

**CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES SUR LIQUIDATION
JUDICIAIRE DU FONDS DE COMMERCE DE CAFE BAR BRASSERIE à l'enseigne « Brasserie
des Sports » 12 Place Joubert 01190 PONT DE VAUX**

De la vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce de café , bar , brasserie , et dépendant de la liquidation judiciaire de Monsieur MICAUD Aurélien exerçant sous l'enseigne « Brasserie des Sports » immatriculé au RCS de BOURG EN BRESSE sous le numéro 522 429 513 déclaré en liquidation judiciaire par le Tribunal de Commerce de BOURG EN BRESSE en date du 11/03/2020 .

Je soussigné, Jean Christophe GENOUX , Huissier de Justice associé de la SELARL AHRES, 16 rue de la Grenouillère 01000 BOURG EN BRESSE ,

Cette vente est faite à la requête de la SELARL MJ SYNERGIE , Mandataire Judiciaire à BOURG EN BRESSE (01000) 22 rue du Cordier agissant es qualité de Liquidateur judiciaire de Monsieur MICAUD Aurélien , fonction à laquelle elle a été nommée par jugement du tribunal de Commerce de BOURG EN BRESSE en date du 11/03/2020 .

Ai dressé le présent cahier des charges contenant les clauses et conditions auxquelles aura lieu la vente aux enchères publiques du fonds de commerce sus énoncé.

IMPORTANT

Un exemplaire du bail commercial est annexé au présent cahier des charges, les termes et conditions de celui-ci déterminent les relations de l'acquéreur vis-à-vis du bailleur.

DESIGNATION DU FONDS DE COMMERCE A VENDRE :

Les biens mis en vente consistent en un fonds de commerce de café , bar , brasserie , 12 place Joubert 01190 PONT DE VAUX .

Le dit fonds de commerce comprenant :

1/ Les éléments incorporels : L'enseigne, le nom commercial sous lequel ledit fonds est exploité, la clientèle et l'achalandage y attachés, le droit pour le temps qu'il reste à courir dès à présent au bail des locaux où le fonds est exploité, bail ci-après énoncé et la licence IV

2/ Les éléments corporels :

Les objets mobiliers et le matériel se trouvant le jour de l'adjudication, à l'exception de celui en location, en crédit bail, en dépôt et plus généralement les biens susceptibles de revendications, servant à l'exploitation dudit fonds.

Si des objets compris dans la désignation qui précède étaient, par la suite, revendiqués par des tiers, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la restitution de ces objets de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur ou le créancier poursuivant et ce uniquement si les organes de la procédure ou le juge commissaire ont acquiescé à cette demande de restitution.

MISE A PRIX :

Le fonds de commerce précité sera mis en vente sur la mise à prix de TRENTE MILLE EUROS (30000.00 €) .

En cas de carence d'enchères , le matériel d'exploitation sera immédiatement vendu aux enchères lot par lot .

LIEU ET JOUR DE L'ADJUDICATION :

L'adjudication aura lieu par notre ministère,

Le mercredi 21 octobre 2020 à 15 Heures . Visite des lieux à 14 h 30 .

Dans les locaux précédemment exploités par Monsieur MICAUD Aurélien 12 Place Joubert 01190 PONT DE VAUX

BAIL :

Le droit au bail des lieux où est exploité le fonds de commerce actuellement vendu résulte du fait et acte ci-après énoncé :

- bail commercial reçu par Maître CHATELOT FAVRE TAYLAZ , notaire à LUGNY en date du 25/02/2013 entre les bailleurs , Monsieur et Madame JACQUET Gérard et Madame SOMMERON Nadia et le preneur Monsieur MICAUD Aurélien , pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le 1^{er} mars 2013 pour se terminer le 28 février 2022 .

DESIGNATION DES BIENS LOUES :

Les locaux sont situés à PONT DE VAUX 01190 12 Place Joubert et consistent en un local commercial situé au rez de chaussée d'un immeuble soumis au régime de la copropriété et comprenant : deux salles de bar , réserve dans la cour , cuisine avec plonge , toilettes hommes et femmes avec lavabos , cave en sous sol et terrasse place Joubert .

DESTINATION :

Le local présentement loué est destiné exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce de café , bar , brasserie .

Le locataire devra se conformer aux prescriptions administratives.

LOYERS :

Le loyer annuel du au titre du local commercial, en fonction des éléments fournis à notre étude et sous toutes réserves, est de 8400.00 euros TTC soit un loyer mensuel de 700.00 euros .

Celui-ci est payable mensuellement et à terme échu le trente de chaque mois entre les mains des bailleurs ou de leur mandataire .

En cas de variation du taux de TVA , le loyer sera majoré ou diminué du taux réel de cette variation .

Le premier versement interviendra le jour de la mise à disposition et sera calculé au prorata temporis.

Les autres mentions relatives à la révision et à son indexation figurent dans le bail annexé au présent cahier des charges

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ET D'URBANISME / DROIT DE PREEMPTION DES COMMUNE SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE ET LES BAUX COMMERCIAUX :

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, pour l'exploitation, de toutes les autorisations administratives nécessaires et devra se conformer à tout règlement administratif et de police, ainsi que de toutes les éventuelles dispositions d'urbanisme concernant l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce et ce sans pouvoir rechercher en quoi que ce soit, ni le liquidateur judiciaire, ni l'huissier de justice.

L'adjudicataire est informé des disposition des articles R214-7, R214-4, et L 214-1 du code de l'Urbanisme, et notamment qu'en cas de cession par voie d'adjudication, le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de 30 jours pour faire valoir sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

MATERIEL SUCEPTIBLE DE REVENDICATION

Sont annexés au présent cahier des charges :

- L'inventaire dressé à la requête du Tribunal de Commerce lors de l'ouverture de la liquidation judiciaire.

CONDITIONS DE L'ADJUDICATION ET FRAIS DE VENTE :

L'adjudication aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

Paiement immédiat que ce soit en cas de de vente globale ou au détail .

Un chèque de banque de 1500.00 euros sera demandé à titre de caution pour pouvoir enchérir.

Ce chèque sera remis à l'huissier vendeur avant l'adjudication .

A défaut l'éventuel acquéreur ne pourra pas enchérir.

L'adjudicataire, par le seul fait de l'adjudication, sera propriétaire du fonds de commerce et de ses accessoires après le paiement du prix et des frais.

1/ Les frais légaux d'adjudication en sus des enchères sont de 14,40 % TTC (dont TVA 20%).

