

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 BRASSERIE DE L'ESPLANADE

9, Boulevard Marre Desmarais

26200 MONTELMAR

Vente aux enchères publiques du 15 septembre 2026 à 11h30

Conformément à l'ordonnance du Tribunal de Commerce de Romans sur Isère
en date du 22 juillet 2026 demandant la vente aux enchères publiques

VALEUR DES ACTIFS MOBILIERS CORPORELS
en date du 31 mars 2026.

59 525 € / 16 945 €

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

**60 000 €
avec faculté de baisse du
quart**

CONDITIONS DE VENTE DU FONDS DE COMMERCE DE LA SARL BRASSERIE DE L'ESPLANADE

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} février 2012 pour se terminer le 31 janvier 2021, 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 60 000 € 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 : 2026JC01122 / 2026RJ0039
La société BRASSERIE DE L'ESPLANADE

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 BRASSERIE DE L'ESPLANADE

Lettre simple

Romans sur Isère, le 24 juillet 2026

COMMUNICATION D'ORDONNANCE

Maître,

Nous vous prions de trouver, ci-jointe, une ordonnance du juge-commissaire du 22/07/2026 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.

ORDONNANCE

NOUS, Madame BEAUME Maryse, Juge-Commissaire de la liquidation judiciaire de la SARL BRASSERIE DE L'ESPLANADE,
Assistée 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 du débiteur et de son conjoint commun en biens matérialisé par mention écrite en pied de requête du Liquidateur Judiciaire,

AUTORISONS La SELARL SBCMJ à faire procéder à la vente aux enchères publiques du fonds de commerce dépendant de la liquidation judiciaire de la société BRASSERIE DE L'ESPLANADE Restauration,

FIXONS la mise à prix à 60.000 € s'appliquant pour 15.000 € aux éléments incorporels et pour 45.000 € aux éléments corporels,

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

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

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

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

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

DISONS que l'officier ministériel désigné devra s'assurer que le débiteur, le propriétaire des murs (la SARL PAUL 538462805 siégeant 9 Boulevard Marre Desmarais 26200 MONTEILIMAR), 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
-au débiteur, Monsieur Bruno MOUREL, 43 rue Barberis, 06300 NICE
-et au Liquidateur Judiciaire la SELARL SBCMJ

RENDUE LE 22/07/2026

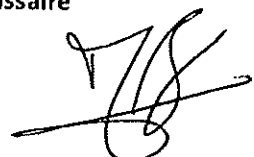
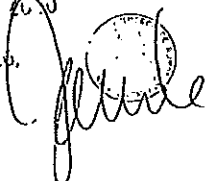
Le Greffe

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

Le Juge-commissaire

22 JUL 2026

Pour la SELARL GTC 20,
Isabelle BAUDE,
Commis-Greffière



Liquidation Judiciaire de :
BRASSERIE DE L'ESPLANADE SA
Du : 2 février 2026
Juge-Commissaire :
Madame Maryse BEAUME

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)
DEPOSE AU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE ROMANS LE 08 JUL. 2026

Madame 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 :

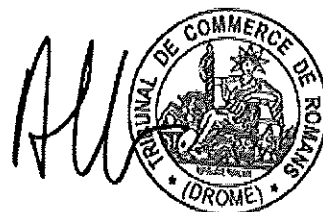
La SARL BRASSERIE DE L'ESPLANADE - Restauration
9 BOULEVARD MARRE DESMARAIS - 26200 MONTELIMAR

Fonction à laquelle elle a été désignée suivant jugement du Tribunal de Commerce de ROMANS en date du 2 février 2026,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

- QU'** il dépend de la liquidation judiciaire du fonds de commerce de restauration situé 9 BOULEVARD MARRE DESMARAIS - 26200 MONTELIMAR
- QUE** conformément aux dispositions des articles L642-22 et R642-40 du Code de Commerce, une publicité a été faite en ligne le 29 avril 2026 sur le site www.actify.fr, la date limite des offres est fixée au 20 mai 2026,
- QU'** aucune offre n'a été réceptionnée dans ce délai,
- 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 60.000 € s'appliquant pour 15.000 € aux éléments incorporels et pour 45.000 € 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 (la SARL PAUL 538462805 siégeant 9 Boulevard Marre Desmarais 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,

Pour copie certifiée conforme



Greffes du Tribunal de Commerce de Romans

13 Rue Capitaine Bozambo
26100 ROMANS-SUR-ISERE

N° de gestion 1989B70213

Extrait Kbis**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**
à jour au 3 février 2026**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	351 706 023 R.C.S. Romans
<i>Date d'immatriculation</i>	20/10/1989
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	BRASSERIE DE L'ESPLANADE
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée (Société à associé unique)
<i>Capital social</i>	7 622,45 Euros
<i>Numéro d'identification Européen - EUID</i>	FR2602.351706023 -
<i>Adresse du siège</i>	9 Boulevard Marre Desmarais 26200 Montélimar
<i>Activités principales</i>	Brasserie, vente de plats à emporter - traiteur - vente de nougats, jeux automatiques.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 20/10/2039
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**Gérant**

