



PROCES-VERBAL D'INVENTAIRE & DE PRISÉE

SELARL ANGLEDROIT VERDUN

**Benoît SANTOIRE, Alexis THOMAS,
Adeline MAGISSON**

Commissaires de Justice associés

**SELARL ANGLEDROIT
VERDUN**

Benoît SANTOIRE, Alexis THOMAS,
Adeline MAGISSON
Commissaires de Justice associés

60, rue Mazel
55100 VERDUN

Étude ouverte
du lundi au vendredi
de 9h à 12h & de 14h à 18h

☎ : 03 29 86 41 94

✉ : 03 29 84 32 55

Membre d'une Association de Gestion Agréée par l'Administration Fiscale.

Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté

SIRET : 300 822 160 00028

TVA INTRACOMMUNAUTAIRE
FR 26 300 822 160

RÉFÉRENCES À RAPPELER

Nos Réfs :	320788
	10-26-03-10232

**ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

COPIE



Références bancaires

IBAN : FR 76 3000 4014 8200
0101 0686 202

BIC : BNPAFRPPMTZ

Paiement en ligne sur
www.angledroit.net

Informations
verdun@angledroit.net



PROCÈS-VERBAL D'INVENTAIRE & PRISÉE

ARTICLE R.622-4 DU CODE DE COMMERCE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
ET LE TROIS MARS À QUINZE HEURES

Je, **Alexis THOMAS**, Commissaire de Justice Associé à la résidence de VERDUN, y demeurant 60 rue Mazel, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée ANGLEDROIT VERDUN titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, à même adresse, soussigné,

Conformément aux dispositions du jugement rendu par le Tribunal de Commerce de BAR-LE-DUC en date du 06 février 2026 m'ayant désigné pour dresser l'inventaire des éléments d'actif avec prise dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire simplifiée ouverte à l'encontre de l'EURL LA PIZZA DE STENAY « LA PIZZA BY LUDO » ayant son siège social situé 12 Place de la République 55700 STENAY.

Me suis transporté ce jour à cette adresse où étant, j'ai rencontré Monsieur Davy MOLITOR, gérant de ladite société, avec qui j'ai pu établir l'inventaire avec prise comme suit :

Préalablement, par téléphone, j'avais déterminé rendez-vous avec Monsieur Davy MOLITOR, pour ce jour à 15h00 en lui demandant, conformément aux dispositions de l'article R.622-4 du Code de Commerce, de me remettre la liste des biens gagés, nantis ou placés sous sujétion douanière ainsi que celle des biens détenus en dépôt, location ou crédit bail, ou sous réserve de propriété ou, plus généralement, qui sont susceptibles d'être revendiqués par des tiers, de telle manière que je puisse annexer cette liste au présent procès-verbal d'inventaire.

I - ACTIFS IMMOBILISÉS

1) Immeuble(s) :

Suivant acte authentique reçu le 24 octobre 2023 par Maître Franck ERNAELSTEEN, Notaire associé à MONTMÉDY (55600), Monsieur Hervé Miguel ANCINON a consenti à bail commercial à la SARL LA PIZZA DU KIOSQUE, devenue à compter de novembre 2023 l'EURL LA PIZZA DE STENAY « LA PIZZA BY LUDO » (selon les indications de M. MOLITOR), un local commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 12, place de la République à 55700 STENAY.

Ce bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 3 août 2023, moyennant un loyer annuel fixé à la somme de 6 000,00 euros, en vue de l'usage exclusif par le preneur pour l'exploitation d'un fonds de commerce de pizzeria, petite restauration et snack, sur place, à emporter ou en livraison (Cf. ANNEXE 1).

2) Titre(s) :

Monsieur Davy MOLITOR déclare que l'EURL LA PIZZA DE STENAY ne dispose d'aucun titre et placement de quelque sorte que ce soit.

3) Dépôt et cautionnement :

Monsieur Davy MOLITOR indique qu'un dépôt de garantie a été versé au cédant du droit au bail, pour un montant correspondant à celui stipulé dans l'acte authentique précité, soit la somme de 500,00 euros.

II - ACTIFS CORPORELS

1) Matériel et outillage :

DÉSIGNATION	Exploitation H.T.	Réalisation H.T.	Hono. Prisée
CUISINE			
1 Façonneuse de marque GGM GASTRO (HS)			
1 Table inox (180 cm x 70 cm)			
			
3 Tables en inox de dimension 160 cm x 60 cm et une de dimension 140 cm x 70 cm			
1 Etagère 2 niveaux en inox de dimension 173 cm x 32 cm			
3 Range-assiettes			
2 Armoires froid positif de marque DIAMOND. Dimensions : 187 cm x 77 cm x 70 cm profondeur			



1 Plonge inox avec robinet et douchette. Dimensions : 130 cm x 70 cm



1 Lave-vaisselle BOSCH

2 Fours micro-ondes MOULINEX



1 Friteuse électrique double bac de marque DIAMOND, modèle 220



1 Hotte ELECTROLUX

1 Plaque à induction d'appoint, 2 feux, de marque PROLINE



1 Four à pizza à sole, 2 bouches, de marque DIAMOND, 380V - Année 2016 - avec support métallique



1 Hotte inox 1 m x 1 m (au dessus du four)

1 Lave-mains suspendu inox



2 Supports métalliques pour poubelle



Saladette en inox, plateau en granit, 3 portes. Dimensions : 131 cm x 70 cm

Congélateur coffre de marque WHIRLPOOL, modèle MP9031X. Année 2023



1 Armoire vitrine réfrigérée 58 cm x 200 cm x 58 cm profondeur



2 Extincteurs

1 Sèche-linge de marque BEKO



1 Machine à laver de marque PROLINE



1 Pétrin à queue de cochon avec cuve fixe de marque DIAMOND



1 Grand congélateur coffre HAIER



1 Autre congélateur coffre sans marque apparente



2 Aspirateurs dont 1 HS



1 Petit four électrique d'appoint ELECTROLUX



4 Ventilateurs sur pied



14 Bacs à pâtons en plastique



8 Bacs gastro carré avec 9 couvercles

5 Grands gastros / 4 couvercles

2 Grands gastros rectangulaires / 1 Grand gastro

1 Marmite - 2 passoires - 1 casserole - 1 poêle

3 Culs-de-poule

1 Mandoline

2 Petits plats métalliques et 1 grand

1 Petite trancheuse PROLINE

9 Assiettes trapèzes

12 Assiettes creuses

54 Plaques rondes percées à pizza

13 Assiettes à pizza dépareillées

1 Petite étagère PVC 3 niveaux

Lot de couverts dans 3 tiroirs

Lot de verrerie dans meuble casier en mélaminé



SALLE RESTAURANT

2 Dévidoirs

6 Tables rectangulaires à piètement métallique. Dimensions : 60 cm x 70 cm



3 Tables carrées. Dimensions : 80 cm x 80 cm



14 Chaises à piètement bois



1 Poubelle plastique MIKO



1 Cendrier

ACCUEIL

1 Petit meuble de comptoir d'accueil en mélaminé



1 Caisse enregistreuse comprenant écran ITS avec clavier + imprimante à tickets ITS **en contrat de location longue durée n°20232851 avec la SAS SMC Investissements sise 33 avenue Charles de Gaulle 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES (Cf. ANNEXE 2)**



MATÉRIEL EN LOCATION

1 TPE en contrat location avec le CRÉDIT AGRICOLE DE LORRAINE de STENAY (55700) - 51 Place de la République

1 Box ORANGE

SOUS - TOTAL

- €

- €

- €

2) - Véhicules :

DÉSIGNATION	Exploitation H.T.	Réalisation H.T.	Hono. Prisée
PEUGEOT PARTNER immatriculé BK-268-ZM cédé le 28/01/2026 à EUROPAR CAR SERVICE - Garage Grand Est - sis 1 rue du Lieutenant Bourguignon à MONTMEDY selon certificat de cession produit (Cf. ANNEXE 3)			
SOUS - TOTAL	- €	- €	- €

III - ACTIFS CIRCULANTS

I) - Stock :

DÉSIGNATION	Exploitation H.T.	Réalisation H.T.	Hono. Prisée
1 Petit lot de consommables divers + emballages carton	MÉMOIRE	MÉMOIRE	
SOUS - TOTAL	- €	- €	- €

III - ACTIFS CIRCULANTS

2) Trésorerie :

Un compte courant ouvert auprès du **CRÉDIT AGRICOLE DE LORRAINE**, agence de STENAY (55700) 51 Place de la République, sous le n°**96027687242** présentant à la date du 31 janvier 2026 un compte débiteur de : - **569.24 €**.

