptions de prêts et délais

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

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucun prêt autorisé ni délai de paiement (Articles L. 622-17 III 2° et R. 622-14 du code de commerce).

État des inscriptions de gage des stocks

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

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

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

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

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

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

Néant

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

État des inscriptions de gages sans dépossession

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

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



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
ROMANS

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

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

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

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

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

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

État des inscriptions d'actes de saisie de bateaux

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

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

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

État des saisies pénales de fonds de commerce

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

État des inscriptions de warrants agricoles

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

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

Fait à Romans sur Isère, le 29/09/2025
Le Greffier



I - MOBILIER ET MATERIEL

13 tables de 2 couverts, plateau en résine, pieds en métal brossé

1 extincteur 6L eau

1 distributeur de gel hydro-alcoolique

38 tables de 2 couverts, plateau en résine, pieds en métal gris

40 chaises de terrasse en plastique tressé gris

30 chaises de terrasse en plastique tréssé beige, pieds en métal effet bois

34 chaises de jardin en plastique noir et vert de modèles différents

1 vitrine murale porte-menu rétro-éclairé, Dim: +/- 180x100 cm

1 portant en plastique noir brossé, longueur : +/- 120 cm

1 chauffage à propane avec 1 bouteille sans marque apparente

1 table à langer BEBE9 (usagée)

3 étagères en stratifié violet à 5 plateaux, Dim: +/- 50x180 cm

Ensemble de +/- 10 sucriers, 15 salières moulin, +/- 20 poivriers

1 réhausseur de bébé en plastique bleu sans marque apparente

19 chaises en skai noir, pieds en bois noir

19 chaises en skai violet, pieds en bois noir

3 tables hautes 4 couverts, plateau en résine effet pierre, pieds en métal brossé

3 tables hautes 2 couverts, plateau en résine effet pierre, pieds en métal brossé

5 tables 4 couverts, plateau en effet pierre, pied en métal brossé

1 table 5 couverts circulaire, plateau en résine effet pierre, pieds en métal brossé

+/- 120 couverts

1 desserte à 3 plateaux en alu mobile

1 ilot circulaire maçonné avec fontaine au centre

1 cave à vin ED EXPO à 2 portes coulissantes

1 vitrine à boisson METRO avec 1 porte vitrée

1 micro-ondes DOMO

3 ardoises "menu"

Ensemble de statuettes, tableaux, applique en fer martelé, fleurs dans les tons violets sur le thème des fées

3 suspensions lumineuses avec bulles de verre (pour grande hauteur de plafond)

1 bar maçonné en angle

2 strop-trotoirs

1 cave à vin sans marque apparente		
1 lave verre en inox avec 1 bac sans marque aapparente		
1 essuyeur de verres ECLAT DE FRANCE		
1 groupe froid noir à 4 portes COLDER (HS) groupe logé		
6 plateaux en résine circulaires		
1 extincteur 2kgs CO2		
1 tireuse à bière à 3 becs en inox sans marque apparente avec 1 refroidisseur déporté		
1 machine à glaçons en inox METRO		
1 groupe froid à 4 portes vitrées GAMKO, groupe logé (le tout HS)		
2 tabourets hauts de modèles différents		
1 caisse enregistreuse OXHOO avec 1 tiroir caisse et 1 étiqueteuse OXHOO		
10 tabourets hauts en skai noir ou violet		
8 tabourets en skai noir ou violet		
4 chaises hautes de modèles différents		
1 petite servante mobile en métal noir		
1 portant en plastique noir brossé de +/- 120 cm de long		
1 porte parapluie		
2 tables rectangulaires à 4 couverts avec 1 plateau en résine noir		
5 tables carrées de 2 couverts en bois noir		
1 table haute rectangulaire de 4 couverts en bois noir		
47 chaises en bois noir avec 1 assise en skai rose		
8 tabourets hauts en bois noir avec 1 assise en skai rose		
1 banquette de skai effet crocodile maçonnée de +/- 500 de long		
6 banquettes de 2 places en skai noir et rose		
+/- 56 couverts avec +/- 112 verres à pied		
5 suspensions design en sphère		
+/- 15 caisses en plastique pour bouteilles		
1 cave à vin à 1 porte vitrée sans marque apparente		
Ensemble d'appliques, statuettes et tableaux du le thème des fées		
2 tableaux blancs PRO COLOR		
2 enceintes SAMSUNG fixées au plafond avec 1 mini chaine		
2 parasols chauffants à gaz sans marque apparente en métal noir		
1 parasol chauffant électrique sans marque apparente en métal brossé		
1 meuble de rangement en stratifié bois à 3 casiers de +/- 120 cm de long, +/- 100 cm de large et +/- 15 cm de haut		
3 extincteurs 6L eau		
2 extincteurs 2kgs CO2		
1 diable pliant		

