

HÔTEL DES VENTES DE VALENCE

352, rue Faventines - 26000 VALENCE

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

David MONTEILLET

Commissaire-priseur judiciaire

judiciaire@encheres-valence.com

DRÔME ENCHERES VALENCE

Société de Ventes Volontaires N° 2002-266

info@encheres-valence.com

CAHIER DES CHARGES

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES DU FONDS DE COMMERCE

De la SAS L'ATELIER DES SAVEURS

609, Allée des Sapins

26500 BOURG LES VALENCE

Vente aux enchères publiques du 10 novembre 2026 à 10h00.

Conformément à l'ordonnance du Tribunal de Commerce de Romans sur Isère
en date du 23 septembre 2026 demandant la vente aux enchères publiques

VALEUR DES ACTIFS MOBILIERS CORPORELS
en date du 25 août 2026.

48 935 € / 18 890 €

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

50 000 €

CONDITIONS DE VENTE DU FONDS DE COMMERCE DE LA SAS L'ATELIER DES SAVEURS

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} juillet 2025 pour se terminer le 30 juin 2035. Le commissaire-priseur ne saurait être tenu pour responsable des modifications apportées au contrat de bail dont il n'aurait pas été informé. L'adjudicataire est réputé avoir pris connaissance de cette disposition.

L'adjudicataire devra prendre le fonds de commerce mis en vente dans l'état où il se trouve le jour de l'adjudication, sans pouvoir exercer aucun recours contre le liquidateur.

L'adjudicataire a pris connaissance que les salariés licenciés pourront demander leur réintégration pour un poste équivalent et à qualification équivalente.

Une fois l'adjudication prononcée, la vente devient définitive, sans possibilité de rétractation

L'adjudicataire est réputé avoir pris connaissance du fait qu'il fera son affaire personnelle du renouvellement des baux et des prétentions des bailleurs. L'adjudicataire sera tenu d'exercer toutes les charges et conditions des baux. Il devra également s'acquitter, à compter du jour de l'adjudication, des contributions, taxes, redevances auxquelles l'exploitation du fonds pourra donner lieu ; satisfaire à toutes les charges s'agissant de l'eau, de l'électricité, du gaz et de tous services publics ; exécuter en lieu et place du débiteur toutes les polices d'assurance souscrites ; le tout de manière que le liquidateur ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet. L'adjudicataire a pris connaissance que le personnel a été licencié mais qu'il devra s'engager en application de l'article 1233-45 du code de travail à respecter la priorité de réembauche dont pourrait se prévaloir chaque salarié durant l'année qui suit la fin de leur préavis et concernant les postes compatibles avec leur qualification ainsi que celle qu'il pourrait avoir acquise après leur licenciement. L'adjudicataire est réputé avoir pris connaissance que la pergola située à l'extérieur ne fait pas partie de la vente du fonds de commerce et devra être démontée une fois l'adjudication prononcée. Il est indiqué que Me Philippe SERRANO est dans l'impossibilité de communiquer un bilan ou compte de résultats. Que les seuls chiffres fournis ne sont indiqués qu'au titre de simples renseignements sous les plus expresses réserves et sans que Me Philippe SERRANO soit en mesure d'en garantir l'exactitude et la sincérité.

Le maire dispose d'un délai de trente jours à compter de l'adjudication pour notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique sa décision de se substituer à l'adjudicataire. La substitution de la commune à l'adjudicataire ne peut intervenir qu'au prix et aux conditions de la dernière enchère ou de la surenchère.

La vente se déroulera de la façon suivante : vente en un lot unique des actifs mobiliers corporels et incorporels sur la mise à prix de 50 000 €.

Philippe SERRANO

Mandataire Judiciaire

Entreprise individuelle

Diplôme de juriste conseil d'entreprises - DJCE

DESS de Droit des Affaires et de Fiscalité

Diplômé de la faculté de droit Espagnol de SARAGOSSE

SELAS MONTEILLET

352 rue Faventines

26000 VALENCE

Envoi par courriel uniquement

VALENCE, le 24 septembre 2026

Il ne pourra pas être répondu aux correspondances

qui ne reproduiraient pas les références suivantes

Dossier n 8347/Aff : SAS L'ATELIER DES SAVEURS

Publication BODACC : 31 juillet 2026.

Siren : 988 304 085

Date de liquidation judiciaire : 8 juillet 2026

Mon Cher Maître,

L'ordonnance (copie ci-jointe) vous désignant pour procéder à la vente aux enchères publiques des actifs mobiliers dépendant de l'affaire susnommée a été rendue.

Je vous remercie de bien vouloir y procéder dans les meilleurs délais, et ce afin de limiter au maximum une aggravation du passif postérieur ainsi que les risques de disparition et/ou détérioration des biens.

Par ailleurs, et pour le bon suivi du dossier, il conviendra de m'informer au plus tôt de la date de la vente fixée par vos soins.

A cette occasion, j'atteste être redevable de la TVA française sur le prix au titre de la vente des matériels, des marchandises et des véhicules et je m'engage à remplir sous ma seule responsabilité les obligations fiscales en résultant.

Je vous donne expressément mandat d'établir en mes lieu et place les factures correspondantes aux ventes qui vont avoir lieu.

Enfin, vous trouverez ci-joint la lettre que j'adresse au bailleur des locaux afin de pouvoir lui restituer ses clés à l'issue de la vente aux enchères.

Vous en souhaitant bonne réception,

Votre bien dévoué.

Philippe SERRANO



15, Chemin de Malacher

38240 MEYLAN

☎ 04 76 41 99 85

350, Avenue Victor Hugo

26000 VALENCE

☎ 04 75 41 84 14

196, Rue Georges Charpak

74100 JUVIGNY

☎ 04 50 87 25 10

29, rue de la Paix

74000 ANNECY

☎ 04 50 87 25 03

Siren : 413 568 163 - TVA FR 0541356816300021

Renseignements sur les dossiers et certificats de créance irrécouvrable sur www.etude-serrano.com

TRIBUNAL DE COMMERCE DE ROMANS

LIQUIDATION JUDICIAIRE

SAS L'ATELIER DES SAVEURS

609 Allée des sapins

26500 BOURG-LÈS-VALENCE

ORDONNANCE

NOUS, Yann DOUCET, Juge-Commissaire de la liquidation judiciaire de la SAS L'ATELIER DES SAVEURS ;

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

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

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

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

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

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

- mise à prix : 50.000 Euros

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

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

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

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

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

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

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

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

LE FOURNIL DE BRUNO
représenté par HADER Karim
26300 CHATEAUNEUF-SUR-ISÈRE

ROMANS, le 23/09/2026

Le Juge-Commissaire,

Yann DOUCET



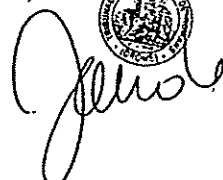
Présidente Tribunal
de Commerce

Le Greffier du Tribunal

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

23 SEP. 2026

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



2026RJ0306

TRIBUNAL DE COMMERCE DE ROMANS

Liquidation judiciaire

SAS L'ATELIER DES SAVEURS

609 Allée des sapins

26500 BOURG-LÈS-VALENCE

REQUETE

Présentée par Maître Philippe SERRANO
Agissant en qualité de Liquidateur,
Suivant jugement du 8 juillet 2026,

à

Monsieur Yann DOUCET
Juge-Commissaire

COPIE
LE - 2 SEP. 2023
Greffe du Tribunal
de Commerce de ROMANS

OBJET DE LA REQUETE

Il dépend de l'actif de la liquidation judiciaire un fonds de commerce de boulangerie, pâtisserie, viennoiseries, snacking, sis à l'adresse figurant en tête de la présente requête.

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L641-12 du Code de Commerce, une procédure d'expulsion pour défaut de paiement des loyers postérieurs est susceptible d'être engagée par le propriétaire des locaux d'exploitation à l'issue d'un délai de trois mois à compter du jugement d'ouverture de la procédure, ce qui serait de nature à réduire le gage de la collectivité des créanciers.

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

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

LE FOURNIL DE BRUNO
représenté par HADER Karim
26300 CHATEAUNEUF-SUR-ISERE

VALENCE, le 4 août 2026

Le Liquidateur,

Philippe SERRANO



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

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 15 juillet 2026

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	988 304 085 R.C.S. Romans
<i>Date d'immatriculation</i>	27/06/2025
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	L'ATELIER DES SAVEURS
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	5 000,00 Euros
<i>Numéro d'identification Européen - EUID</i>	FR2602.988304085
<i>Adresse du siège</i>	609 Allée des Sapins 26500 Bourg-lès-Valence
<i>Activités principales</i>	L'exploitation, notamment par acquisition, création, de tous fonds de commerce de boulangerie pâtisserie viennoiserie confiserie, snacking, sandwicherie, salon de thé.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 27/06/2124
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 mars
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/03/2026

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

<i>Dénomination</i>	LE FOURNIL DE BRUNO
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Adresse</i>	1 Place de l'Eglise 26300 Châteauneuf-sur-Isère
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	451 602 536 RCS

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

<i>Adresse de l'établissement</i>	609 Allée des Sapins 26500 Bourg-lès-Valence
<i>Nom commercial</i>	L'ATELIER DES SAVEURS
<i>Enseigne</i>	L'ATELIER DES SAVEURS
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Boulangerie, pâtisserie, viennoiseries, snacking, sans vente d'alcool
<i>Date de commencement d'activité</i>	01/07/2025
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Achat
<i>Précédent exploitant</i>	
<i>Dénomination</i>	X ONE
<i>Adresse</i>	609 Allée des Sapins 26500 Bourg-lès-Valence
<i>Numéro unique d'identification</i>	810 842 567
<i>Nom du journal d'annonces légales</i>	L'Echo Drôme Ardèche
<i>Date de parution</i>	19/07/2025
<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° F26/015133 du 08/07/2026	Jugement du Tribunal de Commerce de Romans sur Isère en date du 08/07/2026 prononçant la liquidation judiciaire immédiate.
---------------------------------------	--

Greffes du Tribunal de Commerce de Romans

13 Rue Capitaine Bozambo
26100 ROMANS-SUR-ISERE

N° de gestion 2025B01199

Liquidateur judiciaire : Maître SERRANO Philippe 350 avenue Victor Hugo
26000 Valence. Date de cessation des paiements : 03/07/2026

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
ROMANS

Etat certifié d'inscription(s)

Du chef de : **L'ATELIER DES SAVEURS**

Adresse du siège : **609 Allée des Sapins 26500 BOURG-LES-VALENCE**

N° unique d'identification : **988304085**

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°2025N000466 prise le 02/10/2025

En vertu : Acte sous seing privé en date du 30/09/2025.

