APPEL A CANDIDATURE POUR UN LOCAL COMMERCIAL

PRISE A BAIL D'UN LOCAL POUR DE LA RESTAURATION A PONT DE CLAIX

Dossier à remettre avant le : à *mardi 15 septembre* 2020

Nom de la société : .....

Remis le : .....

Par délibération n°37 en date du 3 juin 2010, le Conseil Municipal de Pont de Claix a délibéré pour instaurer le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux dans les périmètres de sauvegarde définis et notamment le périmètre du Bourg.

Dans le cadre de l'aménagement de requalification des voies et places du cœur de ville historique avec notamment la semi-piétonnisation de la « Place du 8 mai 1945 » qui vise à renforcer la dynamisation et l'attractivité commerciale du centre ancien, la Ville de Pont de Claix a décidé d'user de son droit de préemption pour acquérir le fonds de commerce du bien situé au 12 place du 8 mai 1945 par la décision n°127 / 2019 du 15 novembre 2019. Cette décision vise à maîtriser le devenir de ce commerce et ainsi garantir l'installation d'un commerce qualitatif, qui contribuera à l'attractivité de la place et de ses autres commerces.

C'est dans ce contexte que la Ville de Pont-de-Claix lance un appel à candidature pour l'acquisition de ce bail commercial, dans les conditions ci-après énoncées.

Article 1 : Présentation de la Ville :

Le Pont de Claix est situé au sud de la métropole grenobloise, entre le massif du Vercors à l'ouest et celui de Belledonne à l'est. Sa superficie est de 5,6 km² et compte près de 11 000 habitants.

Historiquement, Le Pont de Claix est une ville essentiellement industrielle. Près d'un tiers de son territoire est occupé par une plate-forme chimique, qui fût pendant longtemps le premier employeur de la commune. Aujourd'hui, ce sont plus de 6 000 salariés et employés qui travaillent chaque jour dans le dense tissu d'entreprises pontoises.

La Ville est bien desservie par deux grands axes très empruntés : la RD1075 et la RD1085. Sur le plan des transports en commun, une ligne « Chrono » reliant Grenoble à Claix, une ligne « Express » reliant Grenoble à Vizille, une ligne de bus reliant Grenoble à Le Gua et enfin la ligne de tramway A desservent la commune. La Ville développe de nombreux projets d'habitat et de projets urbains visant à répondre à la forte demande de logements et à son attractivité.

Le centre-ville de Pont-de-Claix

La place du 8 mai 1945, sur laquelle est situé le commerce, a bénéficié d'un projet de rénovation et de modernisation. Ce projet, qui réunit les places du 8 mai 1945 et Salvador Allende, s'inscrit à l'échelle métropolitaine dans le cadre du dispositif « Cœurs de ville, cœurs de Métropole. ». Le centre-ville est le 1er pôle commercial de la commune avec 78 cellules commerciales. Ce pôle bénéficie d'un flux de passages et d'actifs travaillant dans la commune.

Grenoble Alpes Métropole en lien avec la commune va mettre en place un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) sur les ensembles bâtis du centre ancien dont la place du 8 mai 1945. Ce programme permettra de mobiliser une ingénierie spécifique pour renforcer l'organisation juridique des immeubles.
Sur ce périmètre, la ville prévoit en outre de mettre en œuvre une opération de réhabilitation des façades qui permettra de rénover et de mettre en valeur les vitrines des commerces.

Article 2 : Le bail commercial

Le bail en cours sera transféré au nouveau gérant pour une durée de six années entières et consécutives.

Le bail sera consenti moyennant le versement d'un loyer annuel hors charges payable d'avance les premiers de chaque mois, révisable tous les ans en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux dont l'indice de base servant à l'indexation est celui du premier trimestre de l'année 2016 s'élevant à la somme de 108,40.

Aucune charge de copropriété et aucune charge annuelle ne seront répercutées au futur repreneur du bail.

Le loyer annuel s'élève à 9 000 € hors droits, taxes et charges soit 750 € mensuels.

Les locaux sont exclusivement consacrés à l'exploitation d'un restaurant bistronomique.
Une licence 4 est attachée au fonds de commerce.

Article 3 : Description du local

Le repreneur prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent lors de la prise du bail, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Ville de Pont de Claix. Cependant, la Ville de Pont de Claix mettra à disposition gracieusement des agents du service technique pour l'enlèvement des encombrants à une date retenue conjointement.

Les travaux :

Le « preneur » souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire ou la copropriété 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, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelle que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeur.
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.

Le local et les parties extérieurs disposent d'une surface d'environ 583 m² et se compose :

- Au rez-de-chaussée : d'un bar, d'une cuisine, d'une salle à manger

- D'une cour ombragée à l'arrière du bâtiment avec : jeux de pétanque, jardin, un four à pizza et un garage.

Le local fait partie d'une copropriété de 12 lots avec un syndic bénévole.

La Ville a acquis le matériel de l'ancien exploitant à hauteur de 14 200 € et fait partie intégrante de la prise au bail.
La liste est annexée au présent appel à candidature

Devanture de l'établissement

Cour ombragée à l'arrière du bâtiment

Cuisine de l'établissement

Le local pourra être visité aux jours et horaires suivants :

Jeudi 9 juillet 2020 de 9h à 11h

Mardi 4 août 2020 de 17h à 19h

Lundi 31 août 2020 de 12h à 14h

Article 4 : Conditions d'exploitation

La décision d'acquérir ce local commercial a été motivée par des objectifs liés à la préservation de la diversité commerciale garante du dynamisme économique et de la qualité de l'offre commerciale du centre-ville. Par conséquent, le local, objet de l'appel à candidature est destiné à accueillir une activité de restauration. **La Ville souhaite accueillir uniquement de la restauration bistronomique** afin de répondre aux besoins des usagers du centre-ville et des salariés des entreprises limitrophes. Une activité proposant l'exploitation d'une terrasse serait un atout pour l'attractivité de la place du 8 mai 1945.