<i>Nom, prénoms</i>	MOUREL Bruno Paul André
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 05/09/1964 à Morez (39)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	43 Rue Barberis 06300 Nice

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

<i>Adresse de l'établissement</i>	9 Boulevard Marre Desmarais 26200 Montélimar
<i>Nom commercial</i>	RESTAURANT LA VESPA
<i>Enseigne</i>	RESTAURANT LA VESPA
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Brasserie, vente de plats à emporter - traiteur - vente de nougats, jeux automatiques.
<i>Date de commencement d'activité</i>	04/08/1989
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Achat
<i>Précédent exploitant</i>	
<i>Nom, prénoms</i>	DORNEL Josyane
<i>Nom d'usage</i>	MAGGI
<i>Numéro unique d'identification</i>	327 329 298
<i>Nom du journal d'annonces légales</i>	La Tribune
<i>Date de parution</i>	31/08/1989
<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° F26/002760 du 02/02/2026	Jugement du Tribunal de Commerce de Romans sur Isère en date du 02/02/2026 prononçant la Liquidation judiciaire immédiate sur résolution de plan. Liquidateur judiciaire : SELARL SBCMJ agissant par Maître Alexandre BANC immeuble le victorien 19 avenue Victor Hugo Cs 40308 26003 Valence. Date de cessation des paiements : 15/01/2026
---------------------------------------	--

Greffé du Tribunal de Commerce de Romans

13 Rue Capitaine Bozambo
26100 ROMANS-SUR-ISERE

N° de gestion 1989B70213

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention du 01/01/2009

Par décret n° 2008-146 du 15 février 2008, la compétence commerciale du tribunal de grande instance de Valence a été supprimée au 1er janvier 2009 au profit du tribunal de commerce de Romans Sur Isère.

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
ROMANS

Etat certifié d'inscription(s)

Du chef de : **BRASSERIE DE L'ESPLANADE**

Adresse : **9 Boulevard Marre Desmarais 26200 MONTELIMAR**

N° unique d'identification : **351706023**

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°2025N000592 prise le 12/12/2025

En vertu : Acte sous seing privé en date du 25/01/2016.
Au profit de : BNP PARIBAS, 16 Boulevard des Italiens 75009 PARIS
Election de domicile du créancier : en son agence sise.
Contre : Société à responsabilité limitée BRASSERIE DE L'ESPLANADE, 9 Boulevard Marre Desmarais 26200 MONTELIMAR
N° unique d'identification : 351706023. RCS (Ville) : Romans
Existence d'autres dispositions particulières entre les parties : Non
Description : Un fonds de commerce de brasserie, vente de plats à emporter, traiteur, vente de nougats, jeux automatiques
Adresse : 9 Boulevard Marre Desmarais 26200 MONTELIMAR
Renouvelle l'inscription n° 2016N000052 du 05/02/2016
Mentions marginales :
12/12/2025 : Cette inscription renouvelle celle prise le 05/02/2016 sous le numéro 2016N000052

Montant : 297 206,00 EUR

Inscription n°2025N000620 prise le 29/12/2025

En vertu : Acte sous seing privé en date du 11/02/2016.
Au profit de : BNP PARIBAS, 16 Boulevard des Italiens 75009 PARIS
Election de domicile du créancier : en son agence sise.
Contre : Société à responsabilité limitée BRASSERIE DE L'ESPLANADE, 9 Boulevard Marre Desmarais 26200 MONTELIMAR
N° unique d'identification : 351706023. RCS (Ville) : Romans
Existence d'autres dispositions particulières entre les parties : Non
Description : Un fonds de commerce de brasserie, vente de plats à emporter, traiteur, vente de nougats, jeux automatiques
Adresse : 9 Boulevard Marre Desmarais 26200 MONTELIMAR
Renouvelle l'inscription n° 2016N000075 du 17/02/2016
Mentions marginales :
29/12/2025 : Cette inscription renouvelle celle prise le 17/02/2016 sous le numéro 2016N000075

Montant : 162 644,50 EUR

État des inscriptions du privilège de nantissement judiciaire

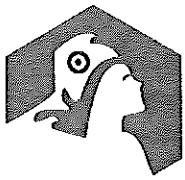
Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège de nantissement judiciaire (Articles L. 531-1 et suivants et R. 531-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

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).



GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE ROMANS

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

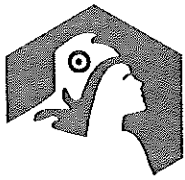
Articles R. 521-2, 12°, L. 624-10 et R. 624-15 du code de commerce

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).