2/ Les frais préalables seront portés au procès verbal. Les frais post vente seront communiqués dès qu'ils seront connus. L'ensemble de ces frais est à la charge de l'acquéreur.

3/ Il est rappelé que les droits de mutation du fonds de commerce auprès du Service de l'Enregistrement des Impôts à la charges de l'acquéreur sont de :

- De 0 à 23 000 € : forfait de 25 €
- De 23 000 à 200 000 € : 3%
- A partir de 200 000 € : 5%

L'entrée en jouissance est fixée au jour de l'adjudication ; néanmoins l'acquéreur n'entrera en possession effective qu'après l'accomplissement des conditions immédiates exigibles de son adjudication.

Article L642-3 du Code de Commerce :

Ni le débiteur, au titre de l'un quelconque de ses patrimoines, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens compris dans cette cession, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs et du débiteur au titre de l'un quelconque de ses patrimoines. Dans les autres cas et sous réserve des mêmes exceptions, le tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.

Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci.

GARANTIE :

L'adjudicataire devra prendre le fonds de commerce mis en vente dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication sans pouvoir exercer aucun recours contre la Liquidation, le liquidateur Judiciaire, l'Huissier de Justice et notamment pour erreur ou omission, pour manque, détérioration ou autre... Il n'aura aucune garantie à quelque titre et pour quelque cause que ce soit.

ENTRETIEN DES LOCAUX :

L'adjudicataire sera tenu d'exécuter toutes les charges et conditions habituelles à la charge des locataires.

Il devra également acquitter à compter du jour de l'adjudication les contributions, patentes, taxes, redevances et impôts divers auxquels l'exploitation dudit fonds de commerce pourra donner lieu, satisfaire à toutes les charges de ville concernant l'eau, l'électricité, le gaz et autres services publics et

exécutera en lieu et place du débiteur toutes les polices contre l'incendie et autres risques auxquels pareille exploitation est ou sera assujettie, le tout de manière à ce que la Liquidation judiciaire ne soit jamais inquiétée ou recherchée à ce sujet.

PAIEMENT DU PRIX, FRAIS ET INSCRIPTION DE PRIVILEGE :

L'adjudicataire paiera comptant et sur le champ le montant de l'adjudication, tous les frais en résultant, ainsi que ceux préalables à l'adjudication et insertions officielles dans les journaux, ainsi que tous les frais en cas d'opposition éventuelle. Il paiera également les frais post vente qui concernent les formalités après la vente .

En cas de décès subit de l'adjudicataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des sommes dues par lui.

Pour toute somme en principal, intérêts et accessoires que l'adjudicataire resterait devoir dix jours après le prononcé de l'adjudication, il sera rempli, à la diligence du vendeur et du liquidateur judiciaire les formalités prescrites par la loi du 17 mars 1909 pour la conservation du privilège du vendeur et de l'action résolutoire qui sont formellement réservés.

Malgré l'inscription de ce privilège, le vendeur et le liquidateur judiciaire pourront toujours poursuivre la revente sur folle enchère dans les termes prévus par la loi.

RECEPTION DES ENCHERES :

Les acquéreurs seront tenus d'enchérir par enchères de 500 euros minimum .

L'adjudication sera prononcée au profit du plus offrant et dernier enchérisseur.

BENEFICES COMMERCIAUX ET CHIFFRE D'AFFAIRES

Est annexé au présent cahier des charges le dernier bilan au 31/03/2019

ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du tribunal de Commerce de BOURG EN BRESSE et de la faire constater dans le procès verbal d'adjudication, à défaut de quoi domicile sera élu de plein droit en notre étude.

DECLARATION DE COMMAND :

L'adjudicataire aura la faculté d'élire command dans le délai prévu par la loi soit 24 heures , mais il restera tenu solidairement du paiement du prix et de toutes les charges.

Il sera tenu de faire sa déclaration au profit de ses commettants, et de la faire accepter par ceux-ci ou de rapporter leurs pouvoirs.

FOLLE ENCHERE :

En cas de folle enchère, le fonds de commerce sera immédiatement remis aux enchères suivant les conditions du présent cahier des charges, sans mise en demeure, ni aucune formalité de justice aux risques et périls de l'adjudicataire fol enchéri.

Le fol enchérisseur sera tenu de la différence en moins résultant de la réadjudication sur folle enchère sans pouvoir prétendre à la différence en plus qui pourrait en résulter.

En cas de règlement par chèque non visé pour provision, si celui-ci n'est pas honoré, la procédure de folle enchère, pourra après notification au débiteur, et une mise en demeure, être poursuivie lors de la plus prochaine adjudication.

PUBLICITE – RADIATION DES INSCRIPTIONS ET DIVERS :

L'adjudicataire sera tenu de remplir à ses frais les formalités de publication prévues par les lois du 17 mars 1909 et du 29 avril 1926.

L'adjudicataire devra dénoncer au liquidateur judiciaire les oppositions et notifications de cession du prix qu'il aurait reçues au domicile ci-dessus élu dans les trois jours qui suivront l'expiration du délai d'opposition.

Le liquidateur judiciaire aura un délai de 15 jours à compter de cette date pour effectuer la mainlevée desdites oppositions.

L'adjudicataire donne mandat exprès et irrévocable au liquidateur judiciaire d'effectuer en son lieu et place la saisine du juge commissaire en application de l'article R 642-38 du Code de Commerce pour faire prononcer la radiation des inscriptions grevant le fonds de commerce.

Toute clause figurant dans le bail entraînant la solidarité du cédant à l'égard du cessionnaire concernant le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, sera réputée non écrite et ne pourra trouver application compte tenu de l'état de liquidation judiciaire.

Il est précisé à l'adjudicataire les dispositions de l'article L641-12 du Code de Commerce renvoyant à l'article L622-15 du même code, prévoyant que toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire, est réputée non écrite.

L'adjudicataire doit prendre connaissance de la jurisprudence constante de la Cour de Cassation Chambre Sociale qui entraîne l'application de l'article L122-12 du Code du Travail, c'est-à-dire le transfert éventuel des contrats de travail attachés à ce fonds de commerce et devra faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le vendeur.

L'adjudicataire devra régler, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les loyers dus au titres des locaux occupés sis ZA les Baisses 56 chemin des Rippes Chilleys 01440 VIRIAT

L'adjudicataire s'engagera irrévocablement à soumettre toute cession ultérieure du matériel et du mobilier à la TVA afin que la présente vente aux enchères publiques n'entre pas dans le champ d'application de la TVA.