Compte tenu de la situation stratégique du local professionnel, la Ville de Pont de Claix sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés dans le cadre du présent appel à candidature. **Les candidats devront proposer une offre pertinente et qualitative.**

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Ville de Pont de Claix aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations et même pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état du local et même en cas de vice caché ou de force majeur.
Le locataire supportera tous les inconvénients, et effectuera à ses frais toutes les réparations, remises en état, mises en conformité administrative (sécurité, hygiène, risques technologiques ou accessibilité) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables, notamment :

- au titre du Code de l'urbanisme, en cas d'intervention sur façade ;
- au titre du Code de la construction et de l'habitation, pour les travaux d'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ;
- au titre du Code de l'environnement, pour l'installation de dispositifs d'enseigne.

Article 5 : Contenu des candidatures

Le dossier de candidature, disponible en téléchargement sur le site internet de la Ville de Pont de Claix et de Grenoble-Alpes Métropole, devra être renvoyé dûment complété et signé dans les conditions définies à l'article 6. Il devra être accompagné de :

1. Un courrier d'intention présentant :
   - Une description synthétique du concept, des activités et services envisagés,
   - L'équipe porteuse du projet, ses compétences professionnelles et éventuelles expériences dans le domaine de la restauration,
   - Les origines du projet,
   - Les démarches déjà engagées, le cas échéant, telles que des études de marchés ou de création de société.

2. Une description détaillée du projet envisagé :
   - Activités et types de prestations proposées (exemple de carte de restauration, boissons, services, animations…),
   - Tarifs,
   - Clientèles visées,
   - Horaires d'ouverture,
   - Nombre de salariés, fonctions et statut envisagés,
   - Matériel envisagé,
   - Modalités de fonctionnement,
   - Montage financier (apport personnel, emprunt...),
   - Période d'exploitation,
   - Et toute autre précision ou information jugée opportune pour décrire le projet

3. Une description détaillée des investissements envisagés dont l'aménagement intérieur et extérieur ainsi que l'offre de prix pour le rachat du fond. L'offre de prix devra intégré le prix du matériel noté dans l'article 3.

4. Pièces administratives suivantes :

   Pour une société existante :
   - Extrait K-bis de la société,
   - Comptes des 3 dernières années,
   - Comptes de résultat prévisionnel sur 3 ans,
   - Et tout autre document utile de votre projet que vous jugeriez nécessaire.

   Pour une création d'entreprise :
   - Plan de financement au démarrage,
   - Compte de résultat prévisionnel sur 3 ans,
   - Et tout autre document utile de votre projet que vous jugeriez nécessaire.

Article 6 : Critères de recevabilité

Pour être recevable, le dossier de candidature doit respecter les critères suivant :

- Date de dépôt
  Les dossiers de candidatures devront être retournés, par voie postale ou remis en main propre, à Grenoble-Alpes Métropole, chargée par la ville de Pont de Claix d'analyser les offres, au plus tard le mardi 15 septembre 2020 (cachet de la Poste faisant foi) à l'adresse suivante :

  Grenoble-Alpes Métropole
  Service Commerce /Artisanat – A l'attention d'Audrey RATOL
  Le Forum
  3, rue Malakoff
  38000 Grenoble

  Un envoi de dossier par mail est possible à : commerce.artisanat@grenoblealpesmetropole.fr

- Complétude
  Les dossiers devront au moins comporter l'ensemble des pièces énoncées à l'article 5.

Les demandes de renseignements complémentaires pourront être adressées à : commerce.artisanat@grenoblealpesmetropole.fr

Article 7 : Critères de sélection

Les projets seront sélectionnés selon les critères suivants :

- Qualité du projet : nouveauté apportée par le projet par rapport à l'environnement commercial présent en centre-ville, insertion du projet dans l'environnement commercial existant, viabilité du projet en termes de chalandise, crédibilité de l'organisation humaine et technique envisagée.

- Viabilité et robustesse du business plan

- Offre de prix pour le rachat du fond

Article 8 : Composition du jury

Le jury en charge de la sélection du candidat à la reprise du bail commercial, sera composé de Monsieur le Maire de Pont de Claix et de son adjoint·e chargé·e du commerce.

Ce jury sera assisté des services de la Ville et de la Métropole.

Le jury examine la recevabilité des projets puis la qualité des dossiers remis au regard des critères définis à l'article 7. Le jury pourra demander à auditionner les candidats.

Article 9 : Désignation du repreneur

Le Conseil Municipal, au vu des dossiers de candidature à l'acquisition du bail commercial objet du présent appel à candidature, délibérera pour autoriser la rétrocession, en indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.
Dans le mois suivant la signature de l'acte de rétrocession, le Maire procédera à l'affichage en mairie pendant une durée de 15 jours, d'un avis comportant la désignation sommaire du bail, le nom et la qualité du cessionnaire, ainsi que les conditions financières de l'opération.

Afin d'assurer le respect des objectifs souhaités par la Ville, l'acte de cession du bail commercial comportera une clause qui prévoira une résiliation de la cession en cas d'inexécution par le cessionnaire de l'article 5 du présent appel à candidature.

Si le projet pré-sélectionné par le jury est de nature telle, qu'il nécessite de recueillir l'agrément préalable du bailleur pour pouvoir faire l'objet d'une cession, seuls les éléments du projet qui sont nécessaires à cet agrément seront communiqués au bailleur.

Article 10 : Caractère confidentiel des données

Les informations contenues dans le dossier des candidats ne seront communiquées qu'aux membres du jury de sélection et aux techniciens qui analyseront le dossier et seront utilisées par ceux-ci uniquement dans le cadre de leur mission d'appréciation des propositions. Sur accord du candidat, la seule information pouvant servir à la communication auprès du public par les organisateurs de l'opération sera le nom de l'occupant. Les candidats disposeront d'un droit d'accès et de rectification de leurs données, en application des dispositions applicables en matière de RGPD.

Article 11 : Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- 1er juillet 2020 : lancement de l'appel à candidature et publication du cahier des charges,
- 15 septembre 2020 : date limite de réception des candidatures,
- Fin septembre – début octobre : analyse des propositions écrites et audition possible des candidats par le jury,
- Début octobre : informations aux candidats.