Sur mon interpellation, Monsieur Davy MOLITOR m'a déclaré qu'il m'avait présenté l'intégralité des biens liés à l'actif de l'EURL LA PIZZA DE STENAY.



RÉCAPITULATIF INVENTAIRE

		Exploitation H.T.	Réalisation H.T.
ACTIFS CORPORELS			
	Matériel & Outillage		
	Véhicules	- €	- €
	Mobilier de bureau	- €	- €
ACTIFS CIRCULANTS			
	Stock	- €	- €
TOTAL GÉNÉRAL		- €	- €



Annexe 1



Réf : EF.

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
Le VINGT-QUATRE OCTOBRE.**

A MONTMEDY (55600), 07 Place Eugène Tronville, Maître Franck ERNAELSTEEN, notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle de notaires dénommée : « Franck ERNAELSTEEN et Aude HERBINET, notaires associés », société titulaire d'un Office Notarial à la résidence de MONTMEDY (55600), dont le siège social est à MONTMEDY, 7 Place Eugène Tronville, a reçu le présent acte, à la requête des parties ci-dessous identifiées, contenant : Premièrement : RESILISATION AMIABLE D'UN BAIL COMMERCIAL EN COURS et Deuxièmement : NOUVEAU BAIL COMMERCIAL.

Il est convenu et accepté que le notaire associé soussigné sera ci-après désigné : « Le notaire associé soussigné », ou encore : « Le notaire soussigné ».

IDENTIFICATION DES PARTIES

A la requête de :

1/ BAILLEUR :

Monsieur **Hervé Miguel ANCINON**, ouvrier de maintenance, demeurant à MONTMEDY (55600), 18 Avenue de VERDUN.

Célibataire majeur.

Né à PARIS (75015), le 09 mai 1985.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité, régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil, ni dans les liens d'un autre contrat de partenariat civil, en France comme à l'étranger.

De nationalité française.

Résident en France au sens de la réglementation fiscale en vigueur.

Lequel est ci-après dénommé dans le corps du présent acte sous le vocable unique : "Le bailleur".

D'une part.

2/ PRENEUR :

La Société à Responsabilité Limitée (SARL) dénommée : LA PIZZA DU KIOSQUE, actuellement à associé unique, au capital social de 500,00 euros, divisé en 50 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros chacune, numérotées de 1 à 50 inclus, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAR LE DUC (55000), et identifiée sous le même numéro siren : 978245538, dont le siège social est à STENAY (55700), 12 Place de la République.

Un extrait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de de BAR LE DUC (55), dit "extrait Kbis", délivré par Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce de BAR LE DUC (55000), demeurera ci-joint et annexé après mention.

Société française ayant son siège social et ses intérêts en France.

Résidente en France au sens de la réglementation fiscale en vigueur.

Laquelle société est ci-après dénommée dans le corps du présent acte sous le Vocabulaire : « Le preneur », ou encore : "Le locataire".

D'autre part.

[Signature]

HA

[Signature]

PRESENCE OU REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le bailleur :

Monsieur Hervé ANCINON, le bailleur, est présent.

2) En ce qui concerne le preneur :

La Société à Responsabilité Limitée dénommée : LA PIZZA DU KIOSQUE, le preneur, est ici représentée par Monsieur Davy MOLITOR, gérant de sociétés commerciales, né à SEDAN (08200), le 17 octobre 1972, époux de Madame Lysiane VANDEVELDE, demeurant à LES DEUX VILLES (08110), 03 Route de Matton, son gérant et unique associé.

Lequel est ici présent et déclare que sa comparution aux présentes et son acceptation de celle-ci, en sa qualité d'associé unique de la société preneur, vaut décision d'associé.

Il reconnaît avoir été averti qu'il aura à mentionner les présentes sur le registre des décisions de l'associé, et une copie authentique du présent acte devra être conservée dans les archives de la société en annexe du registre des délibérations.

Un certificat négatif de toute procédure collective, délivré par le Greffier du Tribunal de commerce de BAR LE DUC (55000), où la société se trouve immatriculée, demeurera ci-joint et annexé après mention.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits, les consentements donnés, et les déclarations faites au présent acte seront toujours indiqués, sauf stipulation(s) contraire(s), comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du ou des représentants légaux ou conventionnels de ces dernières.

LOI DU CONTRAT

Les présentes, le bail commercial, sont et seront soumises à la loi et aux règlements français, ce que chacun du bailleur et du preneur accepte.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL et DE CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent, en outre, qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Et le preneur déclare également :

- ne pas être et n'avoir jamais été en état de cessation de paiements, en faillite, en règlement judiciaire, en redressement ou liquidation judiciaire, ni sous plan de sauvegarde des entreprises ;
- ne pas avoir été annulé et qu'aucune instance n'est en cours ou susceptible de l'être à ce jour sur ce sujet ;
- ne pas être dissout ou susceptible de l'être et qu'aucune décision, tant de son associé que d'une ou plusieurs juridictions, n'est en cours ou susceptible de l'être à ce jour tendant à décider ou à prononcer la dissolution de la société.

Monsieur Davy MOLITOR, représentant le preneur au présent acte, certifie et atteste ce qui suit :

- être, à ce jour, l'unique associé du preneur ;
- avoir bien, à ce jour, la qualité de gérant de la société qu'il représente, soit du preneur, avec tous pouvoirs à l'effet des présentes pour valablement obliger et engager la société qu'il représente ;
- ne pas avoir démissionné, ni avoir été révoqué, de ses fonctions de gérant de la société preneur ;
- ne pas être placé sous sauvegarde de justice, ne pas être soumis à un régime de protection des « incapables » majeurs, et ne pas être atteint d'une altération, même momentanée, de ses facultés,

(Signature)

HA

(Signature)

mentales ou physiques, l'empêchant de consentir de façon éclairée, précise, et valable ;

- ne pas avoir été condamné personnellement à la faillite personnelle, ne pas être et n'avoir jamais été soumis à une interdiction de gérer, administrer et diriger une personne morale ;
- ne pas être et n'avoir jamais été lui-même en état de cessation de paiements, en faillite, en règlement judiciaire, en redressement ou liquidation judiciaire, ni sous plan de sauvegarde des entreprises ;
- d'une façon générale, jouir de la plénitude de ses droits et capacité.

Le bailleur déclare :

- ne pas être et n'avoir jamais été en état de cessation de paiements, en faillite, en règlement judiciaire, en redressement ou liquidation judiciaire, ni sous plan de sauvegarde des entreprises ;
- ne pas être placé sous sauvegarde de justice, ne pas être soumis à un régime de protection des « incapables » majeurs, et ne pas être atteint d'une altération, même momentanée, de ses facultés, mentales ou physiques, l'empêchant de consentir de façon éclairée, précise, et valable ;
- ne pas être en situation de surendettement des particuliers et n'avoir fait l'objet d'aucune décision tant de la Commission de surendettement que judiciaire, ne pas être en situation de rétablissement personnel, tel que prévu au Code de la consommation.

ELECTION DE DOMICILE

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

- le bailleur à son domicile sus-indiqué ;
- le preneur dans les locaux loués, ci-après désignés.

Toutefois, pour toute formalité du présent acte et qui serait à effectuer, notamment celle de l'enregistrement des présentes, et pour le renvoi des pièces et correspondances de cette ou ces formalités, les parties font spécialement élection de domicile au siège social de la SCP de notaires dénommée : « Franck ERNAELSTEEN et Aude HERBINET, notaires associés », dont le notaire associé soussigné est membre, soit à MONTMEDY (55600), 07 Place Eugène Tronville.

CERTIFICATION PREALABLE – TITRE DE PROPRIETE DU BAILLEUR

Le Bailleur certifie qu'il est bien le seul propriétaire des locaux présentement loués, ci-après désignés, pour avoir acquis l'entier immeuble dont ils dépendent sur Monsieur LAROCHE, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Aude HERBINET, alors notaire salariée en la SCP des notaires associés à la résidence de STENAY, le 27 mai 2020, publié au service de la publicité foncière de VERDUN (55), devenu service de la publicité foncière de BAR LE DUC 1 (55), le 08 juin 2020, Volume 2020 P n° 1147.

Un état hypothécaire hors formalités, délivré par le service de la publicité foncière de BAR LE DUC 1 (55), demeurera ci-joint et annexé après mention. Cet état hypothécaire confirme la déclaration ci-dessus du bailleur.