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
ROMANS

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

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>

Inscription n°2020I000016 prise le 18/09/2020

En vertu : Jugement en date du 02/09/2020. Signé par Tribunal de commerce de Romans.
Contre : Société à responsabilité limitée BRASSERIE DE L'ESPLANADE, 9 Boulevard Marre Desmarais 26200 MONTELIMAR
N° unique d'identification : 351706023. RCS (Ville) : Romans
Description : Un fonds de commerce ayant pour activité : brasserie, vente de plats à emporter, traiteur, vente de nougats, jeux automatiques.
Adresse : 9 Boulevard Marre Desmarais 26200 MONTELIMAR
Mentions marginales :
18/09/2020 : Mention : durée de la mesure 10 ans

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).

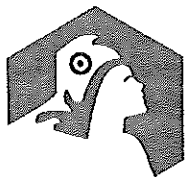
État des inscriptions de prêts et délais

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).



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
ROMANS

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



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
ROMANS

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 03/02/2026

Le Greffier



I - MOBILIER ET MATERIEL		
PARTIE BAR		
1 comptoir bar façade avant carrelée, plan de travail inox avec évier intégré à l'arrière, partie basse réfrigérée à 4 tiroirs et 1 porte		
1 meuble arrière bar stratifié foncé à 6 tiroirs et 4 niveaux, plan de travail inox à l'arrière		
1 lave verre inox LAMBER DSP2		
1 tour réfrigéré laqué noir UNI FRIGOR à 8 tiroirs et 1 porte, groupe intégré		
1 vitrine à boissons de table logotisé BESSERAT		
1 tiroir caisse métal noir		
1 téléphone sans fil PHILIPS		
1 micro ondes DAEWOO		
1 machine à glaçons inox BREMA		
1 plonge inox à un bac avec dosseret, longueur 120 cm		
1 presse agrumes électrique SANTOS		
2 caves à vin à deux portes FRIGELUX		
1 table inox à deux plateaux ; longueur 100 cm		
1 table inox à deux plateaux ; longueur 70 cm		
1 meuble en inox à deux tiroirs et deux portes stratifié		
1 extincteur à eau 6 litres		
1 pression 5 becs dont un pour l'eau avec groupe froid		
4 détendeurs, bac réfrigéré		
1 caisse enregistreuse PI-ELECTRONIQUE		
1 petit ordinateur portable ASUS		
1 tuner TECHNICS		
1 ampli sans marque apparente		
1 ampli PIONEER		
12 enceintes murales BOSE (peintes en rouge)		
SALLE DE RESTAURANT		
1 étagère stratifiée à 8 niveaux		
2 chevets ardoise		
2 supports en X chromés		
1 vaisselier roulant stratifié foncé à deux portes, deux tiroirs et rangements à niche		
1 meuble stratifié foncé à 4 niveaux et compartiment poubelle à clapet		
27 tables deux couverts stratifié noir, pied central métal noir ; 65 x 80 cm		
5 tables quatre couverts assorties ; 120 x 80 cm		
5 tables rondes assorties ; diamètre 120 cm		

TOTAL MOBILIER ET MATERIEL**II - MATERIEL**

4 tables et 8 tables tables en métal et médium

TOTAL MATERIEL**III - MOBILIER ET MATERIEL**

27 chaises bois foncé, galette garnie de velours rouge (dont 3 en cuisine)

9 fauteuils garnis de skaï

2 chaises garnies de skaï imitation peau de vache

2 chaises bébé en bois

6 banquettes garnies de velours rouge, sur socle stratifié ; longueur 80 cm

4 banquettes assorties ; longueur 260 cm

1 banquette assortie ; longueur 220 cm

6 banquettes assorties ; longueur 150 cm

Ensemble de décorations murales et divers dont un scooter miniature, miroir

Ensemble de plaques décoratives métalliques murales (scellées au mur)

7 supports à seau à champagne en inox

1 grand miroir rectangulaire mural

6 miroirs rectangulaires muraux (PM)

(l'ensemble scellé au mur)

1 climatiseur AIRWELL

6 suspensions à grand abat-jour rond rouge et noir

2 suspensions, abat-jour rond taupe

6 caves à vin LIEBHERR Vinotek à une porte vitrée

1 meuble vaisselier stratifié à deux portes et 8 niches

SANITAIRES

1 sèche-main électrique mural VAMA TORNADO

1 fauteuil "façon vache"

PARTIE PLONGE

1 table inox à 3 niveaux avec goulotte à déchet : longueur 165 cm

1 table inox avec dossier ; longueur 105 cm

1 ensemble en inox comprenant :