Article 12 : Annexes

- La décision n° 127 / 2019 de la Ville de Pont-de-Claix,
- La liste du matériel présent dans le local.
- Le bail commercial et son avenant,
- Le bilan 2017-2018 de l'ancien gérant du Bistrot de Léo

Envoyé en préfecture le 15/11/2019
Reçu en préfecture le 15/11/2019
Affiché le
ID : 038-213803174-20191115-DEC_2019_127-AU

DEPARTEMENT DE L'ISERE
ARRONDISSEMENT DE GRENOBLE
CANTON DE PONT DE CLAIX

VILLE DE PONT-DE-CLAIX

DECISION DU MAIRE
n° 127 /2019

Service : Urbanisme
Tel : 04.76.29.80.55
ref. : ALG

<u>OBJET</u> : EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL RELATIF AU FONDS DE COMMERCE « LE BISTROT D'LEO »

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2122-22, L 2122-23

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 211-4, L 213-2, L 214-1, L 214-2

VU la délibération N° 37 de la délibération de la Commune de Pont de Claix, en date du 3 juin 2010, instituant le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux dans les périmètres de sauvegarde définis, et notamment le périmètre du Bourg

VU la délibération n° 1 du Conseil Municipal du 17 avril 2014 déléguant à Monsieur le Maire les pouvoirs prévus par le Code Général des Collectivités Territoriales et en cas d'absence ou d'empêchement du Maire au Premier Adjoint, puis à défaut aux adjoints pris dans l'ordre du tableau, en matière de droit de préemption et de marchés publics

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont de Claix approuvé le 30 septembre 2016

VU la déclaration de cession envoyée par Déborah ALAMPI, avocat agissant en qualité de mandataire du cédant du fonds de commerce « Le Bistrot d'léo » situé 12 place du 8 mai 1945 sur la Commune de Pont de Claix, au prix de 58 800 euros réceptionnée en Mairie le 23 septembre 2019.

Vu l'avis de France Domaine n° 2019-38317V2120 en date du 07 novembre 2019 qui est conforme au prix indiqué dans la déclaration de cession

Considérant que le bien est inscrit dans le périmètre de sauvegarde du commerce du « Bourg » visant à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale

Considérant que l'opération d'aménagement de requalification des voies et places du cœur de ville historique avec notamment la semi-piétonnisation de la « Place du 8 mai 1945 » dont les travaux sont en train de s'achever participe à renforcer la dynamisation et l'attractivité commerciale du centre ancien

Considérant que la déclaration de cession du fonds « Le Bistrot d'léo » précise que l'acquéreur pressenti envisage d'exploiter le fonds de commerce en restauration rapide, activité déjà représentée dans le centre ville et aux abords

Et que par conséquent, le projet de transformation du bar, snack, restaurant et pizzeria en restauration rapide va à l'encontre de la préservation de la diversité commerciale garante du dynamisme économique et de la qualité de l'offre commerciale du centre ville

Envoyé en préfecture le 15/11/2019
Reçu en préfecture le 15/11/2019
Affiché le
ID : 038-213803174-20191115-DEC_2019_127-AU

DECIDE

ARTICLE 1 : d'exercer son droit de préemption pour l'acquisition du fonds de commerce «Le Bistrot d'léo » situé 12 place du 8 mai 1945 aux prix et conditions fixés dans la déclaration de cession du fonds de commerce réceptionnée en mairie de Pont de Claix le 23 septembre 2019, soit 58 800 euros.

ARTICLE 2 : cette décision sera transmise à Monsieur le Préfet et sera notifiée à Maître Déborah ALAMPI, avocat agissant en qualité de mandataire du cédant du fond de commerce

ARTICLE 3 : la présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire de Pont de Claix dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Grenoble (2, place de Verdun – 38000 GRENOBLE) dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou à compter de la réponse de l'administration, si un recours administratif a été préalablement déposé.

ARTICLE 4 : d'acquérir les biens meubles du fonds de commerce « Le Bistrot d'léo » d'une valeur de 14 200 euros indissociables au bon fonctionnement du fonds de commerce

ARTICLE 5 : de signer tous les documents afférents à la vente et découlant de la décision de préemption

Le montant de la dépense est inscrit au Budget 2019 –94/2051 pour le fonds de commerce et 94/218 pour les biens mobiliers

Acte rendu exécutoire par :
- dépôt en Préfecture le 15/11/2019.
- publication le 15/11/2019
- et (ou) notification le 15/11/2019

A PONT DE CLAIX, le 15 novembre 2019

Le Maire,
Christophe FERRARI.

INVENTAIRE BISTROT D'LEO

Désignation	Nombre	Unité
Tables et chaises		
Chaise de table fer noir	20,00	Unité
Tabouret de bar	4,00	Unité
Table immitation bois	10,00	Unité
Table bistrot carré	3,00	Unité
Exterieur		
1 Tonelle 30 m2 avec bache	1,00	Unité
1 Terrasse bois 30 m2	1,00	Unité
Matèriel / Mobilier		
Chambre froide Métro	1,00	Unité
Caisse enregistreuse	1,00	Unité
Congélateur Coffre	1,00	Unité
Frigo Valberg + congel	1,00	Unité
Friteuse electrique	1,00	Unité
Piano de cuisine + four	1,00	Unité
1 Lave Vaisselle Pro	1,00	Unité
Meuble blanc cuisine	1,00	Unité
Etagere cuisine	5,00	Unité
Vidéo projecteur + Ecran electrique	1,00	Unité
Vaisselier Capacié 500 p	1,00	Unité
Mitigeur professionnel	1,00	Unité
Bac evier 2 bacs professionnel	1,00	Unité
Chauffe eau instantannée cuisine	1,00	Unité
Eclairage LED Bar + placard SAM	2,00	Unité
Vaisselle		
Ensemble assiettes / verres de table	30,00	Unité
Couteaux	30,00	Unité
Fourchette	30,00	Unité
Cuillères	30,00	Unité
Tasse café et sous tasses	20,00	Unité
Ensemble Verre de bar	30,00	Unité

0711

FB/PM/8838 03

ETAT
EXTRAITS D'ACTE
1 EXPEDITION sur le page
REMISE/ADRESSEE LE
COPIE HYPO sur
1 COPIE EXECUTOIRE ~~sur~~ nominatif sur le page faite et
BORDEREAUX PPD - HC - PV.PN délivrée le 17/12/2003
MAINLEVEE

BAIL COMMERCIAL par Madame [redacted] au profit de la société [redacted]

TIMBRE PAYE S^ID ETAT
Autorisation du 8 Novembre 1966

L'AN DEUX MILLE TROIS,
Le VINGT QUATRE SEPTEMBRE
A GIERES (Isère), 7 Allée du Pérou, au siège social de la Société d'Avocat dénommée [redacted]
Maître [redacted] Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle [redacted] et [redacted] Notaires associés", titulaire d'un Office notarial à GRENOBLE (Isère), [redacted],
A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL, à la requête de :