Au profit de : Caisse de crédit mutuel CAISSE CREDIT MUTUEL ROMANS VERCORS, 25 Avenue des Pins 26750 SAINT-PAUL-LES-ROMANS

N° unique d'identification : 319774386. RCS (Ville) : Romans

Election de domicile du créancier : CAISSE CREDIT MUTUEL ROMANS VERCORS. 25 Avenue des Pins 26750 SAINT-PAUL-LES-ROMANS

Contre : Société par actions simplifiée L'ATELIER DES SAVEURS, 260 Rue du Moulin 26750 SAINT-PAUL-LES-ROMANS

N° unique d'identification : 988304085. RCS (Ville) : Romans

Existence d'autres dispositions particulières entre les parties : Non

Description : Un fonds de commerce Boulangerie/ pâtisserie avec tout ce qu'il comprend actuellement et pourra comprendre par la suite

Adresse : 609 Allée des Sapins 26500 BOURG-LES-VALENCE

Autres éléments : PRET PROFESSIONNEL N° 102780890400021013501

Montant : 400 000,00 EUR

Date de son exigibilité (ou éléments permettant de la déterminer) : 10/06/2032

Taux d'intérêts : 3.55 %

Rang nantissement 1

État des inscriptions du privilège de nantissement judiciaire

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

État des inscriptions du privilège de nantissement sur fonds artisanal

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

État des inscriptions du privilège de nantissement sur fonds agricole

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

État des inscriptions de privilèges du vendeur de fonds de commerce

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

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

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

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



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

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

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

État des inscriptions de privilèges du Trésor

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

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

État des inscriptions de protêts et certificats de non-paiement

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

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

État des certificats de non paiement de chèque

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

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

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

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

Contrats de location en matière mobilière

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

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

Clauses de réserve de propriété en matière mobilière

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

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

État des inscriptions des warrants hôteliers et pétroliers

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

Néant

État des inscriptions de mesures d'inaliénabilité

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

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

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



État des inscriptions de nantissements judiciaires de parts de sociétés civiles

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

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

État des hypothèques fluviales

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

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

État des inscriptions de déclarations de créances

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

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

État des inscriptions de prêts et délais

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

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

État des inscriptions de gage des stocks

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

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

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

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

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

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

Néant

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

État des inscriptions de gages sans dépossession

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

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



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 15/07/2026

Le Greffier



I - MOBILIER ET MATERIEL		
8 caméras réparties sur le site avec écran de diffusion		
MAGASIN		
1 téléviseur mural SAMSUNG de +/- 160 cm de long et +/- 80 cm de large		
3 tables hautes rondes sur pied centrale en métal de +/- 100 cm de diamètre		
2 poubelles carrées en bois à clapet en métal écrit "merci" avec une poubelle en plastique à roulettes à l'intérieur de +/- 160 cm de haut et +/- 70 cm de long et de large		
26 tables basses carrées en métal et pied centrale en métal de +/- 60 cm de long et de large		
6 poufs carrés sur pieds en skai marron		
19 chaises en plastique noir		
3 banquettes en skai marron à 2 places avec dossier		
2 banquettes en skai marron à 4 places avec dossier haut		
2 banquettes en skai marron 3 places avec dossier haut		
5 petits oreillers carrés en tissu		
1 barrière à 3 pôteaux en métal		
1 extincteur 6L eau		
CAISSE		
1 four micro-ondes PANASONIC NE-C1475		
1 réfrigérateur à 1 porte vitrée COMBISTEEL		
1 commode en bois avec dossier à 4 plateaux et 3 tiroirs de +/- 220 cm de long et +/- 70 cm de large		
2 tiroirs-caisses en métal		
2 écrans AURES tactiles (+2 pour le client, affichage)		
2 douchettes		
1 lecteur de chèque AURES		
1 onduleur EATON ELLIPSE ECO 650		
2 vitrines réfrigérées avec vitre, 1 petite étagère en verre, structure en bois à 3 casiers groupe logé OCF de +/- 220 cm de long et +/- 100 cm de large		
1 vitrine sèche en verre, structure bois à 15 casiers avec 2 présentoirs en bois noir de +/- 200 cm de long et +/- 100 cm de large		
1 vitrine sèche en verre avec 1 présentoir penché de +/- 250 cm de long et +/- 100 cm de large		
1 vitrine sèche avec présentoir penché de +/- 200 cm de long et +/- 100 cm de large		
2 meubles bas sur roulettes en bois à 2 portes coulissantes de +/- 60 cm de haut, +/- 100 cm de long et +/- 40 cm de large		

2 dérouleurs de papier sulfurisé en métal		
1 vieux téléphone fixe LOGICOM		
ATELIER		
1 plan de travail en bois sur pieds métal avec dossier de +/- 200 cm de long et +/- 80 cm de large		
2 étagères de présentation pour pain avec structure en métal et bois à 3 plateaux inclinés et 12 paniers à pain en métal gris		
1 extincteur 2kgs CO2		
6 bacs carrés en plastique		
1 étagère en métal à 4 plateaux de +/- 220 cm de haut, +/- 120 cm de long et +/- 40 cm de large		
1 table en inox carrée à 2 plateaux à roulettes de +/- 100 cm de long et de large		
1 petit pétrin TORNADO BP54 avec accessoires, cuve de +/- 40L STENTOR 40		
1 gros pétrin BERTRAND PUMA avec cuve de +/- 200L PSR45		
1 machine de découpe de pain ROLLMATIC		
1 balance sans marque apparente		
1 petite étagère en inox de +/- 100 cm de long et +/- 40 cm de large		
1 façonneuse BERTRAND PUMA		
1 repose pâton BERTRAND PUMA		
1 bouleuse SCHNEIDER		
1 diviseuse EQUINOX		
1 chambre de fermentation CFI de +/- 12m ²		
1 chambre de fermentation CFI de +/- 10m ²		
6 échelles en inox à roulettes pour pâton : - 3 de +/- 180 cm de haut, +/- 100 cm de long et +/- 60 cm de large - 3 de +/- 180 cm de long, +/- 120 cm de large et +/- 70 cm de large		
+/- 80 bacs en plastique blanc à pâton		
14 échelles en inox à roulettes à 20 niveaux de +/- 180 cm de haut, +/- 100 cm de long et +/- 30 cm de large 8 échelles larges en inox à roulettes à 20 niveaux de +/- 200 cm de haut, +/- 100 cm de long et +/- 80 cm de large		
1 chambre froide négative CFI de +/- 15m ²		
3 étagères en inox à 4 plateaux de +/- 200 cm de haut et de long et +/- 40 cm de large		
+/- 60 grilles en inox à pain +/- 150 grilles normales en inox		
1 four à pain PAVAILLER à 4 niveaux dont 3 gaz et 1 électrique avec 1 plateau roulant de +/- 250 cm de long		
1 four à pizza électrique OEM 400-3+N de 2015		
1 four classique PAVAILLER électrique avec support inox à roulettes de 2023		
1 chambre de pousse CFI de +/- 5m ²		
9 étagères en inox à 5 plateaux de +/- 200 cm de long et de haut et +/- 40 cm de large		

9 étagères en inox à 4 plateaux de +/- 200 cm de long et de haut et +/- 40 cm de large		
2 étagères en inox carrées à 5 plateaux de +/- 180 cm de haut et +/- 50 cm de long et de large		
1 lave-main en inox commande au genou		
1 plan de travail en inox avec dossier à 2 plateaux de +/- 190 cm de long et +/- 40 cm de large		
1 gaufrier électrique METRO		
1 plancha sans marque apparente électrique		
1 plan de travail en inox avec dossier avec 1 tour réfrigéré IISA à 2 portes intégré groupe logé et saladette intégrée de +/- 190 cm de long et +/- 70 cm de large		
1 étagère en inox de +/- 150 cm de long et +/- 30 cm de large		
1 étagère en inox de +/- 200 cm de long et +/- 30 cm de large		
1 micro-ondes FAIRLINE		
1 plan de travail en inox avec dossier et 1 tour intégré CFI groupe logé à 4 portes de +/- 220 cm de long et +/- 70 cm de large		
1 petit pétrin BERTRAND PUMA TORNADO COMPACT 20 avec cuve de +/- 20L et accessoires		
1 table en inox à 2 plateaux avec dossier de +/- 120 cm de long et +/- 80 cm de large		
1 nappeuse SPIRAL France JELLY QUICK 2.0		
1 chambre froide positive CFI de +/- 15m ²		
BUREAU		
1 bureau en bois pieds bois de +/- 160 cm de long et +/- 80 cm de large		
1 petite imprimante HP ENVY 4527		
1 tour DEQUATEL ONDULEUR ELITE		
1 écran DELL		
1 écran ALHUA		
1 souris filaire DELL		
1 clavier filaire DELL		
1 coffre-fort à code DSBC		
1 chaise en plastique noir		
1 chaise direction en tissu noir		
1 porte-manteaux en métal blanc		
PLONGE		
1 table en inox à 2 plateaux avec dossier de +/- 110 cm de long et +/- 60 cm de large		
1 plonge à capôt ARISTARCO AU55-65 en inox		
1 plonge en inox à 1 bac avec dossier et avec robinet et douchette, égouttoir et 2 plateaux de +/- 140 cm de long et +/- 60 cm de large		
1 armoire à 2 portes coulissantes murale de +/- 80 cm de haut, +/- 140 cm de long et +/- 40 cm de large		
+/- 40 assiettes / ramequins en céramique		
2 bacs à couverts en plastique		
+/- 50 ustensils de cuisine (cul de poule, plaque, fouet..)		
+/- 20 tasses à café et sous tasses		

1 plaque à induction METRO		
1 extincteur 6L eau		
1 transpalette manuel sans marque apparente 2.5T		
VESTIAIRE HOMME / FEMME		
2 casiers en métal à 6 portes de +/- 180 cm de haut, +/- 120 cm de long et +/- 40 cm de large		
+/- 300 pots plastiques		
1 chalumeau		
2 poubelles en plastique avec couvercle vissable sur socle en plastique noir à roulettes vissable		
1 centrale de nettoyage DIVERSAY		
1 presse à pizza sans marque apparente (ancienne) avec socle en inox à roulettes		
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL		

II - MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS		
APPARTENANT A L'ANCIENNE GERANTE		
1 machine à napper hors service		
APPARTENANT A SAGEMCOM		
1 LiveBox		
APPARTENANT A VIGIFRANCE		
1 alarme à code		
TOTAL MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS		

104860702 BM/GP/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE HUIT JUILLET
A GRENOBLE (Isère), 7, rue Vicat, en l'Office Notarial ci-après nommé,
Maître Bruno MINEO, Notaire Associé de la Société par Actions
Simplifiée « LEXGROUP GRENOBLE », titulaire d'un Office Notarial à
GRENOBLE (Isère), 7, rue Vicat, identifié sous le numéro CRPCEN 38004,**

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée **SCI M.C.S. INVEST**, société civile immobilière au capital de 2000 E, dont le siège est à VALENCE (26000), 21 Côte des Chapeliers, identifiée au SIREN sous le numéro 808 362 131 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS.

PRENEUR

La société dénommée **L'ATELIER DES SAVEURS**, Société par actions simplifiée au capital de 5 000,00 euros, dont le siège social est 260 chemin du Moulin 26750 SAINT PAUL LES ROMANS, identifiée au SIREN sous le numéro 988 304 085, et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ROMANS.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée SCI M.C.S. INVEST est représentée à l'acte par Madame Gisele PEREIRA employée au sein de l'étude notariale LEXGROUP GRENOBLE aux termes d'une procuration en date du 24 juin 2025 de Madame Sophie GENIN es qualité, de gérante de la société annexée aux présentes, (annexe 0).

- La Société dénommée **L'ATELIER DES SAVEURS** est représentée à l'acte par Madame Sandrine RIVIERE employée au sein de l'étude notariale LEXGROUP GRENOBLE aux termes d'une procuration en date du 7 juillet 2025 de **Monsieur KARIM BRUNO HADER**, agissant en qualité de Gérant de la société LE FOURNIL DE BRUNO, société à responsabilité au capital de 50 000 euros, dont le siège social est sis 1 place de l'Eglise 26300 CHATEAUNEUF SUR ISERE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 451 602 536 RCS ROMANS, Présidente de la société L'ATELIER DES SAVEURS, agissant dans le cadre de ses pouvoirs généraux avec faculté de substitution. (annexe 0bis).