1 sèche main JVD ALPHADRY		
1 vitrine réfrigérée à boissons à 2 portes vitrées FRIGELUX de +/- 120 cm de long et +/- 60 cm de large		
5 girafes à bières		
5 étagères design stratifié bois		
1 tireuse à bière en inox à 3 becs avec 1 refroidisseur déporté hors service		
1 groupe froid à 2 portes vitrées HOERCA groupe logé		
3 enrouleurs électriques		
1 présentoir à bouteilles à 3 plateaux en alu de +/- 200 cm de long et +/- 40 cm de large		
1 souffleur à feuilles RYOBI 3000W filaire		
1 groupe froid noir à 1 porte vitrée avec 4 tiroirs vitrés FLXBAR groupe logé de +/- 200 cm de long et +/- 70 cm de large		
5 cartons de pichets et verres en plastique blanc		
+/- 10 seaux à champagne en métal		
1 carton de décorations lumineuses en métal noir pour tables		
1 micro-ondes sans marque apparente		
1 comptoir en stratifié noir et blanc avec évier à 2 bacs et égouttoir en inox intégré avec 1 douchette		
+/- 200 verres de modèles différents avec différentes bouteilles en verre logotisées		
BAR :		
1 meuble de rangement en stratifié blanc à 2 portes, 1 tiroir et 4 casiers		
1 désinsectiseur + 1 en salle		
1 ventilateur sans marque apparente		
10 décorations lumineuses de table en métal noir en salle		
2 fûts à bières de 30L vides		
1 vitrine réfrigérée à boisson sans marque apprente logitisé SCHWEPPS		
1 cave à vin LA SOMMELERIE à 1 porte vitrée bombée fumée		
Ensemble de balais et de serpillères		
CUISINE :		
1 linéaire de rangement artisanal en bois de +/- 800 cm de long		
1 extincteur 2kgs CO2		
1 lave main en inox commande aux genoux de +/- 30 de long et de large		
1 étagère en alu à 5 niveaux de clayettes en angle de +/- 150 cm de long et +/- 50 cm de large et un retour de +/- 100 cm de long		
1 étagère en alu à 5 niveaux de clayettes et 2 retours		
1 glacière FLIP BOX		
1 cellule de refroidissement en inox à 1 porte HMI THIRODE de +/- 70 cm de long		

et 90 cm de large		
1 table en inox avec dosseret, 1 évier à 1 bac, 1 étagère basse intégrée, 1 douchette de +/- 180 cm de long et +/- 70 cm de large		
1 sous-videuse ORVED multiple 315 en inox		
8 caisses en plastique noir ajourées et pliantes avec 4 chaises en plastique		
10 bacs à patons		
1 évier en inox à 1 bac avec égouttoir, 1 robinet de +/- 120 cm de long et +/- 70 cm de large		
1 épluche légumes DITO SAMA en inox sur 1 support en inox de +/- 50 cm de long et de large + accessoires		
4 moules à pain en alu		
1 appareil à glace pilée en inox ICE MATIC avec groupe logé		
LOCAL POUBELLE :		
3 containers poubelles (grandes capacités)		
1 servante à 3 plateaux en métal		
1 enrouleur de tuyaux d'arrosage mural		
PLONGE :		
3 linéaires de rangement bas en stratifié blanc (superposés) pour au total 14 portes, 14 tiroirs de +/- 500 cm de long		
1 escabeau en alu à 6 marches sans marque apparente		
1 robot coupe CL 50		
1 hachoir à viande en inox sans marque apparente		
1 lave couverts en inox ECLAT MARCEL		
1 table en inox avec 1 plateau en résine de +/- 200 cm de long et +/- 70 cm de large		
Ensemble de 50 bacs en plastique, plateaux plastique, 3 seaux à champagne en plastique		
1 lave-vaisselle à capot NE 1000 PRIMA en inox		
1 table en résine à 2 retours avec 1 évier avec 1 bac intégré + 1 douchette sur pieds en inox		
1 évier en inox avec 1 robinet et 1 retour de +/- 150 cm de long et +/- 60 cm de large		
+/- 10 bacs en plastique pour la vaisselle		
1 poubelle à pédale en inox		
+/- 80 assiettes et +/- 200 couverts		
1 caisse avec outils à mains résiduel		
1 étagère cornière en métal grise à 5 plateaux en bois de +/- 90 cm de long et +/- 40 cm de large		
+/- 20 poelons à mouches et +/- 30 panières à pain en osier gris		
1 meuble de rangement mural en inox à 2 portes coulissantes		