- 1 lave vaisselle à capot KROMO

- 1 table d'entrée avec évier, douchette et dossier ; longueur 200 cm

- 1 table de sortie ; longueur 170 cm - 1 doseur à produit ASSAINYTHOL - 1 adoucisseur d'eau		
2 chaises bébé		
1 table inox avec petit dossier ; longueur 170 cm		
2 étagères murales en inox ; longueur 100 cm		
2 étagères en alu anodisé à 4 niveaux		
6 chaises tressé plastifié (état moyen)		
1 escabeau alu à 5 marches		
1 congélateur bahut (sans marque apparente)		
2 hottes inox à deux postes (hors service)		
PIECE SUIVANTE		
1 échelle inox à 15 niveaux		
1 échelle inox à 7 niveaux		
1 four inox électrique BOURGEOIS Convex Plus		
1 friteuse électrique en inox ANGELO PO		
1 salamandre inox (sans marque apparente)		
1 table inox ; longueur 90 cm		
1 table inox avec dossier ; longueur 103 cm		
1 réchaud inox sur support, 2 feux vifs		
1 table inox à 3 niveaux; L: 120 cm		
1 robot de cuisine ROBOT COUPE CL 50 Gourmet		
2 étagères plastique à 4 niveaux		
1 table inox à deux niveaux ; longueur 65 cm		
1 évier inox (immeuble par destination, pour valeur d'usage)		
3 étagères murales en inox (2 en 175 cm, 1 en 200 cm)		
1 robot de cuisine ROBOT COUPE R502		
2 congélateurs bacs IARP		
1 chambre froide positive construite en dur ; +/- 3 ML x 1,80 ML		
3 étagères en alu anodisé à 5 ou 4 niveaux		
2 étagères plastique gris		
1 échelle inox à 20 niveaux		
1 batteur plongeur BERMIXER		
VESTIAIRES		
1 bureau stratifié		
1 caisson assorti (hors service)		
1 placard assorti à une porte et 4 niches		
1 vestiaire métal gris à trois portes		
3 vestiaires métal vert à trois portes		
1 étagère métal bleu		

1 meuble penderie roulant en métal		
1 table en bois		
BUREAU		
1 bureau d'angle stratifié		
1 caisson assorti à trois tiroirs		
1 bureau stratifié clair		
1 placard d'angle stratifié à une porte		
1 étagère stratifié		
1 imprimante CANON		
1 graveur PAS VISION, 1 écran NEOVO		
1 ventilateur sur pied		
CUISINE		
1 miroir de surveillance mural		
1 table inox avec dossier ; longueur 180 cm		
1 vaisselier stratifié blanc à 2 portes et à niches		
1 cellule de refroidissement inox FRANSTAL		
1 machine à mettre sous vide en inox KOMET Plusvac 20		
1 lèche frite inox ANGELO PO		
1 friteuse en inox ANGELO PO		
1 four électrique mixte en inox ANGELO PO sur support range-plaque		
1 ensemble comprenant : - 1 plan de travail en granit noir avec évier intégré - 1 tour réfrigéré inox IGLU à 4 portes, groupe intégré - 1 meuble inox sous évier à deux portes (immeuble par destination)		
1 billot en bois		
2 micro ondes MATFER		
2 étagères murales inox TOURNUS avec deux porte-bons ; longueur 120 cm		
1 barre aimantée		
1 ensemble comprenant : - 2 étagères inox à 2 niveaux - 1 plan de travail en granit noir - 1 étagère maintien au chaud en inox RELCO (l'ensemble immeuble par destination)		
1 tour réfrigéré inox BBFC à trois tiroirs, trois portes, groupe intégré et saladette incorporée ; longueur 183 cm		
1 meuble en inox avec dossier, évier et deux portes ; longueur 140 cm (démonté)		
1 tour réfrigéré inox BBFC à trois portes, trois tiroirs, dossier et groupe intégré ; longueur 184 cm		
4 étagères murales inox TOURNUS (3 en 120 cm ; 1 en 220 cm)		
3 porte-bons		
1 barre aimantée		
1 couverture anti-feu		

1 micro ondes DAEWOO		
1 très important piano de cuisine FRANSTAL, façade laqué blanc, plateau inox comprenant : - 3 feux vifs - 1 plaque coupe-feu - 1 plancha - 1 bain-marie - 1 salamandre (ne sort pas de la cuisine, pour valeur d'usage)		
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL		

IV - MATERIEL

1 plonge un bac en inox		
1 four à pizza double MEP avec support (380 volts)		
TOTAL MATERIEL		