Il appartiendra également, le cas échéant, à l'adjudicataire, de régulariser sa situation en application des articles 210 et 215 du Code Général des Impôts.

En conséquence, la présente cession, dans l'hypothèse d'une vente globale de fonds de commerce, n'est pas assujettie à la TVA.

L'officier Ministériel désigné ci-dessus, établira pour le compte du Liquidateur Judiciaire, les factures faisant apparaître la TVA pour les opérations concernées par la vente aux enchères publiques.

Il est rappelé que le local professionnel doit faire l'objet par principe d'une mise aux normes correspondant à la législation en vigueur pour les lieux commerciaux de même nature et tout particulièrement en ce qui concerne les règles de droit applicables aux établissements recevant du public (normes santé, accessibilité, sécurité...).

REMISE DES TITRES :

Après l'entière exécution des clauses et conditions immédiates exigibles de l'adjudication, il sera remis à l'adjudicataire un certificat constatant son achat et une copie certifiée conforme des présentes et du procès verbal d'adjudication.

TVA CONCERNANT LA VENTE DU FONDS :

En application de l'article 257bis du code Général des Impôts, la vente constituant une universalité totale de biens, correspondant au fonds de commerce, la vente est dispensée de TVA.

MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES :

Le présent cahier des charges pourra être modifié, s'il y a lieu, jusqu'au moment de l'adjudication. Ces modifications seront mentionnées avant la mise aux enchères, dans le procès verbal de l'adjudication.

DONT ACTE, fait en notre étude à BOURG EN BRESSE 16 rue de la Grenouillère le 10 octobre 2020 .

Jean Christophe GENOUX

L'adjudicataire

SCTLB

L'AN DEUX MILLE TREIZE
Le VINGT-CINQ FEVRIER

Maître Stéphanie CHATELOT-FAVRE TAYLAZ, notaire à LUGNY (Saône-et-Loire), 1 rue de l'Abreuvoir.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : BAIL COMMERCIAL.

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE PRENEUR' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent bail.

BAILLEUR

Monsieur Gérard Jean-Baptiste JACQUET, retraité, et Madame Nadia Raymonde SOMMERON, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à MONTMERLE SUR SAONE (01090) 17 Chemin du Patis.

Nés, savoir :

Monsieur à LUGNY (71260) le 18 avril 1950.

Madame à BELLEY (01300) le 5 juin 1950.

Monsieur est divorcé en premières noces de Madame Marie Claude TACONNET, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de LYON, en date du 5 décembre 1972.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de LYON 07 (69007) le 3 décembre 1973.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

Copie exécutoire signée
scellée et délivrée au
profit de M. M. Jacques
Le 06/03/2013

Am G.S 115

PRENEUR

Monsieur Aurélien Paul Bernard René MICAUD, commerçant, demeurant à PONT DE VAUX (01190) chemin des Nivres, célibataire.

Né à SAULIEU (21210) le 17 janvier 1980.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Identifié au SIREN sous le numéro 522 429 513 et immatriculé au registre du commerce et des sociétés de BOURG EN BRESSE, ainsi qu'il résulte d'un extrait K en date du 22 février 2013 demeuré ci-annexé.

PRESENCE - REPRESENTATION

Monsieur et Madame JACQUET sont ici présents.

Monsieur Aurélien MICAUD est ici présent.

BAIL COMMERCIAL

LE BAILLEUR donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, au PRENEUR qui accepte :

DESIGNATION

Sur la commune de PONT DE VAUX (01190) 12 place Joubert .

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dénommé "Place Joubert", situé 12 place Joubert, composé d'un bâtiment à usage mixte commercial et d'habitation, comprenant :

- au sous-sol : une remise (à usage de cave), rattachée au local commercial,
 - au rez-de-chaussée : un local à usage commercial,
 - un appartement au premier étage,
 - deux appartements au deuxième étage,
 - un appartement au troisième étage,
 - et un appartement duplex aux troisième et quatrième étages.
- Avec une cour intérieure par laquelle on accède par un porche.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AK	467	place Joubert		02	63

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO UN (1) :

Un local commercial situé au rez-de-chaussée, avec cave en sous-sol, le tout portant le numéro 1 au plan de la cave et du rez-de-chaussée,

Avec les deux cent soixante-huit millièmes (268/1000èmes) des parties communes de la masse générale.

Local commercial comprenant :
 Deux salles de bar, réserve dans la cour, cuisine avec plonge, toilettes hommes et femmes, avec lavabos,
 Avec l'usage d'une terrasse Place Joubert.
 La cour devant être tenue continuellement libre et interdite à la clientèle du café.

LOT NUMERO DEUX (2) :
 Une remise au rez-de-chaussée, portant le numéro 2 au plan du rez-de-chaussée.
 Avec les cinq millièmes (5/1000èmes) des parties communes de la masse générale.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé et ainsi qu'il résulte du plan ci-annexé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre (*Annexe 1*).

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Me FURZAC, notaire à PONT DE VAUX, le 17072009 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOURG EN BRESSE, le 06/08/2009, volume 2009 P, numéro 3732.

SYNDIC

Le syndic actuel de l'immeuble est : Monsieur Emeric LANDRE
 ,LE PRENEUR déclare parfaitement connaître ce BIEN pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me FURZAC, notaire à PONT DE VAUX, et Me CHATELOT-FAVRE TAYLAZ, notaire soussigné, le 14 décembre 2012 dont une copie authentique est en cours de publicité foncière au service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE.

URBANISME

ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS

- De la note de renseignement générale d'urbanisme délivrée le 4 décembre 2012 , annexée à l'acte de vente sus-relaté, il résulte que l'immeuble objet des présentes :

- Est soumis :

- . A un Plan Local d'Urbanisme,
 - . PLU le 1^{er} août 1983,
 - . Approuvé le 22 février 1990,
 - . Approuvé le 14 décembre 2000,
 - . Mis en révision le 17 octobre 1996,
 - . Modif. PLU n° 1, approuvée le 23 janvier 2003,
 - . Modif. PLU n° 2, approuvée le 30 mars 2005,
- . Au droit de préemption urbain simple.

Am

G-S

45

7

- N'est pas soumis :
 - . A un plan d'occupation des sols,
 - . A un contrôle de densité,
 - . A un plan de sauvegarde et de mise en valeur,
 - . A un plan d'aménagement de la zone (PAZ),
 - . Au droit de préemption urbain renforcé,
 - . Au droit de préemption commercial.
- N'est pas situé dans une zone d'aménagement ou d'environnement protégée,
- Dans une zone de catastrophes naturelles,
- A proximité d'un site ou d'un monument historique,
-

Le bien objet des présentes est desservi par :

- Une voie publique départementale,
Dénomination de la voie : RD 933 ,Place Joubert.
- L'assainissement collectif.
- Le bien est raccordé :
 - . Le gaz de ville.