3 groupes froids METRO à 2 portes vitrées, groupe logé de +/- 120 cm de long et +/- 70 cm de large dont 1 hors service		
2 meubles de rangement en inox à 2 portes coulissantes de +/- 140 cm de long et +/- 70 cm de large		
1 congélateur bahut à 2 portes vitrées coulissantes sans marque apparente logotisé FRIGECREME		
1 lave-main en inox avec commande au genou de +/- 30 cm de long et de large		
1 pétrin THUNDERBIRD		
1 échelle en inox mobile à 20 niveaux		
1 plonge à 2 bacs et égouttoir avec dosseret et 1 étagère basse intégrée de +/- 180 cm de long et +/- 70 cm de large		
1 four RATIONAL à 5 senses sur support en inox à 12 niveaux de grille		
1 groupe froid à 3 portes en inox METRO de +/- 160 cm de long et +/- 70 cm de large		
1 piano en inox à 4 feux avec 1 plancha, 6 portes de +/- 300 cm de long et 90 cm de large		
1 salamandre en inox GIORIK		
1 hotte aspirante en inox à 6 grilles avec groupe déporté de +/- 300 cm de long et 200 cm de large		
1 étagère à 2 plateaux en inox de +/- 80 cm de long et +/- 30 cm de large		
Ensemble d'ustensiles de cuisine (couteaux, écumoirs..)		
1 meuble chauffe-assiette en inox à 2 portes VAUCONSTANT +/- 140 cm de long et +/- 70 cm de large		
1 étagère à 2 plateaux en inox de +/- 160 cm de long et +/- 30 cm de large		
1 table en inox avec 1 étagère basse intégrée de +/- 160 cm de long et +/- 70 cm de large		
Ensemble de marmittes, passoires et +/- 80 assiettes de formes différentes		
1 four EKA		
1 wrap-master 3000 ALBAL		
1 meuble de rangement en inox à 2 portes de +/- 90 cm de long et de large		
1 piano CHARVET en inox à 2 friteuses, 1 bac, 2 feux, 4 portes de +/- 250 cm de long et +/- 90 cm de large		
1 friteuse en inox à 1 bac MAFTER		
1 saladette à 2 portes sans bacs avec groupe logé		
1 micro-ondes SAMSUNG		
1 vitrine réfrigérée à 2 portes vitrées noires sans marque apparente		
1 formeuse en inox CUPPONE FORMEUSE		
1 groupe froid en inox à 3 portes HS avec 1 plateau marbre de +/- 160 cm de long et +/- 90 cm de large		
1 saladette GOLDINOX en inox avec 10 bacs gastro de +/- 160 cm de long et +/- 90 cm de large (neuve)		

1 poubelle à levier en inox		
1 four à pizza à plateaux tournants SER GAS sur support en inox		
1 hotte aspirante en inox à 2 grilles, groupe déporté de +/- 140 cm de long et +/- 90 cm de large		
Ensemble de +/- 820 couverts		
1 tableau blanc de +/- 90 cm de long et +/- 60 cm de large		
+/- 280 coupelles à glace de modèles différents		
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL		