V - MOBILIER ET MATERIEL

1 hotte double face en inox, éclairage néon ; longueur +/- 6 ML		
1 congélateur LIEBHERR à une porte		
1 plonge inox à un bac avec dosseret et goulotte à déchets ; longueur 120 cm		
2 distributeurs de savon DEB		
1 dévidoir d'essuie-main JVD		
1 table de travail deux plateaux avec dosseret		
1 barre aimantée		
1 plonge inox deux bacs avec dosseret, égouttoir et tablette ; longueur 180 cm		
1 centrale de nettoyage ASSAINYTHOL		
1 échelle inox à 10 niveaux		
1 étagère en alu anodisé à 4 niveaux		
1 étagère plastique		
1 étagère alu anodisé à 4 niveaux		
1 saladette inox ; longueur 250 cm		
1 congélateur bac MIKO		
+/- 70 bacs gastro et plaques		
RESERVE		
1 adoucisseur d'eau AQUAEVA		

1 chambre froide négative DAGARD ; dimension +/- 180 x 200 cm (immeuble par destination)		
2 étagères en alu anodé		
1 chambre froide positive construite en dur ; dimension +/- 3,50 ML x 2 ML		
7 étagères plastique		
PREMIERE PIECE		
1 lave-linge BOSCH Série 2		
1 sèche-linge HIGH ONE		
1 vieux meuble réfrigéré en inox (hors service)		
ENTREE LIVRAISON		
1 extincteur à dioxyde 2 kg		
1 extincteur à eau 6 litres		
1 diable métal noir		
1 chariot style roulpractic		
1 roll en métal		
1 échelle alu deux brins de 7 barreaux		
SUR LA MEZZANINE		
Mobiliers au rebut		
TERRASSE		
36 tables deux couverts, plateau stratifié moulé vert		
5 tables rondes stratifié moulé gris		
+/- 153 chaises tressé plastifié (gris, marron, vert)		
+/- 35 fauteuils tressé plastifié marron		
5 lampes halogènes murales		
1 véranda comprenant : - 2 bannes électriques - 1 porte à deux battants vitrés - 1 structure en métal blanc - 5 rideaux en plastique souple Dimension +/- 15 ML x 3 ML		
1 chevalet fond ardoise		
1 enseigne publicitaire		
1 ensemble de 7 bannes mécaniques manuelles, tissu rouge, sur pieds métal blanc Dimension au sol ; +/- 15 ML x 5 ML		
4 parois de séparation métal noir, vitrées à mi-hauteur, logotisées		
2 pupitres de présentation de menu en inox		
1 panneau publicitaire métal rouge		
1 machine à glaçons HOSHIZAKI		
REPARTI SUR LE SITE		
1 système d'alarme : 4 capteurs, 1 centrale, 1 boîtier code		
VAISSELLE, VERRERIE, COUVERTS : +/- 1440 pièces Listing détaillé à disposition à l'étude		

BATTERIE DE CUISINE : +/- 227 pièces Listing détaillé à disposition à l'étude		
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL		

VI - LICENCE IV		
1 licence IV n° 26-847		
TOTAL LICENCE IV		

VII - STOCK		
+/- 15 sirops entamés +/- 50 soft		
TOTAL STOCK		

VIII - MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS		
A Monsieur MOUREL 1 robot de cuisine MAJOR 1 coffre-fort FICHET BAUCHE 1 ensemble de bouteilles de vin issu de sa cave personnelle		
Au fils de Monsieur MOUREL Affaires personnelles (dans une pièce de la réserve)		
A FRANCE BOISSONS 19 fauteuils de jardin en plastique blanc 9 tables de jardin plastique blanc		
A un fournisseur d'accès internet 1 modem RUCKUS		
A JDC 2 terminaux à carte bancaire INGENICO IWL 250		
A ORANGE 1 box		
TOTAL MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS		

RECEPISSE DE DECLARATION

☒

**d'ouverture
de mutation
de translation**

4

d'un débit de boissons à consommer sur
place

(Article L.3332-3 et L.3332-4 du Code de la Santé Publique
et des mesures contre l'alcoolisme)

**Concernant le débit de boissons de
1^{ère} catégorie**

Sis à MONTEILIMAR	9 boulevard Marre Desmarais
Enseigne de l'Etablissement	Le Don Camillo
Propriétaire ou Raison Sociale	MOUREL Bruno
Profession	Gérant de société
Domicile	9 boulevard Marre Desmarais 26200 Montélimar
Date de la dernière déclaration	9 décembre 1997

Je soussigné (e)	MOUREL Bruno	
Né (e) le	5 septembre 1964	à Morez (Franche Comté)
Profession	Gérant de société	
Nationalité	Française	
Domicile	9 boulevard Marre Desmarais 26200 Montélimar	

Agissant en qualité de : ☒ propriétaire ☒ gérant
déclare vouloir

☐ OUVERTURE OUVRIR le débit de boissons susvisé à partir du

☒ MUTATION EXPLOITER le débit de boissons susvisé à partir du 26 avril 2011. Ce
débit était précédemment tenu par Monsieur PERODEAU Pascal