EXPOSE

Préalablement au bail commercial, objet des présentes, les parties ont d'abord exposé ce qui suit :

I – Précédent bail commercial :

Les parties déclarent que les locaux, ci-après désignés, présentement loués, étaient antérieurement loués, par bail commercial, initialement consenti par Monsieur Fabien LAROCHE, ancien propriétaire, au profit de la société à responsabilité limitée (SARL) dénommée : SARL MGT, dont le siège social était à STENAY (55700), ZAC LES CAILLOUX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAR LE DUC et identifiée sous le numéro siren : 495109779, représentée par Monsieur Geoffray DELMAIRE, son gérant, pour une durée de 09 ans commençant à courir le 01 octobre 2018, pour l'exercice de l'activité d'achat et vente de téléphonie mobile,

h

HA

5

moyennant le paiement par le locataire d'un loyer annuel d'un montant de 6.000,00 euros, payable mensuellement et d'avance, par termes égaux, au plus tard le 05 de chaque mois, dont le 1^{er} paiement est intervenu le 01 octobre 2018, et le remboursement par le locataire, au bailleur, chaque année, d'une fraction fixe et forfaitaire de la taxe foncière d'un montant de 700,00 euros.

Un dépôt de garantie correspondant à un terme mensuel de loyer, soit la somme d'un montant de 500 euros, a été convenu et versé par le locataire au bailleur.

Ce bail a été constaté par acte sous-seing privé, non daté ni enregistré, dont une copie est ci-jointe et annexée après mention.

II – Cession du droit au bail du précédent bail commercial ci-dessus :

Suivant acte reçu par Maître Aude HERBINET, alors notaire salariée de la SCP des notaires associés à STENAY, le 15 novembre 2019, enregistré au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de BAR LE DUC 1, le 21 novembre 2019, dossier 2019 00014109, référence 2019 N 00778, la société à responsabilité limitée (SARL) dénommée : SARL MGT, ayant depuis son siège social à STENAY (55700), 12 Place de la République, ancien locataire commercial d'origine, a cédé, au profit de la société par actions simplifiée dénommée : ACBL, dont le siège social est à STENAY (55700), 12 Place de la République, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAR LE DUC et identifiée sous le numéro siren : 878487727, représentée par Monsieur Alain BOIZARD, demeurant alors à STENAY (55700), associé, et par Madame Chantal BOIZARD, associée et Présidente, son épouse, seuls associés, son fonds de commerce d'achat et de vente de téléphonie mobile, exploité à STENAY (55700), 12 Place de la République, connu sous le nom commercial : « CORIOLIS », dont, parmi les éléments de ce fonds cédé, avec le consentement du bailleur intervenu à cet effet à l'acte, le droit au bail commercial sus-énoncé, pour le temps en restant à courir à compter du 15 novembre 2019.

III – Vente de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués :

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Aude HERBINET, alors notaire salariée en la SCP des notaires associés à la résidence de STENAY, le 27 mai 2020, publié au service de la publicité foncière de VERDUN (55), devenu service de la publicité foncière de BAR LE DUC 1 (55), le 08 juin 2020, Volume 2020 P n° 1147, Monsieur Fabien LAROCHE a vendu, au profit de Monsieur Hervé ANCINON, devenu nouveau propriétaire et donc nouveau bailleur, l'entier immeuble situé à STENAY (55700), 12 Place de la République, cadastré section AB n° 406, lieudit « 10B Place de la République », pour 01 are 54 centiares, dont dépendent les locaux loués.

IV – Avenant au bail commercial et nouvelle cession du droit au bail :

Aux termes d'un acte reçu par le notaire associé soussigné, ce jour, préalablement aux présentes, il a été constaté, confirmé consenti et accepté, ce qui suit :

1/ A titre d'avenant au bail commercial en cours, ci-dessus rappelé au I – qui précède, la société par actions simplifiée dénommée : ACBL, locataire, cette dernière envisageant de cesser son activité, sans avoir trouvé de repreneur et successeur dans son commerce, a demandé au bailleur des locaux, avec effet à compter du 31 juillet 2023, à ce qu'il puisse céder uniquement son droit au bail, de façon isolée, c'est-à-dire sans les autres éléments composant son fonds de commerce, notamment à la Société à Responsabilité Limitée dénommée : LA PIZZA DU KIOSQUE, locataire aux présentes ci-dessus amplement identifié, pour l'exploitation par ce cessionnaire d'un fonds de commerce de pizzeria, petite restauration et snack, sur place, à emporter ou en livraison, ce que le bailleur des locaux a déclaré avoir accepté, sous ce qui suit.

Ce consentement et cet avenant ont été consentis et acceptés sans le versement d'aucune indemnité de part et d'autre, sans aucune autre modification des charges et conditions du bail, et sans aucune augmentation de loyer et des charges, mais notamment sous la condition qu'aucun travaux, dans les locaux loués ou dans le surplus de l'immeuble dont ils dépendent, ne soit demandé au bailleur

HA

DN

et à ses frais, même si la nouvelle activité commerciale, qui sera exercée, dans les locaux loués, par le cessionnaire du droit au bail, nouveau locataire, exige des travaux notamment pour la mise en conformité des lieux avec les lois et règlements sur l'hygiène et la sécurité et, d'une façon générale, pour son exploitation, et que cette condition soit mentionnée expressément dans tout acte de cession du droit au bail et soit acceptée par le cessionnaire.

Ce consentement et cet avenant ont été consentis et acceptés également sous la condition que toute cession, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, pour être valable, devra être constatée uniquement par acte authentique, auquel le bailleur devra être dûment appelé au moins quinze (15) jours à l'avance, sauf dispense spéciale, expresse et écrite de celui-ci relativement à ce dernier délai de 15 jours, et dont une copie exécutoire sera remise au bailleur et sans frais pour lui, afin de lui servir de titre exécutoire et de lui permettre l'exercice de son action directe contre le cessionnaire, et ce, sans préjudice du droit du bailleur d'agir contre le preneur d'origine sans avoir à discuter au préalable avec le ou les occupants successifs. La cession devra être signifiée au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, à moins qu'il n'intervienne dans l'acte authentique et dispense de lui faire nouvelle signification.

La cession devra intervenir aux mêmes loyer, charges et conditions que ceux du bail cédé.

Sauf dispense spéciale, expresse et écrite consentie par le bailleur dans l'acte de cession, en cas de cession, le preneur et cédant demeurera garant et répondra solidairement et indivisiblement de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs, de même que de toute société à laquelle le droit au bail pourrait être apporté, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges, clauses et conditions du bail et des actes qui pourraient suivre, toutefois cette garantie ne pourra être invoquée que durant trois ans à compter de la cession conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce.

2/ Suite à l'accord et avenant au bail susdit, il a été également constaté la cession uniquement de son droit au bail commercial, sus-rappelé, **pour le temps en restant à courir à compter rétroactivement du 01 août 2023**, par le locataire, soit la société par actions simplifiée dénommée : ACBL, au profit de la Société à Responsabilité Limitée dénommée : LA PIZZA DU KIOSQUE, plus avant identifiée, preneur aux présentes.

Le bailleur, propriétaire des locaux loués, aux termes de l'acte, a notamment confirmé son agrément à cette cession.

V – Accord pour la conclusion d'un nouveau bail commercial :

Les parties déclarent avoir convenu, directement entre elles, sans le concours ni la participation du notaire associé soussigné, ce qu'elles reconnaissent, de résilier amiablement, de gré à gré, sans le versement d'aucune indemnité de part et d'autre, le bail en cours et dont le droit vient pourtant d'être cédé au preneur aux présentes, à compter du 02 août 2023 à minuit, ET de conclure immédiatement entre elles un nouveau bail commercial, d'une nouvelle durée de 09 années entières et consécutives à compter rétroactivement du 03 août 2023 première heure, sans aucune interruption dans l'occupation et l'exploitation du locataire, sans aucune augmentation du loyer, mais dont l'activité autorisée dans les lieux loués serait celle de pizzeria, petite restauration et snack, sur place, à emporter ou en livraison, sans la possibilité pour le locataire de céder son droit à ce nouveau bail, sans l'accord préalable, ou concomitant, du bailleur, à une personne autre que le successeur dans son commerce.

Le preneur a également demandé au bailleur qu'il l'autorise à réaliser, dans les locaux loués, divers travaux permettant l'exploitation du fonds de commerce qu'il crée mais aucun frais pour le bailleur.