Le bien objet des présentes n'est pas concerné par :

- Un arrêté de péril,
- Une servitude d'alignement,
- Un emplacement réservé,
- Un périmètre de captage d'eau.

Le bien objet des présentes est situé dans une zone :

- Couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles,
Approuvé le 4 juillet 2012.
Zone violette et bleue.
- De sismicité définie par décret en Conseil d'Etat : zone 2.

RENSEIGNEMENTS SUR L'IMMEUBLE LOUE

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

LE BAILLEUR déclare que les recherches entreprises n'ont pas révélé la présence d'amiante dans les matériaux et produits, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par le Cabinet AGENDA, situé à ANOST (71550), Roussillon en Morvan, les 5 et 6 juin 2009, demeuré ci-annexé (*Annexe 2*).

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

LE BAILLEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par le Cabinet AGENDA, situé à ANOST (71550), Roussillon en Morvan les 13 mai et 26 mai 2009, demeuré ci-annexé (*Annexe 3*).

Il en résulte pour les lots n°s 1 et 2 objets du présent bail :

« Consommations énergétiques : 603,4 kWep/m².an : Classe H

Emissions de gaz à effet de serre : 141,2 kg éqCO²/m².an : Classe H. »

LE PRENEUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Risques naturels et technologiques

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par :

- . un plan de prévention des risques naturels approuvé le 18 juin 1998, le ou les risques naturels pris en compte sont : inondation - Bassin de risque : Saône.
- . un plan de prévention des risques naturels approuvé le 4 juillet 2012, le ou les risques naturels pris en compte sont ; inondation – par une crue à débordement lent de cours d'eau – Bassin de risque : Saône et Reyssouze.

L'immeuble objet des présentes est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant le bien demeurées ci-annexées.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 2 : faible risque sismique et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques en date du 25 février 2013, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé (*Annexe 4*).

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er mars 2013 pour se terminer le 28 février 2022.

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

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L145-9 du Code de commerce, LE PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au BAILLEUR au moins six mois avant la fin de la période triennale.

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour LE PRENEUR.

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

Am

G.S

MS

[Signature]

Il est rappelé par ailleurs que le BAILLER tient de l'article L. 154-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-6 du Code de commerce (reprise en secteur sauvegardé), L. 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire), L. 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble) ; L. 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

DROIT AU RENOUVELLEMENT

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

LE BAILLEUR devra adresser au PRENEUR plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

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

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

DESTINATION DES LIEUX

LE BIEN présentement loué devra servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce de café, bar, brasserie sous réserve de la mise en œuvre des dispositions de l'article L.145-47 du Code de commerce ouvrant au PRENEUR la possibilité d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

LE BAILLEUR s'interdit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour une utilisation similaire.

CHARGES ET CONDITIONS

1°- CONCERNANT LE PRENEUR

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que LE PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR, savoir :

Article 1 – Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement et tel qu'il a pu le constater par la visite qu'il a faite préalablement aux présentes, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation, ni remise en état autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

Article 2 – Entretien – Réparations

LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.

L'entretien en excellent état de propreté et de présentation de la devanture de la boutique sera entièrement à sa charge, en ce compris, le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrine, etc. Il prendra également en charge le curage et l'entretien régulier des canalisations des eaux usées ainsi que le maintien en toute circonstance de leur protection.

Le PRENEUR devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires relativement à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve.

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

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

LE PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, LE BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

Article 3 – Garantie

Il devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

Article 4 – Conditions générales de jouissance

LE PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

Règlement général de l'immeuble

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

Parties communes

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépend LE BIEN loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

AM

G-3

15

7

Troubles

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc.

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

Surveillance du personnel

Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

Ramonage – Chauffage

Il devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, conduits de fumées pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et au moins une fois par an.

Charges de ville, de police et autres

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que LE BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Ouverture – Achalandage

Les locaux loués devront être tenus constamment ouverts et achalandés sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, LE PRENEUR pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

Etablissement recevant du public

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

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

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

- Tenir un registre de sécurité,
- Installer des équipements : 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 les 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.

Installations extérieures

Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par LE BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.

Enseigne

Il pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du BAILLEUR.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourraient occasionner.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique.

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie. A ce sujet, il est stipulé que, si du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du PRENEUR, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, LE PRENEUR devrait rembourser au BAILLEUR, la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

AM

G-S n5



Article 5 – Changement de distribution – modification matérielle des lieux

LE PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par ledit PRENEUR.

LE BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, dans les conditions indiquées à l'article 6 ci-après.

Article 6 – Améliorations

Tous travaux, améliorations, embellissements, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par LE PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par LE PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par LE PRENEUR, resteront en fin du présent bail, à quelque époque et de manière qu'elles arrivent, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

LE PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement du BAILLEUR, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et LE PRENEUR perdant tous droits de priorité à leur égard.

Article 7 – Travaux

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations.

Il est néanmoins précisé que la présente disposition ne s'applique qu'aux travaux qui seraient rendus nécessaires par le bon entretien de l'immeuble et ne s'étend pas aux travaux que LE BAILLEUR jugerait simplement utile de faire effectuer, notamment aux travaux d'amélioration et aux constructions nouvelles. Mais à ce sujet, il est rappelé que LE PRENEUR ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble. LE PRENEUR ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme. D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du BAILLEUR et du PRENEUR seront réglés comme il est prévu par ces textes.

LE PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours LE BAILLEUR hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Mises aux normes

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

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

Le PRENEUR exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

Article 8 – Impôts et charges

1°/ LE PRENEUR acquittera ses contributions et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des 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 de loyer :

- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- les taxes municipales afférentes au BIEN loué (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage) et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont LE PRENEUR profite directement, qui existent à ce jour ou qui pourraient être créés ultérieurement,
- les charges locatives qui pourront faire l'objet d'une provision payable dans les mêmes conditions que le loyer,

~~- les taxes locatives qui auraient été payées pour son compte.~~

~~- les taxes locatives qui auraient été payées pour son compte.~~

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

3°/ LE PRENEUR acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière à ce que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Article 9 – Assurances

LE PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

AM G9 115
Z

Si l'activité exercée par LE PRENEUR entraînait, soit pour LE BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

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

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

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

Article 10 – Visite des lieux

En cours de bail

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par LE BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins.