- "BAILLEUR" - :

La Société dénommée [redacted], Société Civile Immobilière, au capital de 1.800 €, dont le siège est à PONT DE CLAIX (38800), [redacted] identifiée au SIREN sous le numéro [redacted] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

- "PRENEUR" - :

La Société dénommée [redacted], Société à Responsabilité Limité, au capital de 7.622,45 €, dont le siège est à GRENOBLE (Isère), [redacted], immatriculée au registre du commerce et des sociétés de GRENOBLE sous le numéro [redacted]

PRESENCE ET REPRESENTATION

La société bailleresse est représentée par Monsieur [redacted] gérant, spécialement habilité à l'effet des présentes suivant délibération de la collectivité des associés dont une copie certifiée conforme du procès-verbal demeurera annexée aux présentes après mention.

La Société dénommé [redacted] est représentée par Madame [redacted] spécialement habilitée à l'effet des présentes suivant délibération de la collectivité des associés dont une copie certifiée conforme du procès-verbal demeurera annexée aux présentes après mention.

BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" par ces présentes, donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au "preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

[redacted] [redacted]

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Dans un tènement immobilier situé sur la commune de PONT DE CLAIX (Isère) Place du 8 mai 1945 et avenue du Maquis de l'Oisans, figurant au cadastre rénové de savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	57	Place du 8 mai 1945	00ha 05a 83ca

Soit la totalité du rez-de-chaussée soit bar, cuisine, salle à manger, et des parties extérieures, soit cour, jeux de boules, jardin, un four à pizza et un garage à l'exclusion de l'autre garage et d'un local indépendant, non compris dans le bail, et des parties communes desservant les étages supérieures.

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 vus et visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

URBANISME

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme, dont l'original demeurera ci-annexé, délivrée le 13 août 2003, par l'autorité administrative compétente que l'immeuble, objet des présentes, est dans la situation suivante :

Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :
Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé
Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :
Plan d'occupation des Sols (P.O.S.) : Zone UA
Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :
NEANT
Opération concernant le terrain :
NEANT
Observations et prescriptions particulières :
Risques technologiques RHODIA CHIMIE

Le « preneur »s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document, et dont il déclare avoir pris connaissance. Il reconnaît au surplus que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et limitations.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er octobre 2003, pour se terminer le 30 septembre 2012.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce :

Le "preneur" aura dans les formes et délai de l'article L 145-9 dudit Code la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Il pourra toutefois dans les mêmes formes et délai donner congé à tout moment lorsqu'il aura demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou aura été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Cette disposition est également applicable à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée lorsque celle-ci est titulaire du bail.

Il est rappelé, par ailleurs, que le « bailleur »

a/ - tient de l'article L 145-4 alinéa troisième la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 dudit Code, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, le tout sans préjudice de l'indemnisation du « preneur » prévue par les dispositions de l'article L 145-14 du Code de Commerce ;

b/ - peut, aux termes de l'article L 145-6 du Code de Commerce, reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un section ou périmètre prévu aux articles L 313-3 et L 313-4 du Code de l'Urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, sous réserve d'offrir de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble permettant la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du locataire. L'offre doit être notifiée un an à l'avance et le locataire a deux mois soit pour accepter soit pour contester, en cas de silence de sa part il est réputé accepter. Etant observé que le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession définie à l'article L 145-7 du Code de Commerce.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

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

Le « bailleur » devra adresser au « preneur », plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du « bailleur » dans le délai sus-indiqué, le « preneur » devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'Huissier.

A défaut de congé de la part du « bailleur » ou de demande de renouvellement de la part du « preneur » dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée à laquelle le « bailleur » pourra mettre fin à tout moment selon les usages locaux par un congé avec offre ou refus de renouvellement ou le « preneur » par une demande en renouvellement.

Le refus de renouvellement pourra résulter d'un congé du « bailleur » délivré par voie d'Huissier plus de six mois avant l'expiration du bail, moyennant le versement au « preneur » d'une indemnité d'éviction correspondant à la valeur marchande du fonds, à son déménagement et au coût de sa réinstallation. Toutefois, cette indemnité n'est pas due dans les cas suivants :

- lorsque le « bailleur » peut se prévaloir d'un motif grave et légitime à l'encontre du « preneur » ;
- lorsque l'immeuble est devenu insalubre et dangereux, et doit donc être démoli, que ce soit totalement ou partiellement ;
- lorsque le bailleur veut reprendre pour construire ou reconstruire et qu'il est en mesure d'offrir au « preneur » un local de remplacement.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le "preneur" à l'exploitation de son commerce de bar, restaurant, pizzéria, à l'exclusion de tout autre même temporairement.

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

[redacted]

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

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

CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX - Le "preneur" prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Un état des lieux sera dressé entre les parties dans les huit jours de l'entrée en jouissance du « preneur » aux frais de ce dernier, directement entre les parties ou par ministère d'Huissier. A défaut de cet état, le « preneur » sera réputé avoir reçu les biens loués en bon état de réparations locatives.

- ENTRETIEN - REPARATIONS. - Le "preneur" entretiendra les lieux loués en bon état de réparations, (à l'exception des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil), pendant la durée du bail, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations.

L'article 606 dispose que les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

En conséquence, il aura notamment entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le "bailleur", l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures et intérieures en état de fraîcheur. Il est précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et mêmes les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation.

Il supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il fera exécuter chaque année, à ses frais par le fumiste du "bailleur" le ramonage de tous les conduits de fumée, s'ils existent, desservant les lieux loués.

Il entretiendra en bon état les tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et l'appareillage électrique dont il aurait la garde juridique.

Il paiera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée.

Il devra protéger contre le gel, les canalisations, compteurs d'eau, etc... et sera responsable des détériorations causées par le gel aux installations dont il a la garde juridique.

Toutes les réparations, les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail seront à la charge exclusive du preneur. Celui-ci sera tenu de maintenir l'ensemble en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra faire refaire toutes les peintures intérieures et extérieures, les tapisseries, aussi souvent que cela sera nécessaire pour la bonne conservation et le bon aspect de l'immeuble.