Le bailleur déclare qu'il a accepté le tout mais, notamment, sous la condition qu'aucun travaux, dans les locaux loués ou dans le surplus de l'immeuble dont ils dépendent, ne lui soit demandés, à ses frais, même si la nouvelle activité commerciale créée par le preneur, dans les locaux loués, exige ou exigerait des travaux notamment pour la mise en conformité des lieux avec les lois et règlements sur l'hygiène et la sécurité et pour l'exploitation du fonds du preneur, ce que le locataire déclare avoir accepté, de son côté.

Le locataire, averti par le notaire soussigné, ce qu'il reconnaît, qu'un bailleur doit délivrer au

1

HA

DN

locataire les lieux loués dans un état permettant l'exploitation du fonds de commerce du locataire, conformément à leur destination, a confirmé, malgré tout, vouloir prendre en charge seul, à ses frais, les travaux pour lesquels il a demandé l'autorisation de leur réalisation au bailleur, sans aucune prise en charge par le bailleur et en s'interdisant tout recours ultérieur contre celui-ci ou ses ayants droit à ce sujet.

L'ensemble des accords intervenus directement entre les parties se trouve repris et plus détaillé au présent acte.

VI/ En conséquence de leurs accords, les parties ont requis le notaire associé soussigné de dresser et recevoir le présent acte.

Fin de l'exposé.

OBJET DES PRESENTES

Sur la réquisition des parties, il est passé à l'objet des présentes :

Premièrement : RESILIATION AMIABLE DU BAIL COMMERCIAL EN COURS.

Par ces présentes, le bailleur, Monsieur Hervé ANCINON, et le nouveau locataire, la Société à Responsabilité Limitée dénommée : LA PIZZA DU KIOSQUE, confirment résilier, d'un commun accord, de gré à gré et amiablement, sans aucune formalité préalable, **sans le versement d'aucune indemnité de part et d'autre**, ainsi qu'ils en sont convenus directement entre eux, sans le concours ni la participation du notaire associé soussigné, ce qu'ils reconnaissent, le bail commercial en cours, rappelé en l'exposé qui précède, et concernant les locaux commerciaux loués dont la désignation est ci-dessous rappelée.

DESIGNATION DES LOCAUX DONT LE BAIL EST RESILIE

Dans la Commune de STENAY (Meuse)

Dans l'immeuble, non soumis au régime de la copropriété, situé à STENAY (55700), 10B et 12 Place de la République, les locaux suivants :

Au rez de chaussée de l'immeuble, au 12 Place de la République : **Une pièce principale, un couloir, un dégagement, un wc et un bureau.**

Tel que ces locaux existent, s'étendent et comportent, sans exception ni réserve.

DATE D'EFFET DE LA PRESENTE RESILIATION DE BAIL

La présente résiliation de bail **prend effet à compter rétroactivement du 02 août 2023 à minuit.**

ETAT DES LIEUX

L'article L.145-5 du Code de commerce impose au bailleur et au locataire d'un bail commercial de procéder à un état des lieux loués notamment lors de leur restitution.

Toutefois, la présente résiliation sera suivie immédiatement, avec date de point de départ dès le 03 août 2023, première heure, de la conclusion d'un nouveau bail commercial et pour les mêmes locaux, sans interruption dans l'occupation et l'exploitation du preneur, et donc sans restitution, qui sera consenti par le bailleur au locataire, comme il va être ci-après également convenu et constaté au présent acte. A l'occasion de ce nouveau bail, un état de lieux contradictoire des locaux loués a été ou sera dressé, ainsi qu'il sera indiqué plus loin, comme le prévoit la loi, directement entre les parties, sans le concours ni la participation du notaire associé soussigné qu'elles dispensent.

Aucun état des lieux, en raison de la résiliation du bail en cours, n'a donc été dressé, à défaut

1

HA

DN

de restitution, ce que chacune des parties accepte définitivement.

ABSENCE D'INDEMNITE DE RESILIATION DE BAIL

Il est ici rappelé par les parties que la présente résiliation de bail, objet des présentes, est consentie et acceptée SANS INDEMNITE, de part et d'autre, à quelque titre que ce soit, notamment pour résiliation anticipée du bail, celle-ci étant suivie immédiatement de la conclusion d'un nouveau bail entre les parties et pour les mêmes locaux.

DECLARATIONS ET CONVENTION RELATIVEMENT à l'article L.143-2, dernier alinéa du Code de commerce

Les parties reconnaissent avoir été averties et avoir reçu lecture par le notaire associé soussigné, avec tous avertissements et conseils à elles prodigués par ledit notaire, des dispositions de l'article L.143-2 du Code de commerce, spécialement de son dernier alinéa, ci-dessous littéralement retranscrites :

Article L.143-2 du Code de commerce :

« Le propriétaire qui poursuit la résiliation du bail de l'immeuble dans lequel s'exploite un fonds de commerce grevé d'inscriptions doit notifier sa demande aux créanciers antérieurement inscrits, au domicile élu par eux dans leurs inscriptions. Le jugement ne peut intervenir qu'après un mois écoulé depuis la notification.

La résiliation amiable du bail ne devient définitive qu'un mois après la notification qui en a été faite aux créanciers inscrits, aux domiciles élus. ».

Se reconnaissant parfaitement averties, les parties déclarent que :

Le fonds de commerce nouvellement créé par le locataire, ou l'un ou plusieurs de ces éléments, spécialement le droit au bail, n'est grevé d'aucune inscription, ainsi qu'il a également été justifié par l'état NEGATIF d'inscription, délivré par le greffier du Tribunal de Commerce de BAR LE DUC (55000), au notaire associé soussigné, datant de moins de 15 jours, ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Un nouvel état des inscriptions, pouvant grever le fonds du locataire, ou simplement le droit au bail, sera requis par les soins du notaire associé soussigné, à l'issue du délai de 30 jours courant du lendemain de la date des présentes, au greffe du tribunal de commerce compétent.

Si ce nouvel état révèle une ou des inscriptions grevant le fonds du locataire, ou simplement le droit au bail, du locataire, la notification de la résiliation, prescrite par l'article L.143-2 du Code de commerce, sera effectuée, aux frais du preneur, à chacun des créanciers inscrits par les soins du notaire associé soussigné à qui les parties donnent tous pouvoirs et autorisations à cet effet, y compris de délivrer à chacun desdits créanciers une copie simple, ou authentique, ou extrait, du présent acte. Dans ce cas, à l'issue du délai d'un mois prévu au dernier alinéa de l'article L.143-2 du Code de commerce, la résiliation du bail sera définitive.

En l'absence d'inscription grevant le fonds, ou simplement le droit au bail, du locataire, la résiliation du bail sera définitive immédiatement.

ENREGISTREMENT

HA

DN

Le présent acte, en ce qui concerne la résiliation de bail qu'il contient, sera soumis à la formalité de l'enregistrement auprès des services fiscaux de l'enregistrement compétents, par les soins du notaire associé soussigné.

Il sera perçu alors le droit fixe de 125,00 euros, en application des dispositions de l'article 738, 1° du Code général des impôts.

ABSENCE D'AUTRES FORMALITES

L'activité du locataire se poursuivant, sans aucune interruption, dans les mêmes locaux loués, en vertu du nouveau bail commercial ci-dessous consenti, aux termes du même présent acte, aucune autre formalité n'est à effectuer, ce que les parties reconnaissent.

CONDITIONS DE LA RESILIATION

La présente résiliation de bail est consentie et acceptée, en outre, sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

1/ Prorata de loyer, de charges, impôt(s) et taxe(s) :

En raison de la conclusion immédiate, entre elles, du nouveau bail commercial qui va suivre, les parties déclarent qu'il n'y a lieu de prévoir aucun compte de prorata de loyer, de charges, et de remboursement d'impôt(s) et taxe(s), en raison de la résiliation du bail en cours ;

2/ **Frais** :

Tous les frais, droits, taxes, émoluments et honoraires de la résiliation du bail et du présent acte qui la contient, et tous ceux qui en seront la suite et/ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, sont et seront supportés et acquittés par le preneur, qui s'y oblige.

RENONCIATION A TOUTE CLAUSE CONTRAIRE ANTERIEURE

Les parties déclarent que le présent acte contient leur convention définitive.

Aussi, elles déclarent renoncer expressément à toute clause, à toute condition, qui serait contraire au contenu du présent acte et qui aurait été prévue dans tout acte antérieure aux présentes.

Deuxièmement : NOUVEAU BAIL COMMERCIAL.