DÉCLARATION SUR LA CAPACITÉ

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société SCI M.C.S INVEST

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Concernant la société L'ATELIER DES SAVEURS

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes. (annexe 0ter).

SOLIDARITÉ

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, portant sur les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Dans un immeuble sis à **BOURG LES VALENCE (26500) 609 allée des Sapins**.

Un bâtiment commercial sur un niveau unique d'une surface plancher de 406,22 m² comportant deux locaux chacun de 200 m² environ avec quinze places de stationnements situées à l'avant et réservées à la clientèle et divers espaces verts, l'ensemble cadastré SECTION AB n ° 199 et N° 60 Lieudit 609 allée des Sapins pour une surface totale de 12a 47ca,

Les locaux ci-après désignés à savoir :

- un local d'environ 300 m² dont le plan demeure annexé (annexe 1) emplacements de stationnement non privatifs, espaces verts.

Lesdits locaux forment un tout indivisible

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.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et les surfaces mentionnées aux présentes ou résultant du plan annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de DIX (10) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} juillet 2025, pour se terminer le 30 juin 2035.

Les parties sont averties de l'inapplicabilité aux présentes des dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce relatives au plafonnement du loyer lors du renouvellement du bail.

RENONCIATION A LA RESILIATION TRIENNALE

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 extrajudiciaire ou lettre recommandée adressé au bailleur six mois avant la fin de la période triennale.

Toutefois, dans la mesure où le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans ou s'il est à usage exclusif de bureaux ou de stockage, ou s'il s'agit de locaux construits en vue d'une seule utilisation, l'article L 145-4 prévoit la possibilité de déroger à cette règle.

En l'espèce, les caractéristiques du bail permettant de déroger à cette règle, le preneur renonce à la faculté de donner congé lors de la 1^{ere} échéance triennale.

En période de tacite prolongation du bail, le congé du preneur devra être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

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).

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se prolonge tacitement au-delà du terme contractuel et, un nouveau congé doit être donné pour le dernier jour du trimestre civil, tout en respectant un préavis de six mois.

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 pourra toutefois adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement ou refuser le renouvellement dans les conditions restrictives de l'article L 145-14 du Code de commerce.

À défaut de congé, le preneur pourra, 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 extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À 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.

RAPPORTS TECHNIQUES

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 remise en état 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.

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 de résidus, le tout résultant de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la suppression, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera 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.

Conformité électrique

Une copie du dernier rapport de la société DEKRA en date du 25 janvier 2025 est demeurée annexée, après lecture faite aux parties par le notaire soussigné, lesquelles déclarent en avoir eu connaissance dès avant ce jour. (annexe 2).

Conformité des dispositions d'accessibilité des personnes handicapées

Une copie de l'autorisation de construire et d'aménager de la mairie de BOURG LES VALENCE en date du 25 mars 2015 (N°AT 026058 15V0007) est demeurée annexée, après lecture faite aux parties par le notaire soussigné, lesquelles déclarent en avoir eu connaissance dès avant ce jour. (annexe 3).

URBANISME

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

- certificat d'urbanisme d'information (annexe 4).

Le preneur s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Amiante

Un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Le permis de construire a été délivré le 28 février 2014 n° PC 026058 13V0078.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé. (annexe 5).

Le **PRENEUR** déclare que ledit état lui a été remis au préalable.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le bien au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé. (annexe 5).

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

Une copie de la cartographie est annexée. (annexe 5).

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire

4°) La consultation de la base GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols.

Une copie des recherches est annexée. (annexe 6).

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, doit être transmis au PRENEUR

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que le **PRENEUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **BAILLEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

Le **PRENEUR** dispense le **BAILLEUR** de la production de cette pièce se déclarant suffisamment informé.

Diagnostic de performance énergétique

Liste des travaux de rénovation énergétique que le locataire peut réaliser

Par exception au principe d'accord expresse du propriétaire pour tous travaux de transformation sur son bien mis en location, l'article 163 de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 instaure un régime dérogatoire d'autorisation tacite du bailleur pour certains travaux de rénovation énergétique, réalisés aux frais du locataire.

Conformément aux dispositions du décret 2022-1026 du 20 juillet 2022, fixant les modalités de mise en œuvre du régime, le locataire notifiera au bailleur, en vue d'obtenir son accord, par lettre recommandée avec avis de réception, les transformations envisagées, leurs conditions de réalisation, ainsi que l'entreprise chargée de les exécuter.

A défaut de réponse du bailleur dans les deux mois suivant la réception de la demande, le silence gardé vaudra accord tacite. Ainsi, aux termes du bail, il ne pourra être exigé la remise en état des lieux.

Le locataire devra en outre attester au bailleur, deux mois après la fin des travaux, que les travaux de transformation annoncés ont été correctement réalisés par l'entreprise choisie.

Ledit décret indique que les travaux de rénovation énergétique concernés sont les suivants :

- l'isolation des planchers bas,
- l'isolation des combles et des plafonds de combles,
- le remplacement des menuiseries extérieures,

- la protection solaire des parois vitrées ou opaques,
- l'installation ou remplacement d'un système de ventilation,
- l'installation ou remplacement d'un système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et interfaces associées.

Sont exclus de cette liste, les travaux affectant les parties communes ou les éléments d'équipement communs, ainsi que les travaux affectant la structure du bâtiment, son aspect extérieur, modifiant sa destination ou soumis à formalité au titre du livre IV du Code de l'urbanisme.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le bailleur doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les biens loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le preneur s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement telles que relatées ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de boulangerie, pâtisserie, viennoiserie, snacking.

Les lieux loués ne pourront pas être affectés, même temporairement, à un autre usage et aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus ne pourra y être exercée.

Le preneur pourra toutefois 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).

Cependant, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

L'activité exercée par le preneur ne devra contrevenir ni au règlement de copropriété s'il existe, ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à toutes autres dispositions réglementaires ou contractuelles applicables.

Le preneur s'engage également à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives à cette activité.

CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX -

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance des lieux loués, tant pour les avoir visités que pour avoir pris connaissance des documents et renseignements qui lui ont été communiqués avant la signature du présent contrat.

Conformément à l'article L 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le preneur (ou par un tiers mandaté par eux). Cet état des lieux sera effectué ce jour en suite des présentes.

- ENTRETIEN - REPARATIONS. - Le preneur s'engage à entretenir les lieux loués en bon état et à effectuer, au fur et à mesure de leur nécessité, toutes les réparations qui lui incombent en vertu du présent bail, ainsi que tout remplacement des installations, prendre tout contrat d'entretien.

En fin de bail, il devra restituer les lieux loués en bon état.

Le preneur prendra à sa charge l'entretien complet des locaux loués, incluant notamment les dépenses d'entretien et de réparations courantes, telles que les peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs, entretien du mécanisme des portes et de la climatisation. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Il devra entretenir les espaces verts ou emplacements de stationnement sauf si les travaux relèvent de l'article 606 du code civil.

L'ensemble des locaux, en ce compris les extérieurs, devra être maintenu en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté.

Conformément aux dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce, il est précisé que :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à leur réalisation, ne peuvent être imputées au preneur ;
- Les dépenses liées aux travaux visant à remédier à la vétusté ou à mettre en conformité avec la réglementation, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations, restent également à la charge du bailleur.

Ne sont pas incluses dans les exclusions ci-dessus les dépenses relatives à des travaux d'embellissement dont le coût excède celui d'un remplacement à l'identique.

Le preneur s'engage à aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou aggravation de désordres de toute nature dans les lieux loués, dont le bailleur ne pourrait avoir directement connaissance mais nécessitant des travaux à sa charge. À défaut, le preneur pourra être tenu responsable de tous préjudices, de quelque nature qu'ils soient, résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur s'oblige à effectuer les réparations lui incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

En cas de défaillance de l'une des parties dans l'exécution des réparations qui lui incombent, l'autre partie pourra notamment se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

- **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.

- **AMÉNAGEMENTS.** - Tous aménagements, transformations ou modifications des lieux loués envisagés par le preneur devront faire l'objet d'une demande écrite et être expressément autorisés par le bailleur avant leur réalisation. À défaut d'accord préalable, le preneur sera tenu de remettre les lieux en l'état à ses frais, sans préjudice de l'indemnisation de tout dommage subi par le bailleur.

- **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.

- **MISES AUX NORMES.** - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive du coût 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 personnes handicapées, d'hygiène, d'isolation phonique, ou les normes de salubrité spécifiques à son activité, sauf à tenir compte des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une réglementation spécifique à son activité, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives attachées à celle-ci.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées 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.

Dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations selon l'article 606 du Code civil, le Preneur devra effectuer à ses frais, tous travaux de mise en conformité liés à son activité telle que décrite au présent Bail et qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des Locaux Loués et de l'Immeuble, en conformité avec la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...),.

Tous travaux d'aménagement réalisés par le Preneur sauf si ces travaux relèvent de l'article 606 du code civil concernant l'amélioration énergétique et environnementale seront à la charge du Preneur ce dernier fera son affaire personnelle des éventuelles exigences imposées par la Loi LOM pour le local pris à bail.

Les travaux attachés à la rénovation énergétique (travaux de remplacement des éléments de chauffage, des fenêtres, vitrines, ouvertures en général), resteront à la charge du Preneur sauf ce qui est dit ci-dessus (En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce).

- RÉCAPITULATIF ET PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX. -

Le bailleur déclare qu'il n'a effectué aucun travaux dans les locaux loués au cours des trois années qui précèdent et qu'il n'envisage pas d'en réaliser au cours des trois années à venir. Il reconnaît être informé des exigences de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, lui imposant notamment de transmettre, dans un délai de deux mois suivant chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux à réaliser ainsi qu'un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédentes, précisant leur nature et leur coût.

Ces états devront être établis conformément aux dispositions légales ou communiqués ultérieurement, dans les délais impartis.

Sur demande écrite, le preneur pourra obtenir du bailleur la communication de tout document justifiant les montants des travaux mentionnés.

- 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.

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.

Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le bailleur un complément de loyer imposable au titre de l'année au cours de laquelle le bail expire ou est résilié, ce montant étant égal au surcroît de valeur vénale du bien loué.

- 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, qu'ils soient d'entretien ou 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.

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 paisiblement des lieux en se conformant à l'usage. Le preneur ne fera rien 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, rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous désordres ou accidents.

Le preneur devra prévenir le bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **EXPLOITATION.** - Le preneur devra exploiter son activité en conformité avec l'ensemble des lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur. L'autorisation d'exercer l'activité mentionnée ci-dessus, octroyée au preneur, n'implique aucune garantie de la part du bailleur quant à l'obtention des autres autorisations nécessaires à cet effet.

Le local devra rester accessible, durant les heures d'utilisation, aux personnes chargées d'y effectuer des travaux, sauf en cas de fermeture hebdomadaire, de congés, ou lorsque la fermeture est nécessaire pour la réalisation de ces 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.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

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) pour chaque type d'établissement. 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

Le bailleur déclare que le BIEN est classé en établissement recevant du public, catégorie 5.

Le preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, 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 le cas des 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 local 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.

- **INVENTAIRE ET RÉPARTITION DES CATÉGORIES DE CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES** -

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L 145-40-2 du Code de commerce figure en annexe, (annexe 8) et notamment il est convenu ce qui suit :

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 et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que 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 taxes portant sur les enseignes ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

Le montant du loyer du présent bail est fixé en tenant compte notamment du fait que la taxe foncière incombera au preneur.

Dans cette hypothèse, et dans la mesure où le loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, celle-ci sera due sur ces remboursements, considérés alors comme un "loyer supplémentaire".

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, 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.