II - STOCK		
Stock de +/- 650 bouteilles de vin, +/- 70 bouteilles de divers alcools		
TOTAL STOCK		

IV - MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS

APPARTENANT A SAS SECURITE

1 installation d'alarme

APPARTENANT A LA CAISSE D'EPARGNE

1 TPE ingenico tactile

APPARTENANT A ORANGE

box

APPARTENANT A CAFE RICHARD		
1 machine à café LA SPAZIALE 59 1 moulin à café SANTOS		
APPARTENANT A PUREZZA		
1 distributeur de fontaine à eau BLUPURA		
APPARTENANT AU BAILLEUR		
2 chambres froides positives 1 chambre froide négative		
TOTAL MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS		

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

11642406
PS/FM/

L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE HUIT AVRIL
A MONTELIMAR (Drôme), 3 rue du Général Chareton, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,
Maître Philippe SOHIER, Notaire Associé de la Société « Gérard
FLANDIN, Philippe SOHIER et Olivier FLANDIN, Notaires associés d'une Société
Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » dont le siège est à
MONTELIMAR, 3 rue du Général Chareton,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La Société dénommée **SCI PACA**, société civile immobilière au capital de 1500 EUR, dont le siège est à MONTELIMAR (26200), 14 Chemin de la Dame, identifiée au SIREN sous le numéro 819065871 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS.

- "PRENEUR" -

La Société dénommée **AMAC**, société à responsabilité limitée au capital de 6000 EUR, dont le siège est à LA COUCOURDE (26740), 66 Rue royale, identifiée au SIREN sous le numéro 801919473 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **SCI PACA** est représentée à l'acte par Monsieur **AUBERT Philippe**, en sa qualité de gérant et ayant tous pouvoir à l'effet en vertu d'une délibération de ladite société

- La Société dénommée **AMAC** est représentée à l'acte par Madame **AZNAR**, Monsieur **MASCIA** et Monsieur **CORREAU** en leurs qualités de seuls associés de ladite société.

Il est ici précisé que le gérant de la société **AMAC** est Monsieur **AUBERT Philippe**.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination "Bailleur" ou "Preneur", elles agiront solidairement entre elles.

BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

A MONTELIMAR (DRÔME) 26200 Au sein de la Zone d'Aménagement
Concerté SAINT-MARTIN, Avenue des Casernes,
Un ensemble immobilier dénommé "Ilot 30"

Cadastré :

Section	N°	Conten	Surface
AH	376	AV DES CASERNES	00 ha 04 a 94 ca
AH	402	AV DES CASERNES	00 ha 00 a 62 ca

Total surface : 00 ha 05 a 56 ca

Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses
aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés,
tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que
celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

DUREE

*Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et
consécutives qui commenceront à courir le 15 avril 2016, pour se terminer le 14
avril 2025.*

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, à la
suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est
supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des
augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent du loyer acquitté au
cours de l'année précédente.

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le "Bailleur" tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de
donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale
seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour
construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de
l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à
cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le "Preneur" bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4,
de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au
moins six mois à l'avance.

En outre, le "Preneur" admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime
social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce
régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de
motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa
du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique
d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire
du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le "Preneur" par lettre recommandée avec
demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le " Preneur " bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration
de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette
époque.

Le " Bailleur " devra adresser au " Preneur " plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le " Preneur " devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du " Bailleur " et de demande de renouvellement de la part du " Preneur " dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

DISPENSE D'URBANISME

Le "Preneur" 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 "Bailleur" ou le notaire.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

L'état des risques en date du 08/04/2016 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Le " Preneur " s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité de :

**RESTAURANT BAR BRASSERIE TRAITEUR PLATS CUISINES A
EMPORTER - SEMINAIRES ET CONGRES**

à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toutefois, le "Preneur" pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspecialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspecialisation plénière).

CHARGES ET CONDITIONS

- ETAT DES LIEUX - Le "Preneur" prend les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au "Bailleur", ni exiger de lui aucune réparation et remise en état.

Un état des lieux a été dressé et est annexé.