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

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

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

Toutefois, le « preneur » pourra effectuer librement les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne nuisent pas à la destination ni à la solidité de l'immeuble ni au règlement pouvant, le cas échéant, exister, le tout à charge pour ledit « preneur » d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

- MISES AUX NORMES - Le « preneur » aura à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, normes tant nationales que communautaires, liées à l'activité qu'il se propose d'exercer et ce même si les travaux touchent au gros-œuvre et à la toiture.

- CHANGEMENT DE DISTRIBUTION. - Le "preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "bailleur" aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "bailleur" comme il a été dit ci-dessus, aux frais exclusifs du « preneur ».

- AMELIORATIONS. - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le "preneur", même avec l'autorisation du "bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

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

- TRAVAUX. - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "preneur" souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire ou la copropriété 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, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

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

[redacted] [redacted]

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "preneur" devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer aux dispositions du règlement de copropriété, du règlement intérieur de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisances aux autres occupants; notamment, il devra faire toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, 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 des marchandises présentant des risques et des inconvénients quels qu'il soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique, sauf à faire valoir son recours contre la Ville.

- **EXPLOITATION.**- En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation, le "preneur" devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au "preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du "bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités, le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage; aucun étalage ne sera fait en dehors sur la voie publique sauf autorisation.

Le Notaire avertit le preneur que s'il venait à cesser son activité, il n'aurait droit à aucune indemnité d'éviction.

Le « preneur » ne pourra apposer sur la façade du magasin que des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires. Mais sans limitation sur la surface du mur correspondant à la partie présentement louée.

- **IMPOTS DIVERS.** -

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 acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le preneur remboursera au bailleur même à titre provisionnel, en même temps que chaque terme du loyer :

- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage et à l'exploitation des différents éléments de la chose louée, ainsi que les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires - et notamment celles visées à l'article 23 de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989 à laquelle il n'est fait référence dans le présent bail que pour la présente clause. Dans ces charges sont comprises toutes les prestations liées à la fourniture d'eau chaude et de chauffage.

- les taxes municipales afférentes au BIEN loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les droits de voirie, les frais de gestion s'y rapportant, et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont le preneur profite directement, qui existent à ce jour.

- les droits ou taxes exigibles sur le présent bail ci-après définis.

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, le bailleur s'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.

Il acquittera en outre les charges communes de zone industrielle et d'Association Syndicale, s'il en existe.

En cas de mise en copropriété de l'immeuble, le « preneur » paiera les charges dont s'agit concernant les parties communes des locaux, et ce en fonction des tantièmes de charges attachés aux lots de copropriété.

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.

- TAXE FONCIERE :

les parties déclarent que la taxe foncière sera à la seule charge du bailleur qui s'y engage.

- ASSURANCES. - Le "preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, auprès d'une compagnie notoirement solvable, à qui il sera tenu de communiquer une copie du présent article, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera du tout à toute 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 garantir le « bailleur » contre toutes réclamations des tiers.

Le « preneur » assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers.

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 corporels devront être garantis sans limitation de somme ; les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le « preneur » renonce à tous recours contre le « bailleur » et ses assureurs pour les sinistres relevant de tous ces risques. Il s'engage, de même, à obtenir la renonciation à tous recours de ses assureurs contre le « bailleur » et ses assureurs.

Le « preneur » s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

Pendant la durée du bail, le « bailleur » se réserve la faculté de demander au « preneur » de souscrire toutes autres polices qui s'avéreraient nécessaires.

- CESSION - SOUS-LOCATION. - Le "preneur" ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail sans le consentement préalable expres et par écrit du "bailleur" sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le Notaire soussigné a informé le « preneur » que le non-respect de cette clause entraîne à l'encontre de ce dernier l'inopposabilité de la cession au « bailleur » et constitue un motif de la résiliation du bail ou de non-renouvellement.

Le « preneur » ne pourra non plus sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable exprès et par écrit du "bailleur". Le non-respect de cette clause entraîne l'inopposabilité de la sous-location au « bailleur » et constitue un motif de résiliation du bail ou de non-renouvellement.

[redacted]

Dans tous les cas, le « preneur » demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie. Il est ici précisé, en tant que de besoin, que la sous-location s'éteindra automatiquement par le départ du « preneur » qui l'aura consentie, le sous-locataire ne pouvant prétendre à la propriété commerciale.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du "bailleur" et elle devra être réalisée par acte authentique ou sous seings privés, auquel le "bailleur" sera appelé. Le « bailleur » devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'Huissier au moins quinze jours avant la date prévue pour la cession. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession, et être accompagnée d'un projet de l'acte 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.

- CESSION DE FONDS PAR LE PRENEUR PRENANT SA RETRAITE ET DESPECIALISATION - Conformément aux dispositions de l'article L 145-51 du Code de Commerce, lorsque le « preneur », ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant 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, aura signifié à son propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le « bailleur » aura, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification. A défaut d'usage de ce droit par le « bailleur », son accord sera réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal de grande instance. La nature des activités dont l'exercice est envisagé doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.

- DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE. - Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

Si les locaux loués viennent à être détruits en partie seulement pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

a) si le « preneur » subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à cent quatre vingts jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties ou, à défaut, sur référé de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, le « preneur » pourra, si bon lui semble, résilier sans indemnité le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception et ce dans les trente jours de la notification de l'avis de l'expert.

b) si le « preneur » ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation ou si la durée prévue des travaux de réparation, restauration ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est inférieure à cent quatre vingts jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties ou, à défaut, sur référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, le « bailleur » devra entreprendre les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux sus-visés, le « preneur » aura le droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le « bailleur » recouvre une indemnité compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de sa compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert choisi comme ci-dessus.

Le « preneur » renonce d'ores et déjà à tout recours envers le « bailleur » tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyers fixées comme il est indiqué ci-dessus.

- **VISITE DES LIEUX.-** Le "preneur" devra laisser le "bailleur", son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers dûment mandatés, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins quarante-huit heures à l'avance. En cas de mise en vente de l'immeuble, le « preneur » devra laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du « bailleur », tous les jours ouvrables, de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à dix-huit heures à condition d'être prévenu quarante-huit heures à l'avance. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu, et elle profitera à tous les propriétaires successifs. Enfin, le « preneur » devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont sa sortie dans les mêmes conditions que ci-dessus.