Il est précisé en tant que de besoin que si la cotisation foncière des entreprises est due par le bailleur, elle ne peut en toute hypothèse être mise à la charge du preneur (article R 145-35 3° du Code de commerce).

- **ASSURANCES.** - Le preneur souscrita 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 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 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.

Le preneur, ainsi que son assureur, renonce aux termes du contrat souscrit, à tous recours contre le bailleur et son assureur. Par réciprocité, le bailleur renonce à tous recours contre le preneur et son assureur.

- **CESSION - 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 ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, acte d'avocat, ou acte sous seing privé, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L 145-16-1 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, sous peine de perdre le droit de se retourner contre le cédant.

- 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 la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du bailleur, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur au preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le preneur, ni le bailleur ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du bailleur, inférieure à quinze (15) jours, le bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

- 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 et télécommandes d'ouverture, s'il en existe, 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.

Il est rappelé en tant que de besoin que l'intention du bailleur de reprendre ou de faire reprendre l'activité exercée par le preneur est sans incidence sur l'obligation légale particulière pesant sur ce dernier de mettre en sécurité et remettre en état les lieux donnés à bail, notamment en matière de pollution.

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 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.

À titre de stipulation de pénalité, 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 maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte correspondant à 5 % du loyer mensuel HT révisé 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 judiciaire territorialement compétent.

Le tout sans préjudice de l'applicabilité aux présentes de la réglementation sur les installations classées.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le bailleur s'engage à ne pas exploiter, à ne pas louer à un preneur, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce de boulangerie, pâtisserie, viennoiserie, snacking, ou à un commerce de

vente de produits de boulangerie, ou pâtisserie, ou viennoiserie ou snacking, point chaud, et plus généralement tout commerce proposant des produits similaires à ceux commercialisés par le Preneur.

Cette clause est un des éléments 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,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de 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.

QUALIFICATION PROFESSIONNELLE D'ARTISAN BOULANGER

Le notaire a donné connaissance de l'article L 151-2 du même Code et des sanctions pénales attachées à l'exercice de l'activité d'artisan boulanger sans disposer de la qualification professionnelle requise ou sans assurer le contrôle permanent et effectif de cette activité par une personne disposant de cette qualification.

LOIS ET RÈGLEMENTS

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 CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (54 000,00 EUR) HT et Hors charges que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 4 termes égaux de TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (13 500,00 EUR) HT et hors charges chacun.

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

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, notamment 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). Il s'applique également en cas d'extension de l'exploitation sur le domaine public, autorisée et payante ou non.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Ce loyer sera payable d'avance le 1^{er} de chaque trimestre civil et pour la première fois le 1^{er} juillet 2025.

RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au bailleur par le preneur en vertu du présent bail, le bailleur bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise pour autant le preneur à différer son obligation.

RÉVISION 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.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

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

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

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

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement 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 du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du 4^{eme} trimestre de l'année 2024, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

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 choisi en conformité des dispositions légales applicables.

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 le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

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

DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le preneur a remis par la comptabilité de l'office notarial, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de **NEUF MILLE EUROS (9.000,00)**, à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts

recupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

Le preneur dispense le bailleur de devoir mettre cette somme sur un compte destiné spécialement et uniquement à ce dépôt.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, du non-paiement de frais de poursuite, du non renouvellement de la garantie de paiement à 1^{ere} demande, et du renouvellement de la solidarité en cas de cession dudit bail seul ou avec le fonds de commerce, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. À 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 judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte correspondant à 5 % du loyer mensuel HT révisé 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 renouvellements, 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. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 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 de sauvegarde, redressement ou liquidation, 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. Dans un tel cas, selon la jurisprudence actuelle de la chambre commerciale de la Cour de cassation, le juge-commissaire doit se borner à constater la résiliation de plein droit du bail si les conditions en sont réunies et il ne peut accorder des délais de paiement.

DÉLAI DE GRÂCE

Conformément aux articles L 145-41 du Code de commerce et 1343-5 du Code civil, le juge peut accorder au preneur des délais, dans la limite de deux ans, et suspendre les effets de la présente clause résolutoire.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le bailleur déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, vouloir assujettir le bail à la taxe sur 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, ce que le preneur en sa qualité d'assujéti à cette taxe accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné qu'il s'agit d'une option et qu'il devra souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 I 1° et 2° du Code général des impôts aux termes desquels :

"1° Dans les quinze jours du commencement de ses opérations, souscrire au bureau désigné par un arrêté une déclaration conforme au modèle fourni par l'administration. Une déclaration est également obligatoire en cas de cessation d'entreprise ;

2° Fournir, sur un imprimé remis par l'administration, tous renseignements relatifs à son activité professionnelle ;"

L'option à la taxe sur 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 LÉGAL DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

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.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution, à l'exception des dispositions de l'article L 321-5 du Code du tourisme aux termes desquelles l'exploitant d'une résidence de tourisme, située en zone de montagne, peut céder par écrit et à titre gratuit ce droit à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, à une société publique locale ou à un opérateur agréé par l'Etat.

Il est également précisé que ce droit ne peut s'exercer si la vente a lieu par autorité de justice.

L'article L 145-46-1 du Code de commerce dispose :

"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code."

Etant ici précisé que les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce n'a pas vocation à conférer au preneur un droit de préférence lorsque l'activité de celui-ci s'avère être une activité industrielle.

Par dérogation aux dispositions légales ci-avant rappelées, le Bailleur confère au Preneur un droit de préférence tant en cas de vente isolée du local objet du présent bail, qu'en cas de vente de l'ensemble du tènement immobilier dont fait partie le local objet du présent bail sous réserve que le locataire contiguë n'utilise pas son droit de préemption. Les conditions d'exercice du droit de préférence du Preneur seront similaires à celles prévues par la loi ci-dessus rappelée.

Le Preneur sera également autorisé à se substituer toute personne morale de son choix, existante ou à créer, ayant un objet social incluant des activités de nature

immobilière, le Preneur restant solidairement garant des obligations transférées ainsi au substitué.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

DÉCLARATIONS

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 L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le preneur est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

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 copreneurs 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 personne physique, 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.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

Cette obligation disparaît lorsque les parties optent expressément pour le statut des baux commerciaux alors que le preneur tant dans son statut que dans son

activité ne remplit pas les conditions d'application automatique de ce statut. Par suite le bailleur ne pourra pas alors invoquer le fait que le preneur ne soit pas immatriculé au registre national des entreprises.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L 145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire nominative des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS HONORAIRES

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 bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Les honoraires de rédaction des présentes seront supportés par le BAILLEUR.

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 bailleur en son siège.
- Le preneur dans les locaux.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

EXÉCUTION IMPARFAITE

Les parties déclarent ne pas vouloir se prévaloir des dispositions de l'article 1223 du Code civil aux termes desquelles en cas d'exécution imparfaite de la prestation, le créancier peut, après mise en demeure et s'il n'a pas encore été payé en tout ou partie de la prestation, notifier dans les meilleurs délais au débiteur sa décision d'en réduire de manière proportionnelle le prix.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur."*

"Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 739 du Code général des impôts.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ 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 sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

VENTE D'UN FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société X ONE,

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 7 000,00 euros, dont le siège social est 609 allée de Sapins, 26500 BOURG-LES-VALENCE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ROMANS sous le n° 810 842 567, représentée aux présentes par Madame Gisele PEREIRA employée la Société par Actions Simplifiée « LEXGROUP GRENOBLE », titulaire d'un Office Notarial à GRENOBLE (Isère), 7, rue Vicat, en vertu d'une procuration en date du 24 juin 2025 dont copie ci-annexée (Annexe n°12), déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "le Cédant",
D'une part,

ET

La société L'ATELIER DES SAVEURS,

Société par actions simplifiée au capital de 5 000,00 euros, dont le siège social est 206 Rue du Moulin 26750 SAINT PAUL LES ROMANS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ROMANS sous le n° 988 304 085 représentée aux présentes par Monsieur Karim HADER, gérant de la société LE FOURNIL DE BRUNO, président, déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes,
Substituée à la société LE FOURNIL DE BRUNO conformément aux dispositions du compromis signé le 5 juin 2025,

Ci-après dénommé "le Cessionnaire" ou « l'Acquéreur »,
D'autre part,

Madame Sophie GENIN,

demeurant 21 côte des Chapeliers 26000 VALENCE

Née le 14 septembre 1968 à VALENCE (26)

Intervenant aux présentes en qualité de débitrice d'un engagement de non concurrence, représentée par Madame Gisele PEREIRA employée la Société par Actions Simplifiée « LEXGROUP GRENOBLE », titulaire d'un Office Notarial à GRENOBLE (Isère), 7, rue Vicat, en vertu d'une procuration en date du 24 juin 2025 dont copie ci-annexée (Annexe n°12), déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Par acte sous signature privée en date du 5 juin 2025 le Cédant a promis au Cessionnaire de lui céder le fonds de commerce ci-dessous visé lui appartenant, sous diverses conditions suspensives et particulières, rappelées ici pour mémoire :

Paraphe
GP

Paraphe
KH

- Que les renseignements obtenus notamment ceux d'urbanisme ne révèlent pas de contraintes ni de servitudes pouvant empêcher ou restreindre la libre-exploitation du fonds dont il s'agit dans les locaux où il se trouve ; (certificat d'urbanisme en date du 14 avril 2025 CU 26058 25 00104 Annexe n° 1)
- Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé ; (Annexe n° 2)
- Que l'état des privilèges, nantissements et de tout autre passif connu ne révèle pas des charges supérieures au prix de cession ; (Annexe n° 3)
- Que Monsieur Bruno HADER soit en vie à la date de réitération des présentes ;
- Obtention d'un prêt par Monsieur Bruno HADER auprès de deux établissements bancaires ou de crédit répondant aux définitions suivantes :
 - Montant du prêt 400.000 €
 - Durée du prêt : 7 ans.
 - Taux d'intérêt maximal hors assurance : 4,5 %.
- Réalisation d'audits en droit du travail.
- Réalisation d'audits portant sur les contrats (tous les contrats relatifs à l'exploitation du fonds), et dont le cout de reprise sera supporté par le cessionnaire.
- Signature du bail commercial lors de la réitération des présentes, dans les conditions du projet de bail commercial ci-annexé.

CES CONDITIONS ONT ETE ENTIEREMENT REALISEES AVANT LA DATE DE SIGNATURE DES PRESENTES.

C'EST POURQUOI LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET ONT EXPOSE CE QUI SUIV

Après une période de négociations, au cours de laquelle l'Acquéreur a pu notamment visiter ledit fonds, vérifier la consistance et ses conditions d'exploitation celui-ci s'est déclaré intéressé par son acquisition et les Parties soussignées se sont rapprochées en vue d'arrêter les conditions et modalités de la présente cession de fonds de commerce et artisanal.

A ce titre, les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Parapho
GP

Parapho
BH

Après avoir rappelé :

Droit de préemption des articles L 214-1 et suivants du code de l'urbanisme :

La cession ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, l'organe délibérant n'ayant pas adopté de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément à la procédure prévue à l'article R 214-1 dudit Code.

ET IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT :

Le Cédant vend, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière au Cessionnaire qui accepte,

Le fonds de commerce dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un fonds de commerce et artisanal de boulangerie, pâtisserie, viennoiserie, snacking, exploité 609 allée des Sapins, 26500 BOURG LES VALENCE, lui appartenant, connu sous l'enseigne « Aux délices de Vénus » et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de ROMANS sous le numéro 810 842 567, le fonds comprenant :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le droit à la jouissance des locaux d'exploitation où le fonds est exploité.
- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est joint aux présentes (Annexe n°4).
- Le droit à l'abonnement de la ligne téléphonique du fonds, sous réserve de l'agrément des prestataires, et utilisation de l'adresse professionnelle : boulangerie.venus@outlook.fr

Il est précisé que les véhicules de marque FIAT BYMYCAR et VESPA scooter ne sont pas cédés.