Par ces mêmes présentes, le bailleur, Monsieur Hervé ANCINON, donne à nouveau bail à loyer, à titre commercial pour le tout, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et aux conditions ci-après arrêtées, au preneur, la Société à Responsabilité Limitée (SARL) dénommée : LA PIZZA DU KIOSQUE, qui accepte, les locaux commerciaux dont la désignation suit.

DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Commune de STENAY (Meuse)

Dans l'immeuble, non soumis au régime de la copropriété, situé à STENAY (55700), 10B et 12 Place de la République, **les locaux suivants sont présentement loués** :

Au rez de chaussée de l'immeuble, au 12 Place de la République : **Une pièce principale, un couloir, un dégagement, un wc et un bureau.**

Tel que ces locaux existent, s'étendent et comportent, sans exception ni réserve.

Le tout dépendant de l'immeuble actuellement cadastré :

- section AB n° 0406, lieudit « 10B Place de la République », pour une contenance totale d'un are cinquante-quatre centiares.

La copie de l'extrait de plan cadastral, reprenant, pour simple localisation, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués, demeurera ci-jointe et annexée après mention.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf (09) années entières et consécutives qui commencent à courir, rétroactivement, **à compter du 03 août 2023, première heure, et sans aucune interruption dans l'occupation du preneur depuis la date d'effet de la résiliation de l'ancien bail, qui précède, également objet des présentes.**

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce, le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, le présent bail étant soumis au statut des baux commerciaux.

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, le présent bail ne cesse, outre les autres motifs prévus aux présentes, que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le présent contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Si la durée du bail est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation, ce bail ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance.

Le congé doit être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au libre choix de chacune des parties. Le notaire associé soussigné avertit les parties, qu'en raison notamment du délai de rigueur et de la charge de la preuve, le recours à l'acte d'huissier de justice, acte extrajudiciaire, leur est fortement conseillé même si celui-ci se trouve plus onéreux en frais.

Le congé, à peine de nullité, doit préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal compétent avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

En application de l'article L.145-10 du Code de commerce, à défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire, comme le prévoit le texte légal actuel et comme les parties en ont, de toute façon, convenu.

L'article L.145-10 du Code de commerce prévoit que : sauf stipulations ou notifications contraires de la part du bailleur, la demande en renouvellement peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir.

Sur ce sujet, les parties, spécialement le bailleur, déclarent vouloir que la demande en renouvellement soit signifiée au bailleur en personne.

Le même article L.145-10 du Code de commerce prévoit : S'il y a plusieurs propriétaires, la demande en renouvellement adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de

HA

DN

tous.

Sur ce sujet, les parties, spécialement le bailleur, déclarent que la demande en renouvellement sera valablement adressée et signifiée, à l'égard de tous, à l'un des propriétaires et bailleurs.

La demande en renouvellement doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'avant dernier alinéa de l'article L.145-10 du Code de commerce.

Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, soit par acte extrajudiciaire, ainsi que le prévoit le texte légal actuel et comme les parties en ont, de toute façon, convenu, faire connaître au demandeur en renouvellement du bail s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus.

A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'acte extrajudiciaire signifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal compétent avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux présentement loués devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation **d'un fonds de commerce de pizzeria, petite restauration et snack, sur place, à emporter ou en livraison.**

En aucun cas, le locataire ne pourra exercer une quelconque autre activité ou adjoindre d'autres activités, sauf à respecter les dispositions légales sur l'adjonction d'activité et/ou la déspecialisation.

Le locataire devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant l'ensemble des activités exercées.

De même, le locataire ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse troubler et nuire, notamment par le bruit anormal ou/et les odeurs mal odorantes, le voisinage et les autres occupants de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués.

Etant également convenu que l'ensemble des locaux loués forment une location considérée comme indivisible et à titre commercial pour le tout.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes :

ETAT DES LIEUX LOUES

Un document tenant lieu de l'état des lieux d'entrée, établi par acte sous-seing privé, en raison du présent nouveau bail, a été dressé, directement entre les parties, sans le concours ni la participation du notaire associé soussigné, ce qu'elles reconnaissent, contradictoirement entre elles et sous leur responsabilité. Un exemplaire original du document en tenant lieu demeurera ci-joint et annexé après mention et chacune des parties déclare être en possession d'un original du même document d'état des lieux.

Tous les frais de cet état des lieux seront supportés moitié (1/2) par le preneur, qui s'y oblige, l'autre moitié (1/2) par le bailleur, qui s'y oblige.

Les articles 3, 13 et 16 de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, codifiés aux articles L.145-5, L.145-40-1 et L.145-40-2 du Code de commerce, **imposent au bailleur et au locataire d'un bail commercial de procéder à un état des lieux lors de la prise de possession des locaux loués, puis lors de leur restitution.**

Il en est de même en cas de cession du bail ou du fonds de commerce exploité dans les locaux loués.

Ces dispositions sont d'ordre public.

Chacun du bailleur et du locataire pourra toujours exiger que cet état des lieux soit dressé par huissier de justice.

Si le document tenant lieu d'état des lieux est dressé par huissier de justice, les frais de celui-ci seront supportés pour moitié (1/2) par le bailleur et pour l'autre moitié (1/2) par le preneur. **Le bailleur**

HA

DA

7

devra justifier d'avoir fait toute diligence pour l'établissement de ces états des lieux, à défaut il ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1731 du Code civil qui dispose : «S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.».

Travaux

Les parties conviennent que la charge de tous travaux, aménagements, installations, qui pourraient être exigés, demandés ou même simplement nécessaires pour adapter les locaux loués ou pour les mettre en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur actuelle et future, notamment pour l'hygiène, pour la sécurité et l'état sanitaire, sera supportée par le locataire, y compris ceux exigés pour l'accès aux personnes handicapées.

Il est expressément convenu ce qui suit, savoir :

En ce qui concerne l'hygiène et l'état sanitaire, le locataire, sous sa responsabilité, dispense le bailleur de faire passer la commission d'hygiène et les services vétérinaires dans les locaux qui lui sont loués, en vue d'obtenir un rapport d'inspection appréciant la conformité ou la non-conformité des locaux loués pour le commerce qu'il exploite.

En ce qui concerne la sécurité, notamment incendie, le locataire, sous sa responsabilité, dispense le bailleur de faire passer la commission de sécurité dans les locaux qui lui sont loués, en vue d'obtenir un rapport d'inspection appréciant la conformité ou la non-conformité des locaux loués.

Les locaux loués l'étant en leur état au jour de l'entrée du locataire, ce dernier, pendant toute la durée du bail, déclare qu'il fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs et avec toutes conséquences pour lui notamment de perte éventuelle de jouissance et financières, sans recours contre le bailleur, de toute condamnation, de toute sanction, amende, et éventuelle fermeture administrative, en cas de non-conformité des locaux loués, ainsi que des travaux qui seraient exigés ou même simplement souhaités pour l'exploitation de son fonds de commerce, quels qu'ils soient et quel qu'en soit le coût, l'étendue, et les conséquences, sans aucune suspension, sans aucune diminution, du montant du loyer et sans aucune modification de ses conditions de paiement.

Sur ce sujet, le locataire déclare qu'il a pris lui-même tous renseignements et fait établir tous devis de travaux qui seraient exigés actuellement, à son entier apaisement.

Tous travaux devront être autorisés par le bailleur, préalablement, de façon expresse et écrite, et celui-ci pourra exiger que le ou les plans et devis descriptifs et estimatifs des artisans et entreprises lui soient fournis, en vue de l'obtention de son éventuelle autorisation.

Le preneur, si celles-ci sont exigées, devra également, au préalable, obtenir toute autorisation administrative et de l'assemblée des copropriétaires, si l'immeuble, dont les locaux loués dépendent, se trouve soumis au régime de la copropriété, et devra justifier de leur obtention au Bailleur.

Tous les travaux, même exigés par la loi ou/et la réglementation, devront avoir lieu, si le bailleur le souhaite ainsi et l'indique dans sa réponse d'accord sur les travaux, sous la surveillance de ce dernier ou de son mandataire. Les frais et honoraires de ce mandataire, désigné par le bailleur, seront à la charge dudit bailleur qui accepte.

Les travaux, quel qu'ils soient, exigés ou non, devront être scrupuleusement ceux autorisés, sauf à obtenir un nouvel accord écrit et préalable du bailleur et du syndicat des copropriétaires, et toute nouvelle autorisation administrative exigée.

Au sujet de travaux, le locataire déclare avoir demandé au bailleur de pouvoir réaliser, dès son entrée dans les lieux, les travaux suivants dans les locaux loués, sans prendre, pour autant, l'engagement de les faire :

- 1/ Modification de l'installation intérieure électrique ;
- 2/ Pose d'un conduit d'évacuation des fumées du restaurant.