- **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, nonobstant tout empêchement, tout prétendu délai de faveur, d'usage, de tolérance ou de circonstance. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que le « preneur » devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au « bailleur » par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le « preneur » devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au « bailleur » le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du « preneur » dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au « preneur », et prévoira un état des lieux « complémentaire » dès après le déménagement du « preneur » à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

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 auxdits devis.

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

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

[redacted] [redacted]

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

CONVENTIONS PARTICULIERES

A titre de conditions accessoires et dépendantes des présentes, les parties prévoient ce qui suit :

1°) La Société JOLUSY confère un droit de préférence au profit du preneur ou de son substitué en cas de vente séparée des biens loués, ainsi qu'en cas de vente de l'appartement de deux pièces situés au premier étage. Le bailleur ou son successeur, devra notifier les conditions et prix de vente, et le preneur ou son substitué disposera d'un délai de 15 jours pour lever l'option. Les parties, et spécialement le preneur, dispensent le notaire soussigné de procéder à la publication dudit pacte de préférence.

2°) Les parties procèderont, à frais partagés par moitié (mais avec participation du preneur plafonnée à la somme de 190 euros) à la modification de l'installation de chauffage et de production d'eau chaude, en enlevant la cuve fuel , en remplaçant le brûleur et en raccordant l'installation au gaz de ville.

IL sera installé un compteur pour chacun d'eux tant pour le circuit chauffage, que pour le circuit d'eau chaude.

Tous les autres travaux, et notamment les individualisations d'installation d'eau, de gaz, et d'électricité seront effectués par le vendeur et pris en charge financièrement par lui.

OBLIGATION DU BAILLEUR

Le "bailleur" s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du "preneur" aux termes des présentes.

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

En outre, conformément aux dispositions de l'article L 145-46 du Code de Commerce, lorsque le bailleur est à la fois propriétaire de l'immeuble loué et du fonds de commerce qui y est exploité et que le bail porte en même temps sur les deux, le bailleur doit verser au locataire, à son départ, une indemnité correspondant au profit qu'il peut retirer de la plus-value apportée soit au fonds, soit à la valeur locative de l'immeuble par les améliorations matérielles effectuées par le locataire avec l'accord exprès du propriétaire.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines.

Le preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du bailleur.

Pour plus de sécurité, le preneur devra contracter, ainsi qu'il est dit aux présentes, toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du bailleur soit entièrement dégagée et devra en justifier au bailleur.

TOLERANCES

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

COMMISSION D'HYGIENE

Le nouvel exploitant reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène et à la salubrité .

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges de QUATRE MILLE CINQ CENT SOIXANTE TREIZE EUROS ET QUARANTE SEPT CENTIMES (4.573,47 EUROS), que le "preneur" s'oblige à payer d'avance au domicile du "bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze fractions mensuelles égales et consécutives de 381,12 EUROS chacunes.

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

Accessoires :

- Les impôts et taxes afférents à l'immeuble seront supportés savoir :

* les taxes locatives par le preneur ; y compris la contribution sur les revenus locatifs ;

* les autres impôts et taxes qui viendraient à être créés par le preneur. (à l'exception de la taxe foncière)

- Les autres impôts et taxes qui viendraient à être créés et qui lui incomberaient

Pour les remboursements de la part contributive du "preneur" dans les charges d'exploitation et d'entretien ainsi que les impôts et les taxes établis au nom du "bailleur" mais qui incomberaient au preneur, et à l'exception de la taxe foncière, il sera, au choix du bailleur, soit ajouté à chaque terme du loyer principal des acomptes provisionnels (sauf remboursement du solde en même temps que le dernier terme de l'année), soit demandé un versement unique en fin de période sur justificatifs ;

Les loyers et accessoires seront payables d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le 1er octobre 2003, par virement automatique ou prélèvement.

REVISION DU LOYER

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

INDEXATION DU LOYER

[redacted] [redacted]

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer ce loyer sur l'indice national du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir une fois par an les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable aux termes de l'année civile à courir, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1°) Le montant du loyer initial ;

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

3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement la révision.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 1er trimestre de l'année 2003, qui s'est élevé à 1183 (base 100 au 4ème trimestre 1953). Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

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

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

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

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

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

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 le « preneur » à différer son obligation.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le « preneur » de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le « bailleur », ou de non paiement des frais de poursuite, ce dernier aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis en demeure le « preneur » de régulariser sa situation par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le « bailleur » d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra-judiciaire. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si, un mois après ce commandement ou cette sommation, le « preneur » n'a pas totalement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris, avec la diligence convenable, tout ce qu'il est possible de faire dans le délai d'un mois, le « bailleur » pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail.

Du jour de la résiliation du bail, le « bailleur » aura immédiatement et de plein droit le libre usage des lieux.

Dans le cas où le « preneur » refuserait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation du local. Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai sus-indiqué sera nulle et non avenue, et ne pourra pas faire obstacle à la résiliation acquise par le « bailleur ».

A défaut par le « preneur » d'évacuer les locaux, il sera redevable au « bailleur », de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au quadruple du loyer en cours charges comprises, calculé prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du « bailleur », et sans que le paiement de cette somme puisse constituer pour le « bailleur » une acceptation du maintien dans les lieux dudit « preneur ».

REDRESSEMENT/LIQUIDATION JUDICIAIRES DU PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L 145-45 du Code de Commerce, le redressement et la liquidation judiciaires du preneur n'entraînent pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille.

Si le redressement ou la liquidation judiciaires du preneur venait à se produire, le « bailleur » donne dès à présent au Notaire soussigné pouvoir pour mettre en demeure, à première demande de sa part, l'administrateur judiciaire, conformément aux dispositions de l'article L 37 du Code des Procédures Collectives, de continuer ou de résilier ledit bail.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

[redacted] [redacted]

Chacune des parties reconnaît que le Notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 Février 1996 et des textes subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le « bailleur » déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au « preneur » sauf celle éventuelle de l'accomplissement des travaux pouvant être mis à la charge du « bailleur ».

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Le Notaire informe, en outre, ce dernier que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le « bailleur » déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet 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.