Tel que le fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec tous ses éléments sans exception ni réserve, y compris le bénéfice de toutes conventions de non-rétablissement souscrites par le précédent exploitant dudit fonds et tous les droits y attachés, le Cessionnaire déclarant bien le connaître tant pour l'avoir visité que pour avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur.

STOCK DE MARCHANDISES

Le stock lié au fonds de commerce est acquis auprès du Cédant par l'Acquéreur en sus du prix ci-après indiqué, d'après l'inventaire dressé directement entre les parties à prix de factures, les marchandises étant de qualité saine, loyale et marchande, en bon état de conservation non périmées et dont les conditionnements ne seront pas abîmés.

Paraphe
GP

Paraphe
kt

Le Cessionnaire ne reprend que le stock déjà payé au fournisseur, le cédant faisant son affaire avec les fournisseurs du règlement du stock en cours de facturation, puisque le cessionnaire ne reprend que le stock déjà payé.

Le prix maximal des marchandises en stock reprises ne pourra pas dépasser 5 000 euros HT.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds de commerce appartient au Cédant pour l'avoir créé. Le début d'exploitation a eu lieu le 10 avril 2015.

PROPRIETE – JOUISSANCE

Le Cessionnaire sera propriétaire du fonds à compter du jour de la signature des présentes, et il en aura la jouissance à compter du 01 juillet 2025. Dès ce moment il prendra le titre de successeur du Cédant.

PROMESSE DE BAIL DES LOCAUX - INDIVISIBILITE

Les locaux où est exploité le fonds feront l'objet entre les parties d'un bail commercial régularisé concomitamment aux présentes, d'une durée de 10 années avec obligation pour le locataire de ne pas quitter les lieux pendant 6 ans, moyennant un loyer annuel de 54 000 euros HT, taxe foncière et charge en sus, payable par trimestre et moyennant un dépôt de garantie d'un terme de loyer ; et tous travaux d'aménagement, entretien et remplacement... à l'exception de ceux relevant de l'article 606 du code civil qui resteront à la charge du preneur. Le cout dudit acte restera à la charge de l'Acquéreur.

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Le Cédant déclare que le fonds objet des présentes constitue un établissement principal et atteste ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité.

QUALIFICATION PROFESSIONNELLE D'ARTISAN BOULANGER

En application des dispositions de la loi numéro 96-603 du 5 juillet 1996 et du décret numéro 98-246 du 2 avril 1998, il a été donné connaissance des sanctions pénales attachées à l'exercice de l'activité d'artisan boulanger sans disposer de la qualification professionnelle requise ou sans assurer le contrôle permanent et effectif de cette activité par une personne disposant de cette qualification.

CHARGES ET CONDITIONS

La cession aura lieu sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui

Paraphe
GP

Paraphe
kt

la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

* En ce qui concerne Le Cessionnaire :

Propriété - Jouissance :

L'Acquéreur aura la propriété du fonds présentement vendu à compter du jour de la signature des présentes et il en aura la jouissance à compter du 01 juillet 2025. En conséquence, il aura droit, à partir de son entrée en jouissance, à tous droits et prérogatives attachés à ce fonds de commerce.

Etat du fonds :

L'Acquéreur prendra l'activité cédée dans l'état où elle se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour cause de vétusté dudit fonds.

Contributions - Taxes - Charges :

L'Acquéreur acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), la cotisation foncière des entreprises (CFE), Contribution Economique Territoriale (CET) taxes, et autres charges quelconques de quelque nature que ce soit, auxquels le fonds peut et pourra être assujéti à la charge du propriétaire. Le montant de la CVAE, CET et de la CFE de l'année en cours fera l'objet d'une répartition prorata temporis entre le cédant et l'exploitant au jour de la signature des présentes. Une provision sera alors versée par le cessionnaire au cédant sur la base des derniers avis reçus.

Dans la mesure du possible les comptes prorata temporis sont établis et payés ce jour.

Eau, gaz, électricité :

L'Acquéreur fera son affaire personnelle et exécutera tous traités et abonnements pouvant exister pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité et en fera opérer la mutation à son nom dans un délai de 5 jours.

Assurances :

Le Cédant résiliera sa police d'assurance à la date de signature des présentes, à ses frais. L'acquéreur, de son côté, s'assurera le même jour, de manière que le Cédant ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Correspondance :

A partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance, l'Acquéreur sera seul habilité à recevoir la correspondance adressée au nom du Cédant au siège du fonds vendu ; mais il sera tenu de remettre à ce dernier sa correspondance personnelle.

Paraphe
GP

Paraphe
bH

Lois et règlements :

L'Acquéreur devra se conformer et satisfaire à toutes lois et tous décrets, règlements, arrêtés et usages concernant l'exploitation du fonds présentement cédé et faire son affaire personnelle de toutes autorisations et de tous agréments nécessaires à l'exploitation de son activité, le tout à ses risques et périls et sans pouvoir exercer aucun recours contre le Cédant pour quelque cause que ce soit à ce sujet.

Commandes, marchés, travaux en cours :

Le Cédant déclare que le fonds est libre de tous travaux en cours ou commandes.

Contrats commerciaux- Contrat de fournitures - Contrats de crédit-bail - Contrats de location :

Il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou de prestation de services ni aucun contrat de publicité ou de gardiennage, aucun contrat de fourniture exclusive en cours, aucun contrat de crédit-bail, leasing ou lease back ni de location pour du matériel servant actuellement à l'exploitation du fonds de commerce cédé qui sera repris par le cessionnaire, à l'exception de ceux-ci après mentionnés dans le paragraphe DECLARATIONS c) contrats.

Il est rappelé que toutes explications sur les modalités de résiliation de contrats s'il en existe et ne sont pas repris, et notamment le coût financier d'une rupture anticipée d'un contrat à durée déterminée, ont été données au Cédant, ce que ce dernier reconnaît.

Hygiène et sécurité :

Le Cessionnaire reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité.

Le Cédant déclare qu'il a toujours respecté la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité, et n'a jamais été soumis à injonctions de la part des autorités compétentes en la matière.

Le Cédant déclare qu'un rapport de sanitation relatif aux dispositifs de lutte contre les nuisibles, en date du 9 décembre 2024 a été effectué par la société GMD SANITATION et demeure annexé (Annexe n°5).

Frais :

Le Cessionnaire paiera tous les frais et droits des présentes et de leurs suites.

Chaque partie rémunère son conseil.

En outre, tous droits et taxes qui seraient dus sur tous rehaussements amiables ou judiciaires du prix acceptés par le Cessionnaire ou imposés par l'Administration ainsi que toutes pénalités seront à la charge du Cessionnaire. Il en sera de même de tous droits, compléments de droits, pénalités et intérêts de retard dus par suite de la non-exécution par le Cessionnaire, des

Paraphé
GP

Paraphé
kH

engagements pris par lui au titre de la fiscalité des présentes.

Le Cessionnaire rembourse également l'état des inscriptions et privilèges et le certificat de non-faillite afférents au fonds vendu, la note d'urbanisme afférente aux locaux, et l'établissement des états des risques.

Contrat de travail avec le personnel :

Dans le cadre des dispositions des articles L.1224-2 du Code du Travail, l'acquéreur doit poursuivre les contrats en cours.

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article L 1224-2 du même Code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombent à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation.

Il est rappelé aux parties et notamment au Cessionnaire que tout salarié non repris ne doit plus être dans l'entreprise au jour de la signature des présentes, à défaut le contrat de travail se trouverait automatiquement transféré et dans cette éventualité les charges afférentes sont transmises au Cessionnaire.

Le Cessionnaire est par ailleurs averti que, conformément aux dispositions de l'article L 1471-1 du Code du travail, toute action portant sur l'exécution du contrat de travail se prescrit par deux ans à compter du jour où celui qui l'exerce a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son droit. Il est également averti que toute action portant sur la rupture du contrat de travail se prescrit par douze mois à compter de la notification de la rupture.

Le Cédant déclare employer :

- Madame Delphine GUILBAUT, en qualité de responsable de magasin ; date d'entrée le 19/08/2024, et dont la copie de son contrat de travail a été transmise dès avant ce jour au cessionnaire ce qu'il reconnaît.
- Monsieur Anthony LARCON, en qualité de responsable de production ; date d'entrée le 01/07/2022, et dont la copie de son contrat de travail a été transmise dès avant ce jour au cessionnaire ce qu'il reconnaît.
- Monsieur Moises AMIGO ALVAREZ, boulanger ; date d'entrée le 14/11/2022, et dont la copie de son contrat de travail a été transmise dès avant ce jour au cessionnaire ce qu'il reconnaît.
- Madame Alison DOTKOWSKI vendeuse ; date d'entrée le 07/11/2023 et dont la copie de son contrat de travail a été transmise dès avant ce jour au cessionnaire ce qu'il reconnaît.
- Madame Véronique HUGONNARD ROCHE Vendeuse préparatrice ; date d'entrée le 18/11/2024, et dont la copie de son contrat de travail a été transmise dès avant ce jour au cessionnaire ce qu'il reconnaît.
- Madame Chloé LEMOINE Vendeuse préparatrice ; date d'entrée le 02/12/2024, et dont la copie de son contrat de travail a été transmise dès avant ce jour au cessionnaire ce qu'il reconnaît.
- Madame Leana LEYDIER apprentie fabrication ; date d'entrée le 20/08/2023, et dont la copie de son contrat a été transmise dès avant ce jour au cessionnaire ce qu'il reconnaît.

Paraphe
GP

Paraphe
bt

- Monsieur Djibril VARELA apprenti fabrication ; date d'entrée le 09/09/2024, et dont la copie de son contrat a été transmise dès avant ce jour au cessionnaire ce qu'il reconnaît.
- Madame Fatou-Nancy SARR apprentie vente; date d'entrée le 11/12/2024, et dont la copie de son contrat a été transmise dès avant ce jour au cessionnaire ce qu'il reconnaît.
- Madame Alyssa NAVIEL apprentie fabrication ; date d'entrée 01/08/2023 et dont la copie de son contrat a été transmise dès avant ce jour au cessionnaire ce qu'il reconnaît.

Demeurent ci-annexés les Bulletins de salaires de janvier à mai 2025 (Annexe n°6).

* En ce qui concerne Le Cédant :

De son côté, Le Cédant sera tenu :

1°- Délivrance : De procéder à la délivrance du fonds de commerce sus-désigné conformément aux spécifications des présentes, et en application des articles 1603 et suivants du Code Civil.

2°- Garantie : De garantir, dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code Civil et des dispositions du Code de Commerce, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, le bail, les chiffres d'affaires pour les trois dernières années d'exploitation.

3°- Livres comptables : Et de mettre à la disposition de l'acquéreur pendant trois années à compter du jour de l'entrée en jouissance, les trois derniers exercices comptables relatifs à l'exploitation.