Agissant en qualité de ☒ propriétaire ☒ Gérant

☐ TRANSLATION TRANSFERER le débit de boissons précédemment installé à
à partir du



CADRE RESERVE A LA MAIRIE

A transmettre dans les trois jours à :

- ▲ Monsieur le Procureur de la République de la DROME
- ▲ Commissariat de Police
- ▲ Monsieur le Préfet de la DROME

En Mairie, le 12 avril 2011

Je certifie

1°) ne pas être justiciable des articles L. 3336-1, L. 3336-2 et L.3336-3
du Code de la Santé Publique et des mesures contre l'alcoolisme,
2°) que le débit en question répond aux dispositions législatives et
réglementaires relatives aux zones protégées.

Fait à MONTEILIMAR, le 12 avril 2011

Signature



Pour Le Député-maire
L'Adjoint
Signature
Christiane SAVIN

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

AM. G. L.

COMMUNE

FRANCE 1997

d'un DÉBIT de BOISSONS à consommer sur place

(art. L. 31 et L. 32 du Code des débits de boissons et des mesures contre l'alcoolisme)

Le présent récépissé 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 le débit de boissons de 4^e Catégorie

sis à 26200 BELLEFLEUR RUE DE LA MARTELL n° 9
Raison sociale : SAEL "L'ESPLANADE" N° d'identification (2) : _____
Propriétaire (3) : M. PERODEAU Pascal Profession : Commerçant
domicilié à : 26290 DONZERE rue _____ n° _____
Date de la précédente déclaration : 20 Juillet 1997

1 - Nomme(e) (3) PERODEAU Pascal épouse _____
né(e) le 23 Février 1953 à BELLEFLEUR Département 104
Profession Commerçant Nationalité française
Domicile(e) à 26290 DONZERE rue _____ n° _____
Agissant en qualité de PROPRIÉTAIRE - GÉRANT (1)

S'est présenté(e) à nous, ce jour, DÉCLARANT VOULOIR :

- | | | |
|----|--------------------|---|
| 1) | OUVERTURE | Ouvrir le débit de boissons susvisé à partir du _____ |
| 1) | MUTATION | Exploiter à partir du <u>21 Mars 1997</u> le débit de boissons susvisé.
Ce débit était précédemment tenu par M. (3) <u>FAUDX Jean-L.</u> <u>Commerçant</u>
_____ en qualité de <u>propriétaire - gérant (1)</u> |
| 1) | TRANSLATION | Transférer à partir du _____ le débit de boissons précédemment
installé à _____ rue _____ n° _____ |

Il (elle) a certifié :

1. qu'il n'y a pas de débit de boissons de 4^e catégorie dans la commune de _____ et des mesures contre l'alcoolisme ;
2. que le débit en question répond aux dispositions de l'article L. 31 du Code des débits de boissons et des mesures contre l'alcoolisme (1) ;
3. qu'il n'y a pas de débit de boissons de 4^e catégorie dans la commune de _____ et des mesures contre l'alcoolisme (1) ;
4. que le débit en question répond aux dispositions de l'article L. 32 du Code des débits de boissons et des mesures contre l'alcoolisme (1) ;

Le Maire de la commune de _____

Pour le Maire
et par délégation

100031501
CB/VC/

**L'AN DEUX MILLE DOUZE
LE VINGT HUIT FÉVRIER**

Maître Christophe BAS, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée «Pascal RAULT et Christophe BAS, Notaires Associés», titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à LONS-LE-SAUNIER (Jura), 21bis rue Rouget de Lisle, soussigné,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La Société dénommée **PAUL**, Société à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège est à MONTELMAR (26200), 9 boulevard Marre Desmarais, identifiée au SIREN sous le numéro 538462805 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS-SUR-ISERE.

- "PRENEUR" -

La Société dénommée **BRASSERIE DE L'ESPLANADE**, Société à responsabilité limitée au capital de 7622,45 €, dont le siège est à MONTELMAR (26200), 9 boulevard Marre Desmarais, identifiée au SIREN sous le numéro 351706023 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS-SUR-ISERE.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée PAUL est représentée à l'acte par Monsieur Bruno MOUREL, son gérant en exercice et ayant tous pouvoirs en vertu des statuts ainsi déclaré.

- La Société dénommée BRASSERIE DE L'ESPLANADE est représentée à l'acte par la société dénommée FINANCIERE MOUREL, Société à Responsabilité Limitée au capital de 731.000 €, dont le siège social est à MONTELMAR, 9 Boulevard Marre Desmarais, identifiée au SIREN sous le numéro 528762354 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS-SUR-ISERE, gérant associé unique de ladite société, ayant tous pouvoirs en vertu des statuts, elle-même représentée par Monsieur Bruno MOUREL, gérant associé unique de ladite société.