De son côté, 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.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le « preneur » restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le « preneur », ayant l'obligation de remettre au « bailleur » en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

DECLARATIONS

Le « bailleur » déclare ce qui suit :

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

Il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou règlement transactionnel.

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

Il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire.

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

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 instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;

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

IMMATRICULATION

Le Notaire soussigné a informé le « preneur » de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

En cas de cotitularité du bail, chacun doit être immatriculé au registre du commerce, 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 être immatriculé en qualité de copropriétaire exploitant.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "bailleur" seront supportés par le "preneur" qui s'y oblige. En ce compris des honoraires s'élevant à la somme de 640 EUROS Hors Taxes, revenant à raison de moitié à Maître Serge BERG, Cabinet Projuriste, et à raison de l'autre moitié au notaire soussigné.

Le « preneur » ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au « bailleur » les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du « preneur » aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

CLAUSE COMPROMISSOIRE

Conformément aux dispositions de l'article 2061 du Code Civil telles qu'elles résultent de l'article 126 de la loi numéro 2001-420 du 15 Mai 2001 relative aux nouvelles régulations économiques, la clause compromissoire est valable dans les contrats conclus à raison d'une activité professionnelle.

Le Notaire rappelle aux parties que le rôle d'une clause compromissoire est de trancher, avant toute contestation, un différend qui viendrait à s'élever entre elles à l'occasion de l'exécution d'un contrat en le confiant à des arbitres afin qu'ils parviennent à une solution qui s'impose aux parties aux lieu et place d'une décision judiciaire.

Les parties déclarent expressément se soumettre à la présente clause compromissoire. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion du différend, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le président du Tribunal de Commerce qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du Tribunal de Commerce.

La juridiction arbitrale pourra prendre des mesures provisoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral.

Il est précisé aux parties qu'aucun tiers ne peut être appelé ou cité devant la juridiction arbitrale.

[redacted]

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles
ou par le président du Tribunal.

Les parties, du fait de leur soumission à la présente clause, renoncent à toute action devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.

DONT ACTE sur seize pages.
Paraphes

Comprenant :
- renvoi approuvé : 0
- barre tirée dans des blancs : 0
- blanc bâtonné : 0
- ligne entière rayée : 0
- chiffre rayé nul : 0
- mot nul : 0

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

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

Monsieur [redacted] es-qualités	Madame [redacted] es qualités	Maître [redacted]

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

La Société [redacted] S.C.I au capital de 1 800.00 €, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le n° [redacted] dont le siège social est [redacted] à LE PONT DE CLAIX (38800), agissant poursuites et diligences de son gérant exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

BAILLERESSE, d'une part

ET

La Société [redacted] S.A.R.L au capital de 7 622.45 €, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le n° [redacted] dont le siège social est [redacted] à GRENOBLE (38000), prise en la personne de son gérant exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

LOCATAIRE, d'autre part

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Selon bail commercial authentique en date du 24 septembre 2003, la [redacted] a donné à bail à la S.A.R.L [redacted] des locaux situés dans un tènement immobilier situé sur la Commune de PONT DE CLAIX (ISERE), Place du 8 Mai 1945 et Avenue du Maquis de l'Oisans, composé par la totalité du rez-de-chaussée soit bar, cuisine, salle à manger et des parties extérieures, soit cour, jeux de boules, jardin, un four à pizza et un garage, à l'exclusion de l'autre garage et d'un local indépendant, non compris dans le bail.

Le bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé le 1er octobre 2003 pour s'achever le 30 septembre 2012.

Les locaux devaient être exclusivement être consacrés à l'exploitation d'un commerce de bar, restaurant, pizzéria, à l'exclusion de tout autre.

Le montant du loyer actuel est de 530 € mensuels.

Depuis le 1er octobre 2012, le bail se poursuit par tacite prolongation.

Dès lors, [redacted] a entendu mettre fin au bail et a donné par conséquent congé pour le 1er juillet 2016 par acte en date du 21 décembre 2015.

A-L 76

Ce congé était motivé par l'insuffisance du loyer actuel qui ne correspond pas à la valeur locative.

Par conséquent, il a été proposé un loyer annuel principal de 16 000 €.

LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET ONT CONVENU DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 :

Le bail dont s'agit est renouvelé pour 9 années entières et consécutives à compter du 1er octobre 2016 moyennant un loyer annuel principal de 9 000 € et hors charges, soit 750 € mensuels. [redacted]

ARTICLE 2 :

L'indice de base servant l'indexation sera désormais l'indice des loyers commerciaux ILC, l'indice de base servant à l'indexation sera celui du 1er trimestre de l'année 2016 qui s'élève à la somme de 108,40.

Il est précisé que la prochaine indexation interviendra le 1er octobre 2017.

ARTICLE 3 :

Toutes les clauses et conditions du bail du 24 septembre 2003 non contraires au présent avenant demeurent inchangées.

Il est fait application des dispositions d'ordre public de la loi modifiant les baux commerciaux en date du 18 juin 2014.

A compter de la date du bail renouvelé, les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil sont à la charge du bailleur, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparation et d'entretien.

Il en est de même de certaines catégories de charges qui ne peuvent être récupérés sur le preneur, à savoir :

- Les dépenses visant à la conservation en l'état du bien, ou à son amélioration, grosses réparations ou gros travaux.
- L'ensemble des frais liés à la gestion et à l'administration de l'immeuble : assurance, honoraires du syndic.
- Les frais de réparation liés à une vétusté ou à une malfaçon des équipements.

[redacted]

ARTICLE 4 :

Les parties choisissent de faire enregistrer le présent avenant à la charge du bailleur.