HA

PA

Le bailleur déclare avoir donné son accord, qu'il réitère à l'instant, pour la réalisation des travaux ci-dessus envisagés par le locataire, dès lors que ceux-ci soient en conformité avec les conditions qui précèdent, respectent les règles de l'art, et qu'il ne supporte personnellement aucun coût à propos de ces travaux, tous les frais engendrés par ceux-ci étant et restant à la charge du locataire seul, qui accepte et s'y oblige.

Il est interdit au locataire d'effectuer ou de faire effectuer des travaux touchant à l'ossature de l'immeuble, murs porteurs et autres, ou aux parties communes de l'ensemble immobilier.

A - CONDITIONS COMMUNES DU BAIL :

Faculté de congé

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de Commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 dudit Code, et le Bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L. 145-24 du même Code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Déspécialisation

Par application des dispositions de l'article L.145-47 du code de Commerce, le preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires ; Pour ce faire, le preneur devra faire connaître son intention au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure au bailleur de faire connaître, dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

En cas de contestation, le Tribunal Judiciaire du lieu de la situation des locaux loués, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages locaux.

Lors de la première révision triennale suivant la notification ci-dessus, il peut, par dérogation aux dispositions de l'article L.145-38 du Code de commerce, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

Et par application des dispositions des articles L.145-48 et suivants du Code de Commerce, sauf la restriction prévue à son dernier alinéa, le preneur aura la faculté de demander au bailleur, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

Sa demande doit, à peine de nullité, comporter l'indication des activités dont l'exercice est envisagé. Elle est formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et dénoncée, en la même forme, aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce. Ces derniers peuvent demander que le changement d'activité soit subordonné aux conditions de nature à sauvegarder leurs intérêts.

Le bailleur doit, dans le mois de cette demande, en aviser, dans la même forme, ceux de ses locataires envers lesquels il se serait obligé à ne pas louer en vue de l'exercice d'activités similaires à celles visées dans la demande. Ceux-ci doivent, à peine de forclusion, faire connaître leur attitude dans

4

HA

DN

le mois de cette notification.

A défaut par le bailleur d'avoir, dans les trois mois de la demande, notifié son refus, son acceptation ou encore les conditions auxquelles il subordonne son accord, il est réputé avoir acquiescé à la demande. Cet acquiescement ne fait pas obstacle à l'exercice des droits prévus à l'article L. 145-50 du Code de commerce.

Ainsi, le changement d'activité peut motiver le paiement à la charge du locataire, d'une indemnité égale au montant du préjudice dont le bailleur établirait l'existence.

Le preneur pourra reconnaître l'existence d'un tel préjudice et en accepter conventionnellement le montant de l'indemnité à payer par lui en réparation de ce préjudice.

Le bailleur peut, en outre, en contrepartie de l'avantage procuré, demander au moment de la transformation, la modification du prix du bail sans qu'il y ait lieu d'appliquer les dispositions des articles L.145-37 à L.145-39 du Code de commerce.

Les droits des créanciers inscrits s'exercent avec leur rang antérieur, sur le fonds de commerce transformé.

En application de l'article L.145-51 du Code de commerce, lorsque le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite 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, a signifié au bailleur 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 a, 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 est réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le Tribunal Judiciaire.

La nature des activités dont l'exercice est envisagé doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.

Les dispositions rappelées ci-dessus de l'article L.145-51 du Code de commerce sont applicables 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.

L'article L.145-52 du Code de commerce dispose que le Tribunal de Grande Instance compétent peut autoriser la transformation totale ou partielle malgré le refus du bailleur, si ce refus n'est point justifié par un motif grave et légitime.

Si le différend porte seulement sur le prix du bail, celui-ci est fixé conformément aux dispositions réglementaires prévues pour la fixation du prix des baux révisés. Dans les autres cas, l'affaire est portée devant le Tribunal.

Il devra être fait application des articles L.145-53 et L.145-54 pour les cas qu'ils prévoient et aux quels les parties conviennent de se rapporter toujours dans ces mêmes cas.

Les parties dispensent le notaire associé soussigné de rappeler aux présentes les dispositions de ces articles du Code de commerce qui sont d'ordre public comme le prévoit l'article L.145-15 du même Code.

Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause, ses ayants droit, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution du bail, une charge solidaire et indivisible ; Notamment, en cas de décès du preneur, de dissolution ou annulation du Preneur, avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers, représentants et ayants droit pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de celles-ci sera supporté par ceux des héritiers et ayants cause du preneur à qui elles seront faites.

B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE :

Le bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

4

HA

21

Etat des locaux loués

Le locataire prend les locaux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de son entrée en jouissance, sans recours contre le bailleur, et sans aucune garantie de surface louée, sans aucune garantie des vices apparents ou cachés.

Entretien - Réparations

Le locataire entretiendra les locaux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels.

Il ne pourra exiger du Bailleur, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil qui restent à la charge du Bailleur.

Les frais et coût de ravalement des façades des locaux loués sont à la charge du locataire qui devra se conformer aux règles d'urbanisme en vigueur, demander toutes autorisations administratives si nécessaire et, en cas de mise en copropriété de l'ensemble immobilier, après autorisation des copropriétaires si cette dernière est exigée.

Toutes les autres réparations, autres que celles indiquées à l'article 606 du Code civil, sont à la charge du locataire, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par les vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Le locataire sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, les persiennes, les volets roulants ou non, fenêtres, portes, appareils et équipement sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz, tuyaux de vidange, le système de chauffage et de climatisation, installation électrique, etc..., dont sont ou pourraient être dotés les locaux loués, sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gél de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra, en outre, s'il en existe, entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, cheminée(s), conduit(s), installations de gaz, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au locataire et les faire réaliser par une ou des entreprises de son choix, aux frais exclusifs du locataire, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Règlement de copropriété :

Si l'ensemble immobilier, dont dépendent les locaux loués, se trouve soumis au régime de la copropriété, le preneur s'engage à respecter le règlement de copropriété qui sera mis en place, ainsi que toute modification à ce dernier qui interviendrait.

Toutefois, une copie intégrale de ce règlement de copropriété, ainsi que de tout modificatif, devra être immédiatement remise au preneur, sans frais pour lui, contre récépissé ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au preneur dans les locaux loués ou encore, au même endroit, par acte d'huissier de justice, ou encore contre récépissé.

Garnissement

Le Preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels de son commerce, en quantité et valeur suffisantes, lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

Changement de distribution

Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement préalable, exprès et écrit du bailleur et, si nécessaire sans le consentement préalable et régulier de l'assemblée des copropriétaires,

HA

DN

le tout comme déjà prévu plus avant sous le paragraphe «Travaux», aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution.

Améliorations

Tous travaux, embellissements, installations et améliorations quelconques, à l'exception de toute enseigne lumineuse ou pas, lui appartenant, que le locataire pourra reprendre en fin de bail, à charge de procéder avant son départ au rebouchage des trous et réparations éventuels liés à la pose ou à la dépose, ou qu'il pourra céder avec son droit au présent bail, qui seraient faits par le locataire dans les lieux présentement loués, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété du bailleur, même s'ils se trouvent inscrits au bilan comptable du preneur, sans aucune indemnité, à moins que le bailleur exige par écrit, remis ou adressé au locataire, au moins cinq mois avant la sortie du preneur, le rétablissement des locaux loués dans leur état primitif, aux frais du locataire.

Les travaux ainsi exécutés par le locataire ne pourront être supprimés sans le consentement écrit, exprès et préalable du bailleur.

Travaux effectués par le Bailleur

Le preneur supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le bailleur estimerait nécessaires, utiles ou 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 loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Le preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes s'il en existe, ainsi que ceux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages, décorations ainsi que toutes installations, enseignes et autres qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures des murs, dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux décidés par le Bailleur.

Dans tous les cas, le locataire devra être prévenu par écrit des travaux souhaités par le bailleur et de la date prévue du commencement de ceux-ci, au moins trois mois à l'avance, sauf cas d'extrême urgence, de façon à ce qu'il puisse prendre toute disposition.

Jouissance des lieux

Le preneur devra jouir des locaux loués en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins et aux autres occupants de l'ensemble immobilier ; Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, la sécurité, l'acoustique et autres.

Il devra respecter scrupuleusement le règlement de copropriété et ses modificatifs de l'ensemble immobilier, s'il en existe.