En cas de vente et en fin de bail

En cas de mise en vente des locaux dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, LE PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

Il devra, pendant ce temps, laisser LE BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

Article 11 – Démolition de l'immeuble – Destruction de l'immeuble - expropriation

Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

En cas de destruction partielle de l'immeuble loué, conformément à l'article 1722 du Code civil, le PRENEUR peut soit demander la continuation du bail avec une diminution du loyer, soit demander la résiliation totale du bail.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 12 – Interruption dans le service des installations des locaux

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, LE PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais LE BAILLEUR, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

Article 13 – Cessions – Sous-locations

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel LE BAILLEUR sera appelé.

Les cessionnaires et sous-locataires devront s'obliger solidairement avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-locataires, demeureront tenus envers LE BAILLEUR, solidairement entre eux et avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

Article 14 – Tolérances

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.

Article 15 – Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

Article 16 – Loyer et fin de bail

Si par erreur, postérieurement à l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite reconduction, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

Article 17 – Restitution des lieux loués - Remise des clefs

LE PRENEUR devra remettre les clefs des locaux ainsi qu'éventuellement celle de l'immeuble, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clefs par le locataire et leur acceptation par LE BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

AM G-S 115

Il est en outre, expressément convenu entre les parties que LE PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement même partiel de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au BAILLEUR par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et du paiement de tous les termes de son loyer.

LE PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

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

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

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 le 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 du 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 de son choix en en réclamant le montant au PRENEUR.

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

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

2°- CONCERNANT LE BAILLEUR

Article 18 –

De son côté, LE BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines, volets et rideaux de la boutique.

Clause d'exclusivité :

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

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

Article 19 – Non responsabilité 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 de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 12, 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 toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dérogée.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de SEPT MILLE VINGT TROIS EUROS ET QUARANTE ET UN CENTIMES (7.023, 41 euros),

T.V.A au taux en vigueur en sus.

Soit un loyer annuel T.T.C actuel de HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (8.400, 00 euros)

Soit un loyer mensuel hors taxes de CINQ CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS ET VINGT HUIT CENTIMES (585,28 euros)

Soit un loyer mensuel T.T.C actuel de SEPT CENTS EUROS (700,00 euros) que LE PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire porteur d ses titres et pouvoirs mensuellement, à terme échu, le 30 de chaque mois, à compter de la date de départ du présent bail.

Tous paiements seront effectués par virement postal ou bancaire à un compte désigné au PRENEUR par LE BAILLEUR ou au domicile du BAILLEUR.

Toutefois, à défaut de paiement lors de la présentation de la quittance, le montant de celle-ci deviendra portable au domicile de son signataire ou à l'endroit indiqué par celui-ci sans que la présente clause puisse, en aucun cas, être un motif pour retarder le paiement.

PROVISION POUR CHARGES

~~Le PRENEUR devra participer à une quote-part des frais de minuterie du couloir et de la montée d'escaliers.~~

~~Ce montant sera réajusté chaque année en fonction des dépenses de l'année précédente ou lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou encore lorsque LE BAILLEUR est une personne morale, par référence au budget prévisionnel.~~

AM G-S 175

INDEXATION DU LOYER – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, d'indexer le loyer sur l'indice de référence des loyers commerciaux établi par l'I.N.S.E.E., et de lui faire subir une fois par an à la date anniversaire du point de départ du bail, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

L'indice de base étant celui du troisième trimestre 2012 qui ressort à 108,17 points, l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.

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

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

1 - les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.

2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance compétent, avec faculté encore pour lesdits experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision de justice.

DEPOT DE GARANTIE – ABSENCE

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

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par LE PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. 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, ou de résiliation amiable acceptée des deux parties, ou en cas de cession de bail autorisée par le bailleur, 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 (1) 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 propriétaire. 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.

DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare ce qui suit :

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

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

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

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

Le PRENEUR atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exercice des engagements qu'il prend aux termes des présentes.

Il déclare ne pas se trouver dans un cas d'incapacité pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il déclare néanmoins être en état de redressement judiciaire depuis le 24 février 2012, en vertu d'une décision du Tribunal de Commerce de BOURG EN BRESSE du même jour.

AM

G-S

MS



Par un courriel en date du 21 février 2013, demeuré ci-annexé et adressé au notaire soussigné, Maître DESPRAT, mandataire judiciaire à BOURG EN BRESSE (Ain), 22 rue du Cordier, a confirmé la capacité de Monsieur MICAUD à signer le présent bail.

FISCALITE

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

LE BAILLEUR déclare vouloir être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il est prévu à l'article 260-2e du Code général des impôts et suivant les modalités fixées par les articles 193 et 195 de l'annexe II dudit Code.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire dans le délai de 15 jours de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts.

LE PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts et due sur le présent bail à titre provisionnel en même temps que chaque terme du loyer.

LE BAILLEUR devra remettre en communication au PRENEUR, le décompte acquitté de la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts.

En cas de renonciation par LE BAILLEUR à l'assujettissement à la T.V.A., les droits seront perçus annuellement au vu d'une déclaration qui sera souscrite par LE BAILLEUR.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

En cas de décès du PRENEUR, ou de l'un des preneurs en cas de pluralité, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre le survivant des preneurs et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les charges et conditions résultant du présent bail. En outre, lesdits héritiers supporteront les frais de significations à leur faire en vertu de l'article 877 du Code civil.

ENREGISTREMENT

En application du troisième alinéa de l'article 60 Annexe IV du Code général des impôts, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour LE BAILLEUR sont supportés et acquittés par LE BAILLEUR ainsi qu'il s'y oblige.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques, en vue de la publicité foncière ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables, fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : stephanie.favretaylaz@notaires.fr.

IMMATRICULATION-AVERTISSEMENT

Le Notaire soussigné a informé LE PRENEUR de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

En cas de co-preneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains copreneurs copropriétaires du fonds de commerce ne l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci-dessus.

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le coïndivisaire exploitant le fonds soit inscrit ;
- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

ELECTION DE DOMICILE

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

LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.

LE PRENEUR dans les lieux loués.