Fait à Grenoble, le 19/10/2016

En trois exemplaires

La société [redacted]

[redacted]
38800 PONT DE CLAIX

La SARL [redacted]

[redacted]

Enregistré à : SIE DE GRENOBLE-CHARTREUSE
Le 28/11/2016 Bordereau n°2016/1 369 Case n°14 Ext 6723
Enregistrement : 25 € Pénalités :
Total liquidé : vingt-cinq euros
Montant reçu : vingt-cinq euros
L'Administrateur des finances publiques

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

N° 2033-A
(Applicable à compter du 31/12/2017)

Bilan simplifié

A - ACTIF	BRUT	AMORTISSEMENTS PROVISIONS	NET EXERCICE CLOS EN N
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations incorporelles - Fonds commercial	50 000		50 000
Immobilisations incorporelles - Autres			0
Immobilisations corporelles	11 760	5 352	6 408
Immobilisations financières (1)			0
TOTAL I (5)	61 760	5 352	56 408
Stocks			
Stocks matières premières, approvisionnements, en cours de production	1 363		1 363
Stocks marchandises			0
Avances et acomptes versés sur commandes			0
Créances (2) clients et comptes rattachés			0
Créances autres (3)	9 681		9 681
Valeurs mobilières de placement			0
Disponibilités	3 139		3 139
Charges constatées d'avance			0
TOTAL II	14 183	0	14 183
TOTAL GENERAL (I + II)	75 943	5 352	70 591

B - PASSIF	NET EXERCICE CLOS EN N
Capitaux propres	
Capital social ou individuel	5 000
Résultat de l'exercice	- 908
TOTAL I	4 092
Dettes	
Fournisseurs et comptes rattachés (4)	361
Autres dettes (dont comptes courants d'associés de l'exercice N (4)	66 139
TOTAL III	66 500
TOTAL GENERAL (I + II + III)	70 592

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Compte de résultat simplifié de l'exercice

N° 2033-B
(Applicable à compter du 31/12/2017)

A - RÉSULTAT COMPTABLE

				Exercice N
Production vendue	Biens	dont export et livraisons intracommunautaires		97 106
		Total des produits d'exploitation hors T.V.A. (I)		**97 106**
Achats de marchandises *(y compris droits de douane)*				44 681
Variation de stock *(marchandises)*				-1 363
Autres charges externes				39 073
Impôts, taxes et versements assimilés				5 450
Dotations aux amortissements				5 352
Dotations aux provisions				4 700
Autres charges				121
		dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger	121	
		Total des charges d'exploitation (II)		**98 014**
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)				**- 908**
2 - BÉNÉFICE OU PERTE : Produits (I + III + IV) - Charges (II + V + VI + VII)				**- 908**

B - RÉSULTAT FISCAL

	Bénéfice	Déficit
	0	908
RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS	**Bénéfice**	**Déficit**
	0	908
RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS	**Bénéfice**	**Déficit**
	0	908

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Compte de résultat simplifié de l'exercice

N° 2033-B
(Applicable à compter du 31/12/2017)

A - RÉSULTAT COMPTABLE

				Exercice N
Production vendue	Biens	dont export et livraisons intracommunautaires		97 106
		Total des produits d'exploitation hors T.V.A. (I)		**97 106**
Achats de marchandises *(y compris droits de douane)*				44 681
Variation de stock *(marchandises)*				-1 363
Autres charges externes				39 073
Impôts, taxes et versements assimilés				5 450
Dotations aux amortissements				5 352
Dotations aux provisions				4 700
Autres charges				121
		dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger	121	
		Total des charges d'exploitation (II)		**98 014**
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)				**- 908**
2 - BÉNÉFICE OU PERTE : Produits (I + III + IV) - Charges (II + V + VI + VII)				**- 908**

B - RÉSULTAT FISCAL

	Bénéfice	Déficit
	0	908
RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS	**Bénéfice**	**Déficit**
	0	908
RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS	**Bénéfice**	**Déficit**
	0	908

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Compte de résultat simplifié de l'exercice

N° 2033-B
(Applicable à compter du 31/12/2017)

A - RÉSULTAT COMPTABLE

				Exercice N
Production vendue	Biens	dont export et livraisons intracommunautaires		97 106
		Total des produits d'exploitation hors T.V.A. (I)		**97 106**
Achats de marchandises *(y compris droits de douane)*				44 681
Variation de stock *(marchandises)*				-1 363
Autres charges externes				39 073
Impôts, taxes et versements assimilés				5 450
Dotations aux amortissements				5 352
Dotations aux provisions				4 700
Autres charges				121
		dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger	121	
		Total des charges d'exploitation (II)		**98 014**
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)				**- 908**
2 - BÉNÉFICE OU PERTE : Produits (I + III + IV) - Charges (II + V + VI + VII)				**- 908**

B - RÉSULTAT FISCAL

	Bénéfice	Déficit
	0	908
RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS	**Bénéfice**	**Déficit**
	0	908
RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS	**Bénéfice**	**Déficit**
	0	908

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

N° 2033-C
(Applicable à compter du 31/12/2017)

Immobilisations
Amortissements - Plus-values - Moins-values

I - IMMOBILISATIONS

Immobilisations	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice	Réévaluation legale Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles					
Fonds commercial	50 000			50 000	
Autres				0	
Immobilisations corporelles					
Terrains				0	
Constructions				0	
Installations techniques matériel et outillage industriels	10 000			10 000	
Installations générales agencements divers	1 760			1 760	
Matériel de transport				0	
Autres immobilisations corporelles				0	
Immobilisations financières					
				0	
TOTAL rubrique I	61 760	0	0	61 760	0

II - AMORTISSEMENTS

Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations (dotations de l'exercice)	Diminutions (amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises)	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
				0
Immobilisations corporelles				
Terrains				0
Constructions				0
Installations techniques, matériel et outillage industriels		5 000		5 000
Installations générales, agencements, aménagements divers		352		352
Matériel de transport				0
Autres immobilisations corporelles				0
TOTAL rubrique II	0	5 352	0	5 352

Relevé des provisions
Amortissements dérogatoires - Déficits reportables - Divers

VI - DIVERS	
Montant de la TVA collectée	16 514
Montant de la TVA déductible sur biens et services *(sauf immobilisations)*	9 741

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

N° 2033-E
(Applicable à compter du 31/12/2017)

Contribution économique territoriale
Détermination de la valeur ajoutée et effectifs

I - CHIFFRE D'AFFAIRE DE RÉFÉRENCE CVAE	
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises	97 106
TOTAL 1	**97 106**

II - AUTRES PRODUITS À RETENIR POUR LE CALCUL DE LA VALEUR AJOUTÉE	
Variation positive des stocks	0
TOTAL 2	**0**

III - CHARGES À RETENIR POUR LE CALCUL DE LA VALEUR AJOUTÉE	
Achats	44 681
Variation négative des stocks	1 363
TOTAL 3	**46 044**

IV - VALEUR AJOUTÉE PRODUITE	
Calcul de la valeur ajoutée **(Total 1 + Total 2 - Total 3)**	51 062