Impôts et charges divers

Le locataire acquittera ses impôts et taxes personnels et liés à l'exploitation de son commerce et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui notamment au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Par convention, le Preneur devra rembourser au bailleur en sus du loyer, l'ensemble des charges afférent aux locaux loués, y compris celles courantes de copropriété si l'ensemble immobilier se trouve soumis au régime de la copropriété, y compris celles afférentes aux travaux décidés par

HA

S

l'assemblée des copropriétaires à l'exception toutefois de ceux correspondant aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

Le preneur paiera ses consommations d'eau, d'électricité, de gaz et autres, les frais de ramonage et généralement tous les frais, abonnements et dépenses habituellement à la charge des locataires.

Le locataire devra payer les taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Impôts, Taxes, Taxe foncière et d'enlèvement d'ordures ménagères - Inventaire de la répartition des charges, impôts, taxes et redevances

Outre le paiement du loyer, le locataire remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués.

Ainsi, le preneur remboursera directement au bailleur, au plus tard le 01 décembre de chaque année, le montant total de la taxe foncière afférente aux locaux loués, à la vue de l'avis d'imposition annuel et à la première demande du bailleur.

Il en sera de même de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si celle-ci n'est pas comprise dans la taxe foncière.

La présente clause s'appliquera à toute taxe qui viendrait en remplacement des taxes susdites.

Le bailleur reconnaît avoir été averti que la prise en charge par le preneur de tout ou partie de la taxe foncière, ou de toute taxe ou impôt qui s'y substituerait, constitue un supplément de loyer dont il doit être tenu compte notamment pour la fixation de la valeur locative des lieux loués.

Assurances

Outre ses obligations d'employeur d'un personnel de son commerce, le Preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, le dégât des eaux, le vol, pendant tout le cours du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, son matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce. Il devra également contracter, pour les locaux loués, toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, l'incendie, les explosions de gaz, le vol, et tous autres risques locatifs, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable ; il devra justifier de toutes ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute première réquisition du Bailleur.

Si l'activité exercée par le locataire entraînait pour le Bailleur des surprimes d'assurances, le locataire devra rembourser au Bailleur le montant de ces surprimes sur justificatifs.

Cession - Sous-location

De convention expresse, le locataire ne pourra céder librement, à quelque titre que ce soit, y compris par voie d'apport à une société, et sous quelque forme que ce soit, son droit au présent bail, sans l'accord écrit, préalable ou concomitant du bailleur, **sauf à son successeur dans son commerce à qui il pourra librement céder le droit au présent bail avec tous, ou partie, des autres éléments composant son fonds de commerce, sous les réserves qui vont suivre et applicables à toute cession.**

Toute autre cession et toute sous-location sont interdites sans le consentement préalable ou concomitant, exprès et par écrit du Bailleur.

Toute cession, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, ou sous-location, autorisée, même en cas de cession au successeur dans le commerce du locataire, pour être valable, devra être constatée uniquement par acte authentique, auquel le bailleur devra être dûment appelé au moins quinze (15) jours à l'avance, sauf dispense spéciale, expresse et écrite de celui-ci relativement à ce dernier délai de 15 jours, et dont une copie exécutoire sera remise au bailleur et sans frais pour lui, afin de lui servir de titre exécutoire et de lui permettre l'exercice de son action directe contre le cessionnaire, ou sous-locataire, autorisé, et ce, sans préjudice du droit du bailleur d'agir contre le preneur d'origine sans avoir à discuter au préalable avec le ou les occupants successifs. La cession, ou la sous-location, devra être signifiée au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, à moins qu'il n'intervienne dans l'acte authentique et dispense de lui faire nouvelle signification.

La cession devra intervenir aux mêmes loyer, charges et conditions que ceux du bail en cours cédé.

Handwritten marks: a large checkmark on the left, the initials "HA" in the center, and a stylized signature on the right.

Sauf dispense spéciale, expresse et écrite consentie par le bailleur dans l'acte de cession, en cas de cession, le preneur et cédant demeurera garant et répondra solidairement et indivisiblement de tous cessionnaires successifs, de même que de toute société à laquelle le droit au bail pourrait être apporté, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges, clauses et conditions du présent bail et des actes qui pourront suivre, **toutefois cette garantie ne pourra être invoquée que durant trois ans à compter de la cession conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce. A ce sujet et en raison de cette garantie, le bailleur est averti qu'il devra informer le preneur cédant, restant garant, de tout défaut de paiement du nouveau locataire, cessionnaire du droit au bail, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, en application de l'article L.145-16-1 du Code de commerce.**

Visite des lieux – autorisation d'affichage

Le preneur devra laisser le bailleur, ou son représentant, ou son architecte, et tous entrepreneurs et ouvriers du bailleur, pénétrer dans les locaux loués pour constater leur état quand le Bailleur le jugera à propos, mais uniquement de 08H00 à 10H00 le matin, et de 15H30 à 17H30 l'après-midi, sauf les dimanches et jours fériés. Le bailleur devra toutefois prévenir le Preneur, dans les locaux loués, au moins huit (08) jours à l'avance mais sans avoir à en obtenir l'accord.

Le bailleur est averti que des visites répétitives, sans véritable juste motif, pourraient être jugées comme constituant un trouble de jouissance pouvant donner lieu à réparation pécuniaire au profit du locataire.

En cas de travaux à effectuer par le bailleur, le preneur devra, sauf cas d'extrême urgence, être prévenu dans les locaux loués au moins trois mois à l'avance, comme déjà indiqué plus haut, et le preneur devra alors laisser pénétrer les entreprises et ouvriers désignés par le bailleur dans les locaux loués, le temps nécessaires pour la réalisation des travaux mais suivant des jours et horaires convenus entre les parties et, à défaut d'entente, tous les jours, sauf les samedis, dimanches et jours fériés, et uniquement de 08H00 le matin, au plus tôt, à 18H00 le soir au plus tard.

Dans tous ces cas, le locataire devra mettre tout en œuvre pour permettre l'accès aux et dans les locaux loués.

Le locataire devra laisser visiter les lieux en cas de congé, délivré par l'une ou l'autre des parties, de remise en location, ou en cas de mise en vente des locaux loués, et à défaut d'accord, tous les jours de 08H00 à 10H00 le matin et de 15H30 à 17H30 l'après-midi, sauf les dimanches et jours fériés. Toujours dans ce cas de défaut d'accord, le bailleur devra prévenir le locataire de cette ou ces visites des locaux, au moins trois (03) jours à l'avance dans les locaux loués, sans avoir à en obtenir l'accord.

Dans tous les cas, le locataire devra mettre tout en œuvre pour permettre l'accès aux et dans les locaux loués.

Dans les 06 mois précédant le départ du locataire, le bailleur est autorisé à apposer, sur la façade des locaux loués, tout écriteau, tout affichage, indiquant que ces locaux sont remis en location, mais de dimensions raisonnables et ne portant pas atteinte à l'exploitation, pendant ce délai, du commerce du locataire.

En cas de mise en vente des locaux loués, le bailleur est autorisé à apposer, sur la façade de ceux-ci, tout écriteau, tout affichage, indiquant que ces locaux sont à vendre, mais de dimensions raisonnables et ne portant pas atteinte à l'exploitation du commerce du locataire.

Remise des clefs

Le preneur rendra les clefs des locaux au bailleur, ou au représentant du bailleur, le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le bailleur ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Démolition totale ou partielle des biens loués - Destruction - Expropriation

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du

4

HA

2

bailleur, les locaux loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au bailleur, tous les droits du locataire étant réservés contre la partie expropriante.

Exclusion de responsabilité du bailleur

Le locataire renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le bailleur :

- en cas de vol, cambriolage, dégradation, ou tout autre acte et tout fait criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les locaux loués ou dans l'ensemble immobilier dont ils dépendent, sauf dans le cas où les actes et faits seraient commis par le bailleur lui-même ou toute personne dont le bailleur serait reconnu civilement ou pénalement responsable ;
- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la téléphonie, de l'informatique et des consultations et échanges par internet, du chauffage, du ou des ascenseurs, monte-charge, s'il en existe, etc.... ;
- en cas de trouble apporté à la jouissance du locataire par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du bailleur, le locataire devant agir directement contre ces tiers sans pouvoir mettre en cause le bailleur ;
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le bailleur n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre des grosses réparations tel qu'elles sont désignées à l'article 606 du Code civil.