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

4

BH

BH

BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" donne à 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 DES LIEUX LOUES

Dans un ensemble immobilier situé à MONTELIMAR (DRÔME) 26200
9 Boulevard Marre Desmarais, 4 bis rue des Fossés :

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	184	9 Boulevard Marre Desmarais	00 ha 06 a 08 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro trois (3) :

Une partie du rez-de-chaussée côté boulevard, soit une salle de restauration, un espace bar, des sanitaires publics et privés et un espace repas du personnel, d'une superficie d'environ 275 m².

Et les deux cent quarante neuf millièmes (249 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

La totalité du rez-de-chaussée côté rue du Jeu de Paume, comprenant un espace pâtisserie, des bureaux, des vestiaires, des réserves et remises.

Et les cinquante trois millièmes (53 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du "Preneur" qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Candice AYZAC, Notaire à MONTELIMAR, le 31 janvier 2012, dont une copie authentique est en cours de publication au 2EME bureau des hypothèques de VALENCE.

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.

BH

4

BH

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir rétroactivement le 1er février 2012, pour se terminer le 31 janvier 2021.

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).

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le "Preneur" a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au "Bailleur" au moins six mois avant la fin de la période triennale.

En cas de congé tardif ou donné 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".

En période de tacite prorogation du bail, le congé du "Preneur" devra être donné pour le dernier jour du trimestre civil suivant l'expiration du préavis de six mois.

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 145-6 du Code de commerce (reprise en secteur sauvegardé), L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble) L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le "Preneur" bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

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 avec offre de renouvellement de la part du "Bailleur" dans le délai sus-indiqué, le "Preneur" devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'Huissier.

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 continuera par tacite prorogation pour une durée indéterminée aux clauses et conditions du bail expiré.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation exclusive des commerces de brasserie, restaurant et vente à emporter.

1

BH

BH

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

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le "Preneur" s'oblige à exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, savoir :

- ETAT DES LIEUX - Le "Preneur" prendra 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.

Le "Bailleur" s'engage à produire au "Preneur", à première demande, une copie du diagnostic de performance énergétique ; ce dernier étant averti qu'il ne pourra se prévaloir envers le "Bailleur" des informations contenues dans ce document.

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

Le "Preneur" devra aviser immédiatement et par écrit le "Bailleur" des désordres de toute nature affectant les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences de sa carence éventuelle.

- VISITES PERIODIQUES DES LOCAUX. - Le "Preneur" s'oblige à laisser le "Bailleur", ou son architecte ou toute autre personne de son choix, visiter les lieux loués aussi souvent que cela lui paraîtra utile afin de s'assurer de leur état, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

- 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 tous 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 et vacations seront à la charge du "Preneur".

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

BH

4

BH

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 et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient 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".

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

- **TRAVAUX.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur" souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire 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 quarante 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 propriétaire.

- **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. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. 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 rigoureusement 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"

BM

4

BM

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** - Le "Preneur" est informé que les établissements recevant du public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap moteur, auditif, visuel ou mental, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite. Ces établissements sont nomenclaturés en fonction de leurs seuils d'accueil en cinq catégories, et à chacune des catégories sont attachées des obligations spécifiques à remplir lors de travaux ou de changement d'affectation des locaux, à défaut de travaux ou de changement d'affectation la mise aux normes d'accessibilité devant être effectuée au plus tard le 1^{er} Janvier 2015 (loi numéro 2005-102 du 11 Février 2005).

Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local commercial doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre les dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

- **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 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, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" :

- **les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers (taxe foncière) ;**
- 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 locataire.

BH

4

BH

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.

- **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 des présentes.

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 présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers 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", ainsi que ses assureurs, renoncent à tous recours contre le "Bailleur" et ses assureurs. Par réciprocité, le "Bailleur" renonce à tous recours contre le "Preneur" et ses assureurs.

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 desdits locaux.

- **CESSION - SOUS-LOCATION.** - Le "Preneur" ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou en partie, sans le consentement 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 ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie, ainsi que lors de la tacite prorogation du bail. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

BH

M

BH

En outre, 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.

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

- **VISITE DES LIEUX.**-

En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, 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 de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, 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 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 dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- **RESTITUTION DES LIEUX LOUES - 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 précéderait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que 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.

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

Dans ce dernier cas, 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 par suite de l'exécution dudit déménagement.

BY

U

BY

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, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

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

En cas de non-respect de cet engagement, le "Preneur" pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

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

- a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit 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 ou réparations, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

TOLERANCES

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

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.

BM

U

BM

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SOIXANTE QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (64.800,00 EUR) que le "Preneur" s'oblige à payer au domicile ou siège du "Bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze termes égaux de CINQ MILLE QUATRE CENTS EUROS (5.400,00 EUR) chacun.