- ENTRETIEN - REPARATIONS. - Le "Bailleur" aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du "Preneur", notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le "Preneur" devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le "Preneur" devra aviser sans délai et par écrit le "Bailleur" de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- GARNISSEMENT. - Le "Preneur" garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- TRANSFORMATIONS. - Le "Preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur".

Dès à présent, le "Preneur" peut effectuer à ses frais les travaux d'installation suivants :

- Montage d'un bar
- Supression de deux cloisons
- Peintures
- Découpe d'un bar existant

- MISES AUX NORMES. - *Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le "Preneur" aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité, et même s'ils touchent au gros-œuvre ainsi qu'à la toiture.*

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur".

Le "Preneur" devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputé au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- CHANGEMENT DE DISTRIBUTION. - Le "Preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du "Bailleur", les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur".

Il est rappelé au "Preneur", que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le "Bailleur", à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

- AMELIORATIONS. - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le "Preneur", même avec l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, 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, aux frais du "Preneur".

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

- TRAVAUX. - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur" subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le "Bailleur" estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

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

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au "Bailleur".

Le "Bailleur" précise qu'au cours des trois années suivantes, il n'a fait aucun travaux

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux

Ces informations doivent être communiquées au locataire "Preneur" dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du "Preneur", le "Bailleur" lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

- JOUISSANCE DES LIEUX. - Le "Preneur" devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou

des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le "Preneur" ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- EXPLOITATION.- Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

- ENSEIGNES.- Le "Preneur" pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du "Preneur". Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le "Preneur" devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- IMPOTS - CHARGES -

1°) - Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" sa quote-part des charges :

- tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le "Preneur" bénéficie directement ou indirectement ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le "Preneur".

3°) - Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4°) - Le "Preneur" remboursera au "Bailleur" l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, en ce compris notamment honoraires dus au syndic, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du "Bailleur", ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

La liste des charges récupérables est fixée par le décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

Le montant des charges sera communiqué au preneur lors du premier relevé.

Il est ici précisé que la taxe foncière reste à la charge du bailleur.

- **ASSURANCES.** - Le "Preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "Preneur" assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets

meubles les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le "Preneur" s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du "Preneur", celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

Les parties conviennent de renoncer réciproquement à tous recours l'une contre l'autre et contre leurs assureurs respectifs. Elles sont informées que cette renonciation devra être signifiée à leurs assureurs par lettre recommandée avec accusé de réception et figurer dans les contrats d'assurance.

- CESSIION - SOUS-LOCATION. - Le "Preneur" ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du "Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le "Bailleur" sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

- DESTRUCTION - Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le "Preneur" pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale du bail.

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité.

Le "Preneur" supportera l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le "Preneur" devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS. - Le "Preneur" rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le "Bailleur", ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le "Preneur" le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le "Preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "Bailleur" par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au "Bailleur" le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du "Preneur" dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au "Preneur", et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du "Preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le "Preneur" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Bailleur" pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au "Preneur".

Si le "Preneur" manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront supportés par le "Preneur".

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le "Preneur" se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de trois cents euros (300,00 eur) 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 majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

CLAUSE DE NON EXCLUSIVITE

Le "Bailleur" se réserve le droit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du "Preneur". Il se réserve également le droit de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du "Preneur".

Cette clause est un des éléments impulsifs et déterminants qui a conduit les parties à convenir du bail.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation des services dans les lieux loués, sauf s'ils sont dues à la vétusté.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

LICENCE

Le notaire rappelle aux parties les dispositions des articles L 3331-2 et L 3813-13 du Code de la santé publique, lesquels disposent :

Art. L 3331-2 :

" Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place doivent, pour vendre des boissons alcooliques, être pourvus de l'une des deux catégories de licence ci-après :

1° La " petite licence restaurant " qui permet de vendre des boissons du troisième groupe pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;

2° La " licence restaurant " proprement dite qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

Les établissements dont il s'agit ne sont soumis ni aux interdictions mentionnées aux articles L 3332-1 et L 3332-2, ni à la réglementation établie en application des articles L 3335-1, L 3335-8 et L 3335-9"

Art. L 3813-13 :

" Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place doivent être pourvus de l'une des deux catégories de licence ci-après :