AM

GS

115



DONT ACTE sur VINGT pages

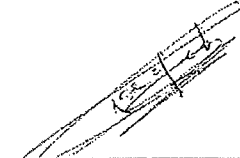
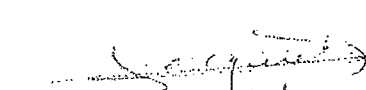
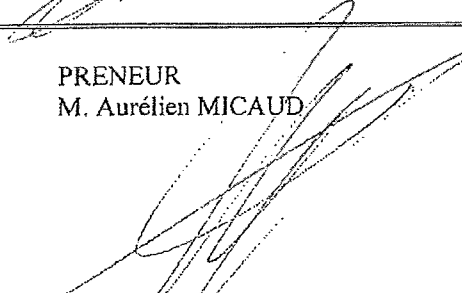
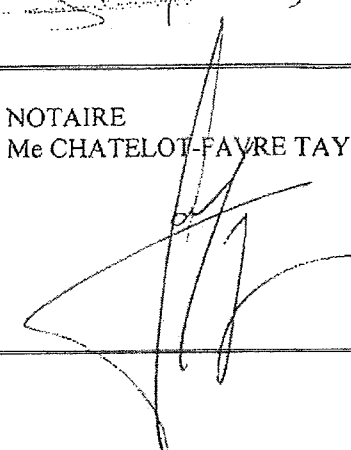
FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

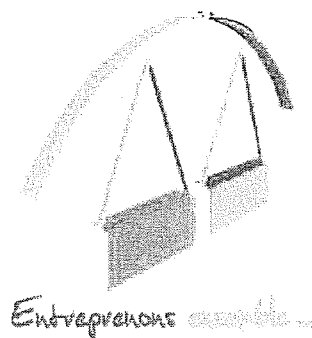
Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : 0
- Blanc(s) barré(s) : 0
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : 9
- Chiffre(s) nul(s) : 0
- Mot(s) nul(s) : 15
- Renvoi(s) : 0

Handwritten notes: 15, 9, 21, 5

BAILLEUR M. Gérard JACQUET 	BAILLEUR Mme Nadia JACQUET 
PRENEUR M. Aurélien MICAUD 	NOTAIRE Me CHATELOT-FAVRE TAYLAZ 

B.R. AUDIT



EXPERTISE COMPTABLE
CONSEIL AUX ENTREPRISES
AIDE A LA CREATION

Mr MICAUD Aurélien

12 Place Joubert

01190 PONT DE VAUX

COMPTES ANNUELS AU 31/03/2019

Mr MICAUD Aurélien
12 Place Joubert
01190 PONT DE VAUX

COMPTES ANNUELS

BR AUDIT VAL DE SAONE
24 Rue de Latre de Tassigny

01190 PONT DE VAUX
03.85.20.88.40

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/03/2019 12		Exercice N-1 31/03/2018 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Euros	%
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)					
	Immobilisations incorporelles					
	Frais d'établissement					
	Frais de développement					
	Concessions, brevets et droits similaires					
	Fonds commercial (1)	65 000		65 000	65 000	
	Autres immobilisations incorporelles					
	Avances et acomptes					
	Immobilisations corporelles					
	Terrains					
	Constructions	8 411	7 307	1 104	1 675	-571 -34.08
	Installations techniques, matériel et outillage	27 596	23 366	4 230	5 030	-800 -15.90
	Autres immobilisations corporelles	11 167	7 378	3 789	5 415	-1 626 -30.03
	Immobilisations en cours					
	Avances et acomptes					
	Immobilisations financières (2)					
	Participations mises en équivalence					
	Autres participations					
	Créances rattachées à des participations					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts					
	Autres immobilisations financières					
Total II		112 174	38 051	74 123	77 120	-2 997 -3.89
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours					
	Matières premières, approvisionnements	5 875		5 875	6 116	-241 -3.94
	En-cours de production de biens					
	En-cours de production de services					
	Produits intermédiaires et finis					
	Marchandises					
	Avances et acomptes versés sur commandes	378		378	208	170 81.73
	Créances (3)					
	Clients et comptes rattachés	200		200	853	-653 -76.57
	Autres créances	1 012		1 012	2 718	-1 706 -62.78
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé					
	Valeurs mobilières de placement					
	Disponibilités	10 717		10 717	4 906	5 811 118.46
	Charges constatées d'avance (3)	979		979	2 405	-1 426 -59.30
	Total III	19 159		19 159	17 205	1 954 11.36
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaier (IV)					
	Primes de remboursement des obligations (V)					
	Ecart de conversion actif (VI)					
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)		131 333	38 051	93 283	94 325	-1 043 -1.11

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/03/2019	Exercice N-1 31/03/2018	Ecart N / N-1	
		12	12	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé :)	-34 769	-56 512	21 743	38.48
	Primes d'émission, de fusion, d'apport				
	Ecart de réévaluation				
	Réserves				
	Réserve légale				
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves				
	Report à nouveau				
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	12 216	13 166	-950	-7.22
	Subventions d'investissement				
	Provisions réglementées				
	Total I	-22 553	-43 345	20 793	47.97
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
	Total II				
PROVISIONS	Provisions pour risques				
	Provisions pour charges				
	Total III				
DETTES (I)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	21	2 764	-2 743	-99.23
	Concours bancaires courants	23	29	-6	-21.79
	Emprunts et dettes financières diverses	8 503	13 109	-4 606	-35.14
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 458	18 585	-3 127	-16.82
	Dettes fiscales et sociales	59 052	40 114	18 938	47.21
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Autres dettes	32 777	63 069	-30 291	-48.03
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (I)				
	Total IV	115 835	137 671	-21 835	-15.86
	Ecart de conversion passif (V)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	93 283	94 325	-1 043	-1.11
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		111 584	104 973		

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/03/2019 12			Exercice N-1 31/03/2018 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (I)							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	230 558	342	230 899	313 722		-82 822	-26.40
Chiffre d'affaires NET	230 558	342	230 899	313 722		-82 822	-26.40
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation			695	2 965		-2 270	-76.55
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			2 654	3 817		-1 162	-30.45
Autres produits			160	111		49	44.43
Total des Produits d'exploitation (I)			234 409	320 615		-86 205	-26.89
Charges d'exploitation (2)							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achat de matières premières et autres approvisionnements			96 997	143 100		-46 104	-32.22
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)			241	3 483		-3 242	-93.08
Autres achats et charges externes *			41 085	39 907		1 178	2.95
Impôts, taxes et versements assimilés			3 038	3 681		-643	-17.47
Salaires et traitements			52 660	74 116		-21 456	-28.95
Charges sociales			18 683	32 942		-14 259	-43.28
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			4 273	3 981		292	7.33
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges			3 104	2 591		513	19.81
Total des Charges d'exploitation (II)			220 082	303 802		-83 720	-27.56
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			14 327	16 813		-2 486	-14.78
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/03/2019	Exercice N-1 31/03/2018	Ecart N / N-1	
	12	12	Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)	1 240	2 428	-1 188	-48.93
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	1 240	2 428	-1 188	-48.93
2. Résultat financier (V-VI)	-1 240	-2 428	1 188	48.93
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	13 087	14 385	-1 298	-9.02
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Total VII				
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	871	1 219	-348	-28.52
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Total VIII	871	1 219	-348	-28.52
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	-871	-1 219	348	28.52
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des produits (I+III+V+VII)	234 409	320 615	-86 205	-26.89
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	222 193	307 448	-85 255	-27.73
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	12 216	13 166	-950	-7.22