4°- Interdiction de concurrence : A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le Cessionnaire n'aurait pas contracté, le Cédant et Madame Sophie GENIN, intervenant aux présentes, s'interdisent :

- de créer, acquérir, exploiter, prendre à bail ou faire valoir, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, aucun fonds similaire en tout ou partie au présent fonds ;
- de s'intéresser directement ou indirectement ou par personne interposée, et même en tant qu'associé ou actionnaire de droit ou de fait, même à titre de simple commanditaire, ou de gérant, dirigeant social, salarié ou préposé, fût-ce à titre accessoire, à une activité concurrente ou similaire en tout ou partie à celle exercée par lui dans le fonds objet des présentes.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire, et ce pendant une durée de CINQ (5) ANS à compter du jour de la signature des présentes et dans un rayon de DIX (10) kilomètres à vol d'oiseau du lieu actuel du fonds vendu.

En cas d'infraction, le Cédant sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de 100 € par jour de contravention ; le Cessionnaire se réservant en outre le droit de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

Le tout sous peine de dommages intérêts envers l'acquéreur ou ses cessionnaires ou ayants cause et sans préjudice du droit pour ces derniers de faire cesser la contravention ou de faire fermer l'établissement, ouvert et exploité au mépris de la présente clause.

Les parties déclarent à ce sujet :

Paraphé
GP

Paraphé
bH

- le Cédant : qu'aucune convention n'est intervenue entre lui et un précédent propriétaire du fonds dont il s'agit au sujet de l'interdiction de se rétablir ; la précédente interdiction étant expirée.
- le Cessionnaire : qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds cédé. Cette interdiction ne dispense pas le Cédant du respect des exigences édictées par l'article 1628 du Code civil aux termes duquel *"Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle"*. Par suite, le Cédant ne peut être déchargé de l'obligation légale de garantie qui est d'ordre public, les manœuvres permettant la reprise ou la conservation de la clientèle et amenant une concurrence déloyale ne pouvant être limitées dans le temps.

5°- Mise au courant : Les parties sont convenues qu'aucune présentation ou mise au courant n'est envisagée.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 EUR), s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour 199 711 euros ;
- aux matériels pour 200 289 euros.

La présente ventilation est établie uniquement afin de se conformer aux dispositions de l'article L 141-5 du Code de commerce. Elle ne pourra être opposée à aucune des parties, quels que soient les évaluations réalisées ou les résultats d'expertises éventuelles. Le prix global reflète, selon l'intention des parties, la valeur intrinsèque du fonds de commerce dans son universalité.

Le prix a été payé comptant par le Cessionnaire, par virement bancaire, auprès du notaire du vendeur. La somme de 10 000,00 euros, payée par le Cessionnaire à l'étude notariale LEXGROUP, 7 Rue Vicat à GRENOBLE, suite à la signature de l'acte de vente sous conditions suspensives du 5 juin 2025, (article Séquestre indemnité d'immobilisation), a été défalquée du paiement effectué à ladite étude, préalablement aux présentes, pour un montant de 390 000,00 euros.

A ce prix s'ajoutent à la charge du Cessionnaire :

- les droit d'enregistrement soit la somme de QUINZE MILLE TROIS CENT DIX EUROS (15 310,00 EUR),
- les frais et honoraires d'acquisition du cabinet CADRA, Sclart d'avocats immatriculée au RCS de ROMANS sous le numéro SIREN 793 113 275, représentée par Me Emmanuel MAITRE, avocat inscrit au barreau de la Drôme.
- les frais de prise de garantie ordinaire sur le fonds dont il s'agit dans le cadre d'un prêt et la garantie demandée,
- les frais d'huissier éventuels.

Paraphe
GP

Parapha
kt

PAIEMENT DES MARCHANDISES

Le paiement des marchandises est effectué comptant en totalité ce jour en dehors de la comptabilité de l'office notarial chargé de recevoir les fonds, par le Cessionnaire au Cédant.

BLOCAGE DU PRIX

Le prix est bloqué durant toute la période d'opposition des tiers et de solidarité fiscale, ainsi que durant la période de purge des inscriptions.

Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).	+ 15 jours de la cession.
- Article L 141-14 du Code de commerce : former opposition au paiement du prix au domicile élu.	+ 10 jours suivant la dernière en date des publications.

Délai lié à la solidarité fiscale

Il résulte des dispositions du premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts que le cessionnaire d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou minière, peut être rendu responsable avec le cédant du paiement de certains impôts directs, à concurrence de la valeur du fonds et pendant un temps déterminé.

Cette responsabilité contraint, en pratique, le cessionnaire à ne pas verser immédiatement au cédant le prix de vente du fonds afin de réserver ce paiement au trésor si le comptable des finances publiques lui en fait la demande.

La solidarité établie par le premier alinéa de l'article 1684 du code général des impôts s'applique exclusivement aux impôts directs visés par ce texte : outre les cotisations d'impôt sur le revenu du cédant, le cessionnaire est responsable de l'impôt sur les sociétés et de la taxe d'apprentissage, restant dus par le cédant, conformément au troisième alinéa de cet article, qui étend la solidarité « dans les mêmes conditions en ce qui concerne l'impôt sur les sociétés et la taxe d'apprentissage ».

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).	Dans les 15 jours de la cession.
- Déclaration de vente à l'administration fiscale (article 201 1° du Code général des impôts)	Dans les 45 jours de la publication dans le support d'annonces légales
- Déclaration des bénéfices réels accompagnée d'un résumé du compte de résultats à l'administration fiscale (à effectuer par le cabinet comptable).	Dans les 60 jours de la publication dans le support d'annonces légales. Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale.

Paraphe
GP

Paraphe
LH

Nota : La période de solidarité fiscale peut-être réduite de quatre-vingt-dix jours à trente jours si trois conditions cumulatives sont respectées :

- l'avis de cession du fonds de commerce a été adressé à l'administration fiscale dans les 45 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ;
- la déclaration de résultats a été déposée dans les temps, c'est-à-dire dans les 60 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ;
- au dernier jour du mois qui précède la vente, le vendeur est à jour de ses obligations fiscales déclaratives et de paiement.

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le CEDANT remet la totalité du prix versé à l'Etude LEXGROUPE GRENOBLE notaire à GRENOBLE (Isère) 7 RUE VICAT, en qualité de séquestre
 Cette somme sera détenue par l'office notarial afin de garantir le CESSIONNAIRE des créanciers du CEDANT.

En tout état de cause, le prix ne pourra être versé au CEDANT que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition, de solidarité fiscale et de la période de purge des inscriptions, sur justificatif par le CEDANT :

de la radiation des inscriptions qui pourraient grever les éléments de la branche ;

de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;

du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité ;

du paiement des créanciers inscrits, opposants ou saisissants.

Le tout de manière que le CESSIONNAIRE ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du CEDANT et ne subisse aucun trouble dans son exploitation. Tous pouvoirs nécessaires sont, dès maintenant, donnés au séquestre à cet effet.

Au cas où le montant des sommes dues tant en vertu des inscriptions existantes et des oppositions régulièrement faites qu'en vertu des sommes pouvant être dues au trésor public et au bailleur dépasserait le montant de la somme séquestrée, et à défaut d'accord amiable entre les créanciers obtenu dans le délai de cent cinq jours fixé par l'article L 143-21 du Code de commerce, le séquestre pourra, sans le concours et hors la présence des parties, après paiement des taxes et impôts privilégiés, saisir en référé le président du tribunal de commerce (ou à défaut, le président du tribunal des activités économiques), en application des dispositions des articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile, à l'effet de faire ouvrir une procédure de distribution.

Le séquestre pourra signer toute convention de placement de tout ou partie du prix dans la mesure où le capital ainsi séquestré ne soit pas entamé par le mode de placement.

Le séquestre est investi d'un mandat irrévocable d'effectuer les paiements.

Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des dépôts et consignations la somme dont il est constitué séquestre, et ce dans le cadre de l'accomplissement de la procédure visée aux articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile.

Le séquestre est, dès maintenant, autorisé à remettre au CEDANT, hors la présence et sans le concours du CESSIONNAIRE, soit l'intégralité de la somme qu'il détient s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et des frais. Les honoraires de séquestre sont à la charge exclusive du CEDANT.

Il est fait observer qu'aux termes des dispositions des articles R 211-4 et R 211-5 du Code des procédures civiles d'exécution, le séquestre devra indiquer sans délai à l'huissier de justice qui pratique entre ses mains une saisie-attribution ou une saisie conservatoire des créances de sommes d'argent, l'étendue de ses obligations à l'égard du débiteur saisi, et s'il y a lieu, les cessions de créances, délégations, saisies antérieures ou oppositions. À défaut et en l'absence de motif légitime, il pourra être condamné à payer les sommes en question au créancier sans préjudice de son recours contre le débiteur. Il en sera de même en cas de réception d'une saisie administrative à tiers détenteur.

DECLARATIONS

A - Le "Cédant" déclare :

Madame GENIN, es qualité, déclare au nom et pour le compte de la société qu'elle représente :

a) Concernant sa capacité

- Qu'elle a la pleine capacité de s'obliger,
- Qu'elle n'est en contravention avec aucune disposition légale régissant les sociétés,
- Que la société est constituée en France, sous le régime de la législation Française, a son siège social en France et effectue l'opération, objet des présentes pour son compte général en France, en tant que résidente en France au sens de la réglementation actuellement en vigueur des relations financières avec l'étranger,
- Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune mesure ayant trait à des procédures collectives résultant de la loi du 25 janvier 1985 ou des textes antérieurs,
- Que son représentant direct n'a fait l'objet d'aucune interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une personne morale,
- Qu'elle ne se trouve dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi.

b) Concernant l'exploitation du fonds de commerce et artisanal

- qu'il exploite régulièrement le fonds de commerce conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
- qu'il a rempli normalement ses obligations contractuelles, professionnelles et légales, à sa connaissance ;
- que l'activité de boulangerie pâtisserie nécessite un diplôme ou une expérience ainsi qu'il a été porté à la connaissance du Cessionnaire,
- qu'il n'est intéressé ou susceptible de l'être par aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en qualité de demandeur à l'action qu'en défendeur, en ce qui concerne la propriété ou l'exploitation du fonds de commerce cédé ;
- que les installations du fonds sont à sa connaissance en état de marche et de fonctionnement, et ont été régulièrement entretenues et maintenues en état de fonctionnement normal compte tenu de leur ancienneté,
- que le fonds de commerce présentement cédé n'a jamais fait l'objet du chef du Cédant, d'aucune promesse de vente ou priorité d'achat, à l'exception du cessionnaire partie à l'acte,
- qu'il n'a pas à ce jour, fait l'objet de poursuites de quelque nature que ce soit, concernant l'exploitation du fonds de commerce sus-désigné et susceptible d'entraver son exploitation.

c) Concernant les contrats

- qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou de prestation de services ni aucun contrat de publicité ou de gardiennage, à l'exception du contrat EXPRESSO SERVICE, ci annexé (*Annexe n°7*) à savoir un contrat de location N°40499793 (équipement NECTA KREA TOUCH) et un contrat de location No 40500234 (équipement ADOUCISSEUR BESTMAX – X). Aux termes dudit contrat il est précisé ce qui suit, littéralement repris :

« 3.6 Transmission du contrat

L'ACCORD est conclu intuitu personae. Le CLIENT ne pourra céder ou transférer l'ACCORD qu'après avoir obtenu l'agrément préalable, exprès et par écrit du FOURNISSEUR. La cession ou le transfert de l'ACCORD ne pourra intervenir que si les charges et conditions des présentes ont été exécutées et notamment si aucun loyer ou facture ne reste dû. En cas de cession ou de mise en location gérance du fonds de commerce du CLIENT, ce dernier devra informer le FOURNISSEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de céder ou de mettre en location gérance ledit fonds de commerce. Cette notification devra préciser l'identité du cessionnaire ou du locataire gérant. Le CLIENT demeurera responsable solidairement avec le cessionnaire ou le locataire gérant des obligations incombant à ce dernier en vertu des présentes. De plus, le CLIENT s'engage à faire prendre par le cessionnaire ou locataire gérant un engagement solidaire envers le FOURNISSEUR pour l'exécution des clauses et conditions des présentes. Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession, mutation, transfert du fonds de commerce, sous quelque forme que ce soit, notamment l'apport du fonds de commerce à une société, fût-elle préexistante ou la cession ou rapport des titres d'une société exploitant ledit fonds de commerce ».