1° La " petite licence restaurant " qui permet de vendre des boissons des deux premiers groupes pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;

2° La " licence restaurant " proprement dite qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

Les établissements dont il s'agit ne sont soumis ni à l'interdiction mentionnée à l'article L 3813-18, ni à la réglementation établie en application de l'article L 3813-34"

A ce sujet, le nouvel exploitant déclare être titulaire d'une licence restaurant

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUARANTE-QUATRE MILLE QUATRE CENTS EUROS (44.400,00 EUR) que le "Preneur" s'oblige à payer au domicile ou siège du "Bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de TROIS MILLE SEPT CENTS EUROS (3.700,00 EUR) chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Le montant du loyer mensuel TTC s'élève à la somme de 4.440 euros

Le remboursement des charges se fera annuellement après que les relevés aient été établis

Le loyer est payable mensuellement d'avance le 5 chaque mois et pour la première fois le 30 avril 2015

REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 4 trimestre de l'année 2015, soit 108,41

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

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sauf modification notable des facteurs de commercialité.

En l'absence de modification notable des facteurs de commercialité, le loyer ne pourra être révisé à la baisse, le plancher étant alors constitué par le loyer en cours.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

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

DEPOT DE GARANTIE - ABSENCE

Les parties déclarent ne convenir d'aucun dépôt de garantie.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements tel que le non respect de la clause de destination, le non-paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, ou des charges et impôts récupérables par

le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au "Preneur" pour régulariser la situation.

Si le "Preneur" refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de cinquante euros (50,00 eur) 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 pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le "Preneur" restera en totalité acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le "Bailleur". En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le "Preneur" s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le "Bailleur" dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le "Bailleur" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le "Preneur" constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le "Bailleur" déclare vouloir assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du "Preneur" en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du "Bailleur" en même temps que chaque règlement.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe à la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

DROIT DE PREFERENCE

Le "Preneur" bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

DECLARATIONS

Le "Bailleur" déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le "Preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT

Le notaire soussigné a informé le "Preneur" de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du "Preneur", ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au "Baillieur".

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "Baillieur", seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige, ainsi que les frais d'état des lieux à établir que ce soit en début, en fin de bail ou lors de sa cession, sauf en cas d'application du deuxième alinéa de l'article L 145-401 du Code de commerce.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le "Baillieur" à son siège social.
- Le "Preneur" à son siège social.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Gérard FLANDIN, Philippe SOHIER et Olivier FLANDIN, Notaires associés à MONTELMAR (Drôme), 3 rue du Général Chareton. Téléphone : 04.75.01.23.88 Télécopie : 04.75.01.32.31 Courriel : scp.flandin.sohier@notaires.fr .

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur quinze pages

Comprenant

- renvoi approuvé :0
- blanc barré :0
- ligne entière rayée :0
- nombre rayé :0
- mot rayé :0

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

Signé par : Philippe AUBERT, Mme AZNAR, Mr MASCIA, Mr CORREAU, Me
Philippe SOHIER

Enregistrement s/état : exonéré.

SUIVENT LES SIGNATURES**EN CONSÉQUENCE:**

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE A TOUS HUISSIERS
DE JUSTICE SUR CE REQUIS DE METTRE LEDIT ACTE A EXÉCUTION,
AUX PROCUREURS GÉNÉRAUX ET AUX PROCUREURS DE LA
RÉPUBLIQUE PRÈS LES TRIBUNAUX DE GRANDE INSTANCE D'Y TENIR LA
MAIN,

A TOUS COMMANDANTS ET OFFICIERS DE LA FORCE PUBLIQUE DE
PRÊTER MAIN FORTE LORSQU'ILS EN SERONT LEGALEMENT REQUIS.

EN FOI DE QUOI, LA PRÉSENTE COPIE EXÉCUTOIRE A ÉTÉ SCELLÉE,
SIGNÉE ET DELIVRÉE A LA SCI PACA

Copie exécutoire délivrée
sur 15 pages,
sans renvoi ni mot nul

POUR VALOIR TITRE EXÉCUTOIRE
POUR COPIE EXÉCUTOIRE

Collationnée et certifiée conforme à la minute