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

Mission de présentation - Voir l'attestation d'Expert Comptable

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/03/2019 12	31/03/2018 12	Euros	%
FONDS COMMERCIAL	65 000	65 000		
20700000 FONDS COMMERCIAL	65 000	65 000		
CONSTRUCTIONS	1 104	1 675	-571	-34.08
21351000 AGENCEMENT HABILLAGE BAR	4 348	4 348		
21352000 AGENCEMENT BAR PEINTURE	4 063	4 063		
28135100 AMTS. AGENCEMENT HABILLAGE BAR	-3 244	-2 673	-571	-21.36
28135200 AMTS AGENCEMENT BAR PEINTURE	-4 063	-4 063		
INSTALLATIONS TECHNIQUES, MATERIEL ET OUTILLAGE INDUSTRIELS	4 230	5 030	-800	-15.90
21540000 MATERIEL ET OUTILLAGE	27 596	27 120	476	1.76
28154000 AMTS MATERIEL ET OUTILLAGE	-23 366	-22 090	-1 276	-5.78
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 789	5 415	-1 626	-30.03
21810000 INST.GENER. AGENCEMENTS DIVERS	10 197	10 197		
21830000 MATERIEL DE BUREAU ET INFO.	970	970		
28181000 AMTS INST. GEN. AGENC. DIVERS	-6 408	-4 782	-1 626	-34.00
28183000 AMTS MATERIEL DE BUREAU INFO.	-970	-970		
Total II	74 123	77 120	-2 997	-3.89
MATIERES PREMIERES, APPROVISIONNEMENTS	5 875	6 116	-241	-3.94
31000000 STOCK D'APPROVISIONNEMENT	5 875	6 116	-241	-3.94
AVANCES ET ACOMPTES VERSES SUR COMMANDES	378	208	170	81.73
40910000 FOURNISSEURS AVANCES ET ACOMPT	378	208	170	81.73
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	200	853	-653	-76.57
41100000 CLIENTS	200	853	-653	-76.57
AUTRES CREANCES	1 012	2 718	-1 706	-62.78
40100000 FOURNISSEURS		129	-129	NS
40960000 EMBALLAGES A RENDRE	338	413	-76	-18.32
44562000 TVA DEDUCTIBLE/IMMOBILIS.		412	-412	NS
44566000 TVA DEDUCTIBLE/B & S	233	86	147	170.11
44583000 TVA SUR FNP	441	744	-304	-40.78
44870000 ETAT PRODUITS A RECEVOIR		933	-933	NS
DISPONIBILITES	10 717	4 906	5 811	118.46
51220000 CIC C/C PRO	10 624	3 435	7 189	209.28
53000000 CAISSE	93	1 470	-1 378	-93.69
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	979	2 405	-1 426	-59.30
48610000 CHARGES CONSTAT.D'AVANCE	979	2 405	-1 426	-59.30
Total III	19 159	17 205	1 954	11.36
TOTAL GENERAL	93 283	94 325	-1 043	-1.11

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/03/2019 12	31/03/2018 13	Euros	%
CAPITAL	-34 769	-56 512	21 743	38.48
10500000 COMPTE DE L'EXPLOITANT	-43 345	-51 663	8 317	16.10
10510000 COMPTE EXPLOITANT MOUVEMENTS	8 577	-4 849	13 426	276.88
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	12 216	13 166	-950	-7.22
Total I	-22 553	-43 345	20 793	47.97
EMPRUNTS AUPRES D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT	21	2 764	-2 743	-99.23
16410000 EMPRUNT 75 000 €		2 601	-2 601	NS
16554000 INTERETS COURUS	21	164	-143	-87.08
CONCOURS BANCAIRES COURANTS	23	29	-6	-21.79
51860000 INTERETS COURUS	23	29	-6	-21.79
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	8 503	13 109	-4 606	-35.14
16820000 EMPRUNT BRASSEUR 20550 €	8 503	13 109	-4 606	-35.14
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	15 458	18 585	-3 127	-16.82
40100000 FOURNISSEURS	14 636	14 797	-161	-1.09
40810000 FOURNISSEURS FACTURES NON PARV	823	3 788	-2 966	-78.28
DETTES FISCALES ET SOCIALES	59 052	40 114	18 938	47.21
42100000 REMUNERATIONS DUES	2 481	4 029	-1 549	-38.43
42620000 PROVISION CONGES PAYES	1 868	5 020	-3 152	-62.79
43100000 URSSAF	12 406	6 455	5 951	92.20
43720000 KLESIA RETRAITE ET PREVOYANCE	5 495	6 232	-737	-11.83
43721000 GENERAL	388	310	78	25.16
43820000 PROV. CHARGES CONGES PAYES	401	1 773	-1 372	-77.38
43860000 ORGANISMES SOC.A PAYER	29 877	9 923	19 954	201.09
44531000 TVA A DECAISSER	2 791	2 636	155	5.88
44572200 TVA COLLECTEE 20%	54	118	-64	-53.90
44587000 TVA SUR FACTURES A ETABLIR		97	-97	NS
44860000 ETAT, CHARGES A PAYER	3 292	3 521	-230	-6.53
AUTRES DETTES	32 777	63 069	-30 291	-48.03
46730000 CONCORDAT RJ	32 777	35 712	-2 935	-8.22
46731000 DOSSIER CCSP		27 356	-27 356	NS
Total IV	115 835	137 671	-21 835	-15.86
TOTAL GENERAL	93 283	94 325	-1 043	-1.11