Paraphe
GP

Paraphe
kH

- qu'il ne transmet pas les contrats de crédit-bail, leasing ou lease back, location du matériel. Le Cédant en fera son affaire personnelle, à l'exception des contrats ci-dessous :
 - Contrat de sanitation GMD d'une durée de 3 ans renouvelable tacitement, contrat signé le 9 juin 2015 ; dénonciation 3 mois avant la date anniversaire. Il devra être restitué l'ensemble des dispositifs de prévention mis à disposition par la société GMD. Demeure également ci-annexé le rapport de sanitation en date du 9 décembre 2024.
 - Contrat de maintenance COPAS SYSTEMES / fermetures et automatismes. Prise d'effet le 01/04/2017 et renouvelable par période de 3 ans : dénonciation 3 mois avant l'expiration de la période en cours (par LRAR). Demeure également ci-annexé le rapport de maintenance préventive en date du 4 décembre 2024 (Annexe n°8).
 - Contrat alarme et vidéo surveillance VISUALYS. Signé le 28/07/2020 pour une durée de 3 ans : renouvelable par période de 2 ans, dénonciation 3 mois avant l'expiration de la période en cours (par LRAR). Ledit contrat n'est pas cessible. L'échéancier des paiements jusqu'au 30/09/2025 est porté à la connaissance du cessionnaire.
 - Contrat DEKRA - vérification périodique installations électriques en date du 2 février 2021 d'une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction pour une durée égale sauf dénonciation 3 mois avant l'échéance du contrat. Il est interdit, aux termes dudit contrat de transférer ou céder tout ou partie des droits ou obligations de ce contrat ou substituer un tiers dans l'exécution des obligations du client, sans le consentement préalable et écrit des autres membres.
 - Contrat APIXEL (TPE et logiciel) en date des 12/02/2025 et 26/11/2024, sous réserve que le TPE fonctionne avec la banque du Cessionnaire, la dénonciation se fera au moins 6 mois avant l'échéance annuelle.
 - Contrat DECAUX : 2023Z-10-03287-A-01 édité le 12 mars 2025, renouvelable par tacite reconduction.

Les contrats ont tous été portés à la connaissance du Cessionnaire, et demeureront annexés (Annexe n°9).

Les parties ont pris connaissance des conditions tarifaires et des conditions de résiliation ainsi que les pénalités de rupture de contrat.

Le Cédant a été suffisamment informé par son Conseil, des conditions de résiliation des contrats non repris par l'Acquéreur et notamment des conséquences financières d'une résiliation anticipée et déclare prendre à sa charge le coût de toutes résiliation anticipées.

Le Cédant déclare faire son affaire personnelle de la résiliation de tout autre contrat s'il en existait, à ses frais.

Paraphé
GP

Paraphé
kt

d) Sur l'hygiène et la sécurité – installation électrique

Le Cédant déclare qu'il n'a fait à ce jour l'objet d'aucune demande de mise en conformité relativement aux règles d'hygiène et de sécurité sous réserve de ce qui est dit dans les charges et conditions.

Au cas où il s'avérerait qu'une pareille demande ait été faite et non satisfaite, il supportera seul les coûts des travaux de mise en conformité qui devront être effectués sous son contrôle et à ses frais dans un délai de QUINZE (15) jours de la mise en demeure qui lui en sera faite par le cessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les rapports périodiques en date du 21/01/2025 de la société DEKRA portant sur l'installation électrique demeurent annexés (Annexe n°10).

e) Résultats d'exploitation/chiffre d'affaires

Le Cédant déclare avoir préalablement porté à la connaissance du Cessionnaire, qui le reconnaît expressément, le chiffre d'affaires et résultat d'exploitation des trois dernières années.

Il reconnaît avoir connaissance du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation depuis ce dernier bilan.

Le Cédant indique que les jours et horaires d'ouverture aux termes desquels le chiffre d'affaires a été réalisé ont été les suivants : ouverture de lundi au samedi de 6h30 / 19h 30

Le Cessionnaire déclare dispenser expressément le Cédant de l'énonciation précise et exacte dans le présent acte du chiffre d'affaires et des résultats de la période en cours, conformément aux dispositions légales.

Le Cessionnaire déclare se contenter des renseignements qui précèdent pour s'être, par ses investigations personnelles, et à la lecture des bilans, informé et rendu compte des potentialités du fonds vendu, et ainsi renoncer dès à présent à toutes réclamations de ce chef envers le cédant.

Le Cessionnaire déclare avoir eu parfaite connaissance de ces éléments lors de la négociation des présentes, et être parfaitement éclairé sur le type et les caractéristiques de la clientèle du fonds ainsi que sur les méthodes commerciales appliquées par le cédant.

Les parties, et spécialement le Cessionnaire, dégagent irrévocablement le rédacteur des présentes de toute responsabilité quant à la rédaction de ces déclarations obligatoires et notamment pour ce qui est de l'absence ou l'inexactitude desdites déclarations.

f) Sur les livres de comptabilité

Le Cédant s'engage à mettre les livres de comptabilité qu'il a tenus à la disposition du Cessionnaire pendant trois ans à compter de son entrée en jouissance, conformément aux dispositions du second alinéa de l'article L. 141-2 du Code de commerce.

g) Sur le personnel

Le Cédant déclare :

Parapho
GP

Parapho
kH

- qu'aucun de ses salariés n'a, avant ce jour, fait valoir ses droits à la retraite ;
- qu'il n'emploie pas de saisonniers

Il déclare :

- qu'en sa qualité d'employeur, et à sa connaissance, il a toujours été en règle au regard de la réglementation du travail en vigueur,
- qu'il n'existe à ce jour aucune réclamation écrite ou action en justice de la part d'un salarié,
- qu'il n'existe aucun employé dont le préavis est en cours ou dont le contrat de travail est suspendu, et notamment en congé maladie, congé maternité ou parental ou en accident du travail,
- qu'il n'a procédé à aucun licenciement au cours des 12 derniers mois,
- qu'il n'est pas tenu de respecter une quelconque priorité d'embauche telle que prévue en cas de licenciement économique ou d'adhésion à une convention de reclassement personnalisée,
- qu'il ne fait actuellement l'objet d'aucun contentieux prud'homal et qu'aucune procédure de licenciement n'est actuellement en cours,
- qu'il fera son affaire, avec le Cessionnaire, du paiement des proratas éventuellement dus au titre des congés payés des salariés ;
- qu'aucun salarié n'a formulé une demande de rappels des salaires au titre de primes, d'heures supplémentaires, heures de nuit, et/ou de l'indemnité liée à l'impossibilité de bénéficier des repos compensateurs en cas de dépassement du contingent d'heures ; ni aucune demande de son contrat de travail,
- que les rémunérations ne font l'objet d'aucune saisie de la part d'un créancier quelconque.

Les salaires acquis par le personnel pour la période antérieure à la prise de possession lui seront payés par le Cédant directement.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète aux présentes, les indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés par le cessionnaire en vertu des dispositions du Code du travail seront mis à la charge du Cédant ainsi que ce dernier s'y oblige.

Le Registre du personnel a été porté à la connaissance du Cessionnaire ce que ce dernier reconnaît.

B - Le Cessionnaire déclare :

a) Concernant sa capacité :

Monsieur Bruno HADER, es, qualité déclare au nom de la société cessionnaire :

- Qu'elle a la pleine capacité de s'obliger,

Paraphé
GP

Paraphé
Bt

- Qu'elle n'est en contravention avec aucune disposition légale régissant les sociétés,
- Que la société est constituée en France, sous le régime de la législation Française, a son siège social en France et effectue l'opération, objet des présentes pour son compte général en France, en tant que résidente en France au sens de la réglementation actuellement en vigueur des relations financières avec l'étranger,
- Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune mesure ayant trait à des procédures collectives résultant de la loi du 25 janvier 1985 ou des textes antérieurs,
- Que son représentant direct n'a fait l'objet d'aucune interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une personne morale,
- Qu'elle ne se trouve dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi
- Et qu'il n'existe de son chef aucun empêchement à l'exploitation du fonds présentement vendu, compte tenu notamment de la législation pouvant lui être applicable et de sa capacité professionnelle, dont il a une parfaite connaissance.

b) Concernant l'exploitation du fonds de commerce et artisanal

- avoir apprécié le matériel, le mobilier, les installations, et les aménagements du fonds de commerce et artisanal cédé, et accepter de les prendre en l'état ;
- et qu'il connaît parfaitement les conditions d'exploitation du fonds.

c) Concernant le personnel

- qu'il a pris connaissance de la convention collective applicable au secteur d'activité dont dépend le fonds de commerce, par la lecture qu'il en a faite dès avant ce jour.

PERSONNEL DU FONDS

L'obligation d'information des salariés s'impose en cas de projet de cession du fonds de commerce.

Cette obligation d'information a pour but de permettre aux salariés de déposer une offre de rachat dans les deux mois à compter de la notification de l'information. S'il s'agit d'une activité réglementée, cette possibilité n'est réservée qu'aux salariés ayant la qualification nécessaire à l'exercice de l'activité en question. La cession ne pourra avoir lieu qu'une fois le délai de deux

Parapho
GP

Parapho
kt

mois expiré sauf renonciation expresse entretemps de la part des salariés à présenter une offre de rachat.

Le CEDANT a averti de la cession ses salariés en offrant la possibilité de formuler une offre d'achat. Lesdits documents demeurent annexés (Annexe n°11)

DECLARATIONS NECESSAIRES A L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE

Sur les inscriptions

Le CEDANT déclare que le fonds n'est pas grevé d'inscription et notamment inscription de nantissement à l'exception de ce qui figure dans l'état délivré par le greffe du tribunal de commerce en date du 5 juin 2025 annexé, (Annexe n°3).

Le Cédant fait sont affaire personnelle de la mainlevée de ces inscriptions.

REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

Dans la mesure où l'activité exercée nécessite de récolter et rassembler des données personnelles de personnes physiques, données strictement nécessaires à cette activité, un registre de traitement des données personnelles doit être tenu. Ce registre rassemble :

- les coordonnées du responsable du traitement des données à caractère personnel ;
- celles des gestionnaires des données ;
- les finalités et objectifs de ce traitement (fins commerciales ou non, gestion du personnel, démarchage éventuel...) ;
- les catégories des personnes faisant l'objet du traitement (clients, salariés...) ;
- la possibilité de transférer les données et leur parcours, notamment si elles sont acheminées vers des pays ne relevant pas de la législation communautaire ;
- le délai avant la destruction des données à caractère personnel ;
- la description des moyens mis en œuvre pour la sécurisation des données et éviter que celles-ci ne puissent être dérobées par des tiers.

COMPTES ET PRORATA

Les parties conviennent d'établir directement entre elles et sous leur entière responsabilité les décomptes, prorata temporis au jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire, de toutes charges d'exploitation relatives au fonds telles que, notamment, primes et cotisations d'assurance, sommes dues aux salariés, congés payés acquis non pris, ou en cours d'acquisition au jour de la vente, fournitures d'énergie, fourniture d'eau, contrats d'entretien, matières consommables, le tout sans préjudice de ce qui peut être indiqué aux présentes quant à d'autres charges, le cédant supportant toutes charges liées à son exploitation antérieurement à ce jour, et le cessionnaire supportant toutes charges liées à son exploitation postérieure à la présente date d'acquisition et entrée en jouissance du fonds.