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

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le 1er février 2012.

REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-37, L 145-38 et R 145-20 du Code de commerce.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par période annuelle les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera tous les ans à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1°) Le montant du loyer initial.

2°) L'indice ayant servi à établir ce montant.

3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du troisième trimestre de l'année 2011, qui s'est élevé à 105,31.

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

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

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'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.

4

BH

BH

DEPOT DE GARANTIE - ABSENCE

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

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts 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 et contenant déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

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.

ENVIRONNEMENT

Le "Bailleur" déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de dépollution totale du site.

Le "Preneur" devra informer le "Bailleur" de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le "Preneur" devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du "Preneur" pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au "Bailleur" d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le "Preneur" restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le "Preneur" fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le "Preneur" devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

BH

U

BH

Le "Preneur", ayant l'obligation de remettre au "Bailleur" en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le "Bailleur" ne soit pas inquiété sur ces sujets.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES **REGLEMENTATION GENERALE**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI.-Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

4

BM

BM

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, est intervenu pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 12 avril 2011.

Il résulte des informations que les risques majeurs naturels prévisibles sur la commune de MONTELMAR sont les feux de forêt, l'inondation, les mouvements de terrain, les ruptures de barrage et le transport de marchandises dangereuses.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint et annexé après mention.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte de l'arrêté sus-visé.

ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 3 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint et annexé après mention.

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 à sa connaissance 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 :

4

BH

BH

- 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.

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 co-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 co-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 immatriculé, le statut des baux commerciaux s'applique à ses héritiers ou ayants-droit qui, bien que n'exploitant pas le fonds, demandent 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 "Bailleur".

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "Bailleur" seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige.

Il est ici précisé que le montant des honoraires dû au titre de l'article 13 du tarif des notaires ont été fixés d'un commun accord avec le preneur, préalablement à la régularisation des présentes et s'élèvent à la somme de 1.000 € TTC.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le "Bailleur" en son siège social.
- Le "Preneur" en son siège social.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations,

BH

V

BH

notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Pascal RAULT et Christophe BAS, Notaires Associés à LONS LE SAUNIER (Jura), 21bis rue Rouget de Lisle Téléphone : 03.84.24.48.14 Télécopie : 03.84.24.82.72 Courriel : office39004.lonslesauquier@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur quinze pages

Comprenant

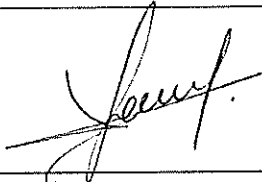
- renvoi approuvé : 0
- blanc barré : 0
- ligne entière rayée : 0
- nombre rayé : 0
- mot rayé : 0

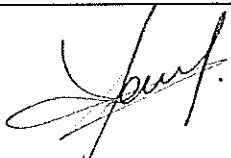
Paraphes

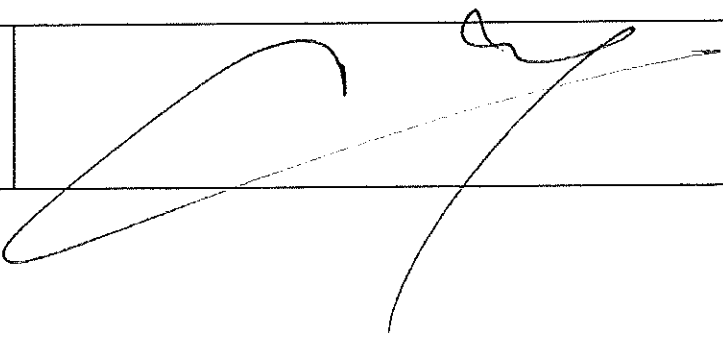
BH BH
4

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 soussigné.

BAILLEUR	
-----------------	---

PRENEUR LOCATAIRE	
------------------------------	---

NOTAIRE	
----------------	--

SARL PAUL

9, Boulevard Marre Desmarais – 26200 MONTELIMAR

SARL BRASSERIE DE L'ESPLANADE

9, boulevard Marre Desmarais

26200 MONTELIMAR

Montélimar, le 1^{er} Janvier 2026

Facture n° 0061

LOYER DE JANVIER 2026

Montant H.T.	4 500.00 €
TVA 20.00 %	900.00€
Montant TTC	5 400.00 €

Valeur en votre aimable règlement à réception.

SARL au capital de 1000 € - RCS Romans B 538 462 805 – Code NAF 6820B
N° TVA Intracommunautaire : FR91 538 462 802

Les retards de règlements donneront lieu à des pénalités dont le taux est égal à trois fois le taux de l'intérêt légal. Aucun escompte n'est accordé pour règlement comptant.