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/03/2019 12	Exercice N-1 31/03/2018 12	Ecart N / N-1 Euros %	
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	230 899	313 722	-82 822	-26.40
70621000 RECETTES BAR 20%	49 684	75 419	-25 735	-34.12
70621300 RECETTES BAR 10%	48 332	33 954	14 378	42.34
70625000 RECETTES SNACK RESTAURATION 10	132 270	203 560	-71 289	-35.02
70800000 VENTE TABAC	272	531	-259	-48.82
70822100 COMMISSIONS/JEUX BABY 20%	342	258	83	32.26
Chiffre d'affaires NET	230 899	313 722	-82 822	-26.40
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	695	2 965	-2 270	-76.55
74030000 AIDE A L'EMPLOI PR PERS. RESTO	695	2 965	-2 270	-76.55
REPRISES SUR DEPRECIATIONS, PROV. (ET AMORT.), TRANSF.DE CHARGES	2 654	3 817	-1 162	-30.45
79140000 AVANTAGE EN NATURE REPAS	2 654	3 817	-1 162	-30.45
AUTRES PRODUITS	160	111	49	44.43
75800000 PRODUITS DE GESTIONS DIVERS	160	111	49	44.43
Total des Produits d'exploitation	234 409	320 615	-86 205	-26.89
ACHATS DE MATIERES PREMIERES ET AUTRES APPROVISIONNEMENTS	96 997	143 100	-46 104	-32.22
60110000 ACHATS BAR 5.50 %	10 601	13 049	-2 448	-18.76
60120000 ACHATS BAR 20%	31 267	41 059	-9 792	-23.85
60121000 ACHATS RESTAURATION 5.5%	53 243	86 205	-32 961	-38.24
60122000 ACHATS RESTAURATION 20%	147	163	-16	-9.63
60123000 ACHATS RESTAURATION 10%		30	-30	NS
60260000 CONSOMMABLES	2 048	2 595	-547	-21.10
60910000 RABAIS REM RISTOUNE ACCORDES	-309		-309	
VARIATION DE STOCK (MATIERES PREMIERES ET AUTRES APPROVISIONNEM.)	241	3 483	-3 242	-93.08
60310000 VARIATION DE STOCK	241	3 483	-3 242	-93.08
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	41 085	39 907	1 178	2.95
60611000 EAU	2 019	1 117	902	80.80
60612000 ELECTRICITE, GAZ	7 129	6 219	910	14.63
60630000 ENTRET.PT EQUIPT	1 053	1 090	-37	-3.43
60631000 FOURN. ENTRETIEN	1 042	2 224	-1 182	-53.16
60640000 FOURNITURES ADMINISTRATIV	279	687	-408	-59.38
60680000 VETEMENTS DE TRAVAIL	34		34	
61320000 LOCATIONS IMMOBILIERES	7 000	7 000	-0	-0.00
61330000 ABONNEMENT MACHINE CARTE	348	348		
61340000 LOCATION CAISSE	695		695	
61520000 ENT.ET REP.BIENS IMMOBIL.	727	1 058	-331	-31.32
61550000 ENT.ET REP.BIENS MOB.	825	1 528	-703	-45.99
61610000 ASSUR.MULTIRISQUE PROFES.	1 488	1 775	-287	-16.18
61810000 PRESSE	857	706	151	21.35
62260000 HONORAIRES COMPTABLES	3 846	3 136	710	22.64
62261000 AUTRES HONORAIRES	1 981	1 847	134	7.24
62270000 FRAIS D ACTES ET CONTENTIEUX	4	232	-228	-98.48
62310000 PUBLICITE	1 992	2 022	-30	-1.50
62380000 DONS, POURBOIRES	125	145	-20	-13.79
62570000 FRAIS DE RECEPTION	109		109	
62610000 AFFRANCHISSEMENTS	57	71	-14	-19.74
62620000 TELEPHONE	2 111	1 655	456	27.53
62630000 CANAL PRO	1 520	1 040	481	46.24

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/03/2019	12	31/03/2018	12	Euros	%
62700000 SERVICES BANCAIRES	3 090		2 681		409	15.24
62710000 COMMISSIONS SUR CB	1 616		2 006		-390	-19.43
62730000 COMMISSIONS CHEQUES ANCV	530		416		115	27.58
62810000 COTISATIONS DIVERSES	610		905		-295	-32.57
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	3 038		3 681		-643	-17.47
63330000 PART EMPL.FORMATION PROF.	360		562		-202	-35.90
63350000 TAXE APPRENTISSAGE	374		506		-132	-26.11
63511000 CFE	617		686		-69	-10.06
63782000 AUTRES TAXES DIVERSES	542		624		-82	-13.20
63783000 C.S.G. DEDUCTIBLE	1 145		1 303		-158	-12.13
SALAIRES ET TRAITEMENTS	52 660		74 116		-21 456	-28.95
64100000 SALAIRES BRUTS	51 979		67 377		-15 397	-22.85
64120000 CONGES PAYES	-3 152		2 678		-5 831	NS
64130000 INDEMNITES RUPTURE CONVENTION.	825		825		0	0.00
64140000 AVANTAGE EN NATURE REPAS	3 008		4 061		-1 053	-25.92
CHARGES SOCIALES	18 683		32 942		-14 259	-43.28
64510000 COTISATIONS URSSAF	12 416		18 242		-5 826	-31.94
64530000 COTISATIONS RETRAITE	3 279		4 383		-1 104	-25.18
64580000 PROV CHARGES/ CP	-1 372		872		-2 244	NS
64600000 RSI	2 449		6 769		-4 320	-63.82
64690000 COTISATION MADELIN SANTE	911		856		55	6.43
64691000 COTISATION MADELIN IJ	911		1 732		-820	-47.37
64750000 MEDECINE DU TRAVAIL	88		88		0	0.00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS	4 273		3 981		292	7.33
68110000 DOTATIONS AUX AMORT.	4 273		3 981		292	7.33
AUTRES CHARGES	3 104		2 591		513	19.81
65160000 DROITS D'AUTEUR	1 338		696		643	92.38
65185000 REDEVANCE AUDIOVISUELLE	1 112		560		552	98.57
65800000 CHARGES DIVERSES GESTION	653		1 335		-682	-51.06
Total des Charges d'exploitation	220 082		303 802		-83 720	-27.56
Résultat d'exploitation	14 327		16 813		-2 486	-14.78
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	1 240		2 428		-1 188	-48.93
66116000 INTERETS des EMPRUNTS	1 139		2 335		-1 196	-51.24
66160000 INTERETS BANCAIRES	101		92		9	9.36
Total des Charges financières	1 240		2 428		-1 188	-48.93
Résultat financier	-1 240		-2 428		1 188	48.93
Résultat courant avant impôts	13 087		14 385		-1 298	-9.02
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION	871		1 219		-348	-28.52
67120000 PENALITES ET AMENDES	871		1 219		-348	-28.52
Total des Charges exceptionnelles	871		1 219		-348	-28.52

[illegible]