BON ETAT DE FONCTIONNEMENT

Le Cédant déclare qu'aucun matériel ou installation quelconque ne présente des difficultés de fonctionnement.

Paraphé
GP

Paraphé
kt

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir été informé de la nécessité de bien vérifier, avant ce jour, le bon état de fonctionnement de tout le matériel et des installations.

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.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

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 de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. 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

Le Cessionnaire déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, 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.

Le Cédant déclare avoir respecté les prescriptions énoncées dans les procès-verbaux des commissions de sécurité et d'accessibilité annexés à l'arrêté référencé n° AT 026058 15V0007 rendu par la mairie de Bourg les Valence en date du 25 mars 2015.

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

- Tenir un registre de sécurité.

- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, 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.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le Cédant doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les BIENS.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le Cessionnaire s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement telles que relatées ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

Paraphé
GP

Paraphé
LH

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.».

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Le permis de construire a été délivré le 28 février 2014 n° PC 026058 13V0078. Les locaux commerciaux n'entrent pas dans le champ d'application.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé au bail commercial conclu ce jour. .

Le Cessionnaire déclare que ledit état lui a été remis au préalable.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le bien au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le Cédant déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé au bail commercial conclu ce jour.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

Une copie de la cartographie est annexée au bail commercial conclu ce jour.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, doit être transmis au Cessionnaire.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que le Cessionnaire ne peut se prévaloir à l'encontre du Cédant des informations contenues dans ce diagnostic

Le Cessionnaire dispense le Cédant de la production de cette pièce, se déclarant suffisamment informé.

DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la cession, en application de l'article 719 du Code général des impôts, s'établit comme suit, que le cessionnaire s'engage à payer :

PRIX DE CESSION				400 000,00 EUR			
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
84 000	2,0	1 680	0,6	504	0,4	336	2 520
93 000	0,6	558	1,4	1 302	1,0	930	2 790
200 000	2,6	5 200	1,4	2 800	1,0	2 000	10 000
TOTAL	7 438		4 606		3 266		15 310

T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, la réalisation des présentes s'analysant en la transmission d'une universalité de biens entre deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, elle sera dispensée de ladite taxe.

A cet égard, le Cessionnaire, qui déclare ne pas opter pour le régime de la micro-entreprise, prend l'engagement de soumettre à la taxe sur la valeur ajoutée les cessions ultérieures et de procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 207 et suivants de l'annexe II du Code général des impôts, qui auraient été exigibles si le Cédant avait continué à utiliser ces biens.

FISCALITE DU CEDANT

Le cédant déclare faire son affaire du calcul des plus values réalisées à l'occasion de la présente cession de fonds de commerce, déclarant avoir reçu de la part de son conseil toutes informations et réponses à ses questions, être parfaitement informé des conditions de détermination et d'imposition desdites plus values, dont il fera son affaire personnelle, tant en matière de déclarations requises auprès de l'administration fiscale, que de paiement, déchargeant ainsi le rédacteur des présentes de toute responsabilité à ce titre.

IMMATRICULATION

Le Cessionnaire est averti par le rédacteur des présentes de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, et des conséquences du défaut d'immatriculation notamment quant au refus de renouvellement du bail et au droit à l'indemnité d'éviction.

Parapho
GP

Parapho
KH

En cas de cotitularité du bail, chacun doit être immatriculé au registre national des entreprises, même si le fonds est exploité par un seul des titulaires, dans cette dernière hypothèse le ou les titulaires non exploitants devront être immatriculés en qualité de copropriétaires non exploitants, le titulaire exploitant devra quant à lui être immatriculé en qualité de copropriétaire exploitant.

FRAIS - DROITS - HONORAIRES

Tous les frais et droits des présentes sont à la charge du Cessionnaire, qui s'oblige à les payer ce jour.

Chaque partie rémunérera son conseil.

Le solde de provision sur frais, si son montant s'est avéré supérieur aux frais engagés par le notaire, sera restitué au cessionnaire par le notaire.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX - ORIGINE DES FONDS

Le Cessionnaire déclare avoir été informé par le rédacteur des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme visé par les articles L 561-1 à L 574-4 du code monétaire et financier, modifiées par l'ordonnance n° 2009-104 du 30 janvier 2009.

En application de ces dispositions, il déclare :

- Que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L 561-15-1, 1^{er} alinéa) du code monétaire et financier,
- Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L 561-16 1^{er} alinéa) du code monétaire et financier.

ELECTION DE DOMICILE - OPPOSITIONS

Pour l'exécution des présentes, les soussignés font élection de domicile

- pour le Cédant en son siège social
- pour le Cessionnaire dans les locaux d'exploitation.

Conformément à l'article L141-18 du Code de commerce et de l'article R. 141-2 du Code de commerce pour la validité des oppositions, élection de domicile sera faite chez Maître EMMANUEL MAITRE, AVOCAT A ALIXAN, LEQUEL AURA UNIQUEMENT POUR OBLIGATION DE RECEVOIR LES OPPOSITIONS ET LES TRANSFERER A ME MINEO, LEXGROUP NOTAIRES, 7 RUE VICAT A GRENOBLE, ME MINEO FAISANT SON AFFAIRE DE LA GESTION DESDITES OPPOSITIONS AVEC LA CEDANTE, S'ENGAGEANT A TENIR ME MAITRE INFORME DE TOUTE DIFFICULTE AVEC UN CREANCIER DE LA CEDANTE, NOTAMMENT L'ADMINISTRATION FISCALE, COMPTE DE LA SOLIDARITE PESANT SUR LE CESSIONNAIRE, DE MANIERE QUE CE DERNIER NE SOIT JAMAIS INQUIETE PAR DES CREANCIERS DE LA CEDANTE.

Paraphe
GP

Paraphe
kt

TITRES

Le Cédant n'est pas tenu de remettre au Cessionnaire le ou les anciens titres de propriété concernant le fonds cédé.

Le Cessionnaire pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits, copie authentique ou copies d'acte concernant ce même bien.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que les présentes expriment l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Les parties sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil ainsi rédigé : *"Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun."*

DECHARGE DU REDACTEUR

Le terme le Rédacteur désigne la société d'avocat CADRA, Selarl au capital de 200 000 euros, ayant son siège social 26 Rue Brillat Savarin à ALIXAN (26300), représentée par Me Emmanuel MAITRE, avocat au barreau de la Drôme, conseil du cessionnaire, avec la participation de l'étude LEXGROUP, en son établissement de Grenoble, représentée par Me Bruno MINEO, conseil du cédant.

Le CÉDANT déclare qu'il a fourni au Rédacteur l'ensemble des éléments d'information en sa possession concernant la présente cession.

Les Parties reconnaissent que le Rédacteur de l'acte n'est pas intervenu dans la négociation et n'a fait que rédiger à leur gré les conventions arrêtées entre elles.

Elles reconnaissent avoir été parfaitement informées par le Rédacteur des conséquences juridiques des présentes et que le texte des présentes correspond en tous points à leurs intentions communes, nonobstant les recommandations et conseils de leurs conseils respectifs.

Les Parties déclarent avoir traité entre elles en toute connaissance de cause tout spécialement de la valeur du Fonds après étude personnelle de l'affaire, sans le concours ni l'entremise du Rédacteur, lequel a été exclusivement chargé de recevoir leurs déclarations et rédiger à leur gré les conventions intervenues entre elles, sans être tenu d'en vérifier l'exactitude.

Elles reconnaissent que la lecture intégrale du présent acte a été faite avant signature, et qu'elles en ont chacune suivi la lecture et participé à son collationnement au moyen de l'exemplaire de l'acte qui leur a été remis à cet effet. Elles reconnaissent par ailleurs que le Rédacteur les a invitées à poser toutes questions sur cette opération auxquelles il a répondu en leur donnant toutes explications et éclaircissements pour les éclairer sur la portée de leurs engagements. En conséquence, elles déclarent donner décharge pure et simple, entière et définitive au Rédacteur, concernant leurs déclarations et énonciations au présent acte.

SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le Présent Contrat a été signé par voie électronique, via la plateforme de signature électronique DocuSign, conformément aux dispositions du règlement n°910/2014/UE sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, dit règlement « eIDAS ».

De convention expresse valant convention sur la preuve (Art. 1368 du Code civil), les Signataires sont convenues de signer électroniquement le présent Acte conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par le biais du service DocuSign (www.docusign.com), les Signataires s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent Acte par le service DocuSign (www.docusign.com).

Chacun des Signataires reconnaît et accepte que la signature électronique du présent document par DocuSign correspond à un degré de fiabilité suffisant pour identifier son signataire et garantir son lien avec le document auquel sa signature est attachée et est établie et conservée de manière à satisfaire aux exigences de durabilité et d'intégrité conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil.

Chacun des Signataires reconnaît et accepte que la copie électronique fournie par DocuSign du présent document et de l'ensemble des informations y afférent permet de satisfaire aux exigences de durabilité et d'intégrité au sens des dispositions de l'article 1379 du Code civil.

Parapho
GP

Parapho
klt

Chacun des Signataires reconnaît et accepte que l'horodatage du présent acte et des signatures électroniques, lui est opposable et que celui-ci fera foi entre elles.

Chacun des Signataires reconnaît et accepte expressément que la signature électronique du présent document par la plateforme DocuSign et que toute copie électronique ainsi réalisée sera valable et opposable à son égard et à l'égard des autres Signataires.

Acte mis en ligne pour signature le 08 JUILLET 2025, sur la plateforme de signature certifiée DocuSign, les signataires ayant la possibilité de télécharger un exemplaire signé valant exemplaire original.

- Annexes :**
Annexe n°1 : Certificat d'urbanisme du 14 avril 2025
Annexe n°2 : Courrier d'absence de Droit de Prémption urbain ;
Annexe n°3 : Etat des privilèges et nantissements ;
Annexe n°4 : Liste des matériels ;
Annexe n°5 : Rapport Sanitation ;
Annexe n°6 : Copie des bulletins de salaires des salariés de janvier à mai 2025 (inclus) ;
Annexe n°7 : Copie contrats de location 40499793 et 40500234 ;
Annexe n°8 : Rapport maintenance du 04/12/2024 ;
Annexe n°9 : Copie des contrats ;
Annexe n°10 : Rapport DEKRA ;
Annexes n°11 : Copie des documents attestant de l'information des salariés.
Annexe n°12 : Procuration

Fait à ... 08/07/2025 ... Le 08 juillet 2025 La société X ONE Représentée par Mme Gisele PEREIRA Signé par : Gisele PEREIRA CB53FC16F51E487...	Fait à Saint paul les romans Le 08 juillet 2025 La société L'ATELIER DES SAVEURS Représentée par son président LE FOURNIL E BRUNO M. Karim HADER Signé par : karim HADER C9E6CA41399245E...	Fait à 08/07/2025 Le 08 juillet 2025 Mme Sophie GENIN Représentée par Mme Gisele PEREIRA Signé par : Gisele PEREIRA CB53FC16F51E487...
Enregistrement : Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT DROME Le 11/07/2025 Dossier 2025 00029823, référence 2604P01 2025 A 01079 Enregistrement : 15310 € Penalités : 0 € Total liquidé : Quinze mille trois cent dix Euros Montant reçu : Quinze mille trois cent dix Euros		