Tolérances - Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un acte écrit et bilatéral, reçu en la forme authentique.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du bailleur, celui-ci restant libre d'exiger, à tout moment et sans préavis, le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Exploitation du commerce - Entretien de la devanture

Le locataire devra exercer son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements, et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Les locaux loués devront être constamment ouverts au moins aux heures et jours d'ouverture généralement pratiqués dans un commerce identique ou simplement similaire à celui du preneur, et achalandé, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique, sauf si le locataire obtient, préalablement, la ou les autorisations exigées des autorités compétentes, et en justifie préalablement au bailleur, mais sous l'entière responsabilité du locataire, le bailleur ne devant jamais être inquiété à ce sujet à peine de caducité, de plein droit et automatique, de cette possibilité et de devoir dédommager immédiatement le bailleur de tout préjudice subi par lui. Le locataire ne pourra pas faire entrer ni entreposer dans les locaux loués, ni dans les parties communes de l'ensemble immobilier, des marchandises et objets présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, sauf, uniquement dans les locaux loués, ceux de ces marchandises et objets reconnus comme nécessaires à l'activité autorisée du preneur.

De même, il ne pourra rien laisser entreposer dans les parties communes de l'ensemble immobilier ou/et sur le domaine public, sauf le temps de la livraison de son matériel et de ses marchandises, sauf ce qui a été convenu plus avant, mais, dans tous les cas, sans pouvoir provoquer une gêne quelconque aux autres occupants de l'ensemble immobilier, aux voisins et sur le domaine public.

Il ne pourra apposer sur les murs extérieurs des locaux loués aucune enseigne, aucune affiche, aucune plaque, et aucun écriteau quelconques ne se rapportant pas à son activité commerciale autorisée. Il pourra, sous son entière responsabilité et à ses frais, en ayant obtenu toutes autorisations exigées, et toutes taxes à sa charge, apposer, uniquement sur la façade des locaux loués, toute affiche, toute plaque, toute enseigne, même lumineuses, tout indicateur et tout écriteau, se rapportant uniquement à son activité autorisée, le nom de son commerce, ou/et encore exigés par la loi ou/et réglementation en vigueur, mais dans les formes et dimensions conformes à l'usage pour son activité autorisée et non contraires à l'ordre public et aux bonnes mœurs, sans apporter aucun trouble, répréhensible, à la loi et aux règlements, ainsi qu'aux autres occupants de l'immeuble et à tous riverains, de manière à ce que le

HA

DA

bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Ces affiches, plaques, enseignes, indicateurs et écriteaux ne pourront être posées que sur la façade des locaux loués ou/et à l'intérieur de ceux-ci, à défaut d'autres dispositions plus contraignantes et notamment celles pouvant résulter de tout règlement de copropriété.

Outre les obligations d'entretien et de réparations indiquées plus avant, le locataire aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de son établissement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, tous les remplacements qui deviendraient nécessaires, seront à sa charge exclusive. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté. Enfin, le locataire ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès, préalable et par écrit du bailleur et sans avoir obtenu, au préalable, les autorisations administratives nécessaires et également, si exigées, de la copropriété.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien, de propreté, et veiller à sa solidité pour éviter tout accident, et il supportera toute responsabilité et taxe(s) liées.

Travaux exigés par l'Administration

Il est expressément convenu entre le bailleur et le preneur, que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec les règles d'hygiène, de salubrité ou de sécurité ou d'acoustique ou autres, actuelles et futures, seront à la charge du locataire et devront être autorisés préalablement par le bailleur.

INTERDICTIONS AU BAILLEUR

Le bailleur s'interdit pendant tout le cours du présent bail et de ses renouvellements successifs éventuels :

- d'exploiter directement ou indirectement dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux loués, un commerce similaire, en tout ou partie, à celui du locataire,
- de louer à qui que ce soit tout ou partie du surplus de l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués pour l'exploitation d'un commerce identique ou similaire, en tout ou partie, à celui exploité par le locataire.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le locataire s'engage à :

- Veiller à ce que la tranquillité des locaux loués et du surplus de l'ensemble immobilier dont ils dépendent ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel et sa clientèle ;
- Ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
- N'exposer aux fenêtres ni linge ni autre objet ;
- Ne pas laisser écouler d'eau sur le domaine public, la voie publique ;
- N'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât aux locaux loués et à l'ensemble immobilier dont ils dépendent, ni aucun trouble de jouissance aux autres occupants de celui-ci et aux voisins ;
- Ne jeter dans les canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou de les endommager ;
- Prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles ;
- En cas d'existence ou d'installation d'antennes ou de paraboles, le locataire aura le droit d'entretenir ou de remplacer à ses frais lesdites installations sauf à en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée au domicile ou siège social de ce dernier, le tout conformément à la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 ;

A défaut d'installation d'antennes ou de paraboles individuelles, le locataire désirant procéder à une telle installation, sauf à respecter le règlement de copropriété s'il en existe un, pourra le faire à ses frais et devra le notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au Bailleur, conformément à la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966.

Dans tous les cas les frais d'installation de l'antenne ou de la parabole individuelle, ainsi que toute imposition qui seraient dues en raison de l'existence de ces installations, seront à la charge du locataire.

HA

Le locataire sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE

Le locataire devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception et au domicile de ce dernier, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

FRAIS

Tous les frais, droits, taxes, émoluments et honoraires du présent acte de bail et de ses renouvellements éventuels successifs, et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au Bailleur, sont et seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

C- CONDITIONS A LA CHARGE DU BAILLEUR :

Outre les charges et conditions qui ont pu être mises à la charge du bailleur plus avant, le bailleur supportera seul, comme déjà convenu plus avant, le coût des grosses réparations désignées à l'article 606 du Code civil dont il reconnaît avoir pris connaissance, préalablement aux présentes, tant par lui-même que par la lecture que lui en a fait le notaire associé soussigné.

Budget prévisionnel des travaux : - Le bailleur déclare qu'il n'envisage d'effectuer aucun travaux dans les locaux loués durant les trois prochaines années courant de la date de point de départ du présent bail. Aucun budget prévisionnel n'est donc à prévoir au présent acte.

Etat récapitulatif des travaux : - Le bailleur déclare qu'il n'a effectué aucun travaux dans les locaux loués durant les trois dernières années.

DROIT DE PREFERENCE LEGAL ACCORDE AU LOCATAIRE

L'article L.145-46-1 du Code de commerce édicte un droit de préférence légal au profit du locataire commercial.

Aussi, si le bailleur, propriétaire des locaux à usage commercial et/ou à usage artisanal présentement loués, envisagerait de vendre ceux-ci, il devra en informer le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du locataire. Ce dernier disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois.

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

Si le bailleur déciderait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire devra, lorsque le bailleur n'y aura pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa de l'article L.145-46-1 du Code de commerce, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix nouveaux.

Cette notification vaudra également offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente sera valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui ne sera pas été acceptée dans ce délai sera caduque.

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

HA
DN

sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de commerce devront être reproduites, à peine de nullité, dans chacune des notifications qu'il vise.

Afin d'éviter tout contentieux éventuel au sujet de chacune des notifications susvisées, les parties conviennent et admettent, dès à présent, comme valable, ce qui suit :

1/ Les notifications, en cas de vente envisagée par le bailleur, prévues à l'article L.145-46-1 du Code de commerce, qui devront être adressées par le bailleur et celle qui devra, le cas échéant, être adressée par le bailleur ou le notaire, au locataire et valant offre de vente, pourront être adressées au locataire, si le bailleur le préfère alors ainsi, par acte d'huissier de justice, aux frais du bailleur. Cette forme permettra de palier à la non-réception de la lettre recommandée par le locataire ou encore à sa non-présence en ce qui concerne le récépissé ou l'émargement, le délai ouvert au locataire pour faire connaître sa décision courant du jour de la réception de l'offre de vente.

2/ Le délai de réalisation de la vente pour le locataire, deux mois ou quatre mois suivant le cas prévu par le texte, partant du jour de l'envoi de sa réponse d'acceptation de l'offre de vente au bailleur ou, suivant le cas, au notaire, mais aucune forme n'étant édicté par le texte pour cette réponse, cette réponse du locataire devra être notifiée au bailleur ou, dans le cas prévu, au notaire, comme le locataire en décidera, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement ou encore par acte d'huissier de justice, aux frais du locataire.

Toutefois, ces dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce ne seront pas applicables en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code.

LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois, réglementation et usages en vigueur.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement **d'un loyer annuel de SIX MILLE EUROS (6.000,00 €), sauf, par la suite, l'effet de l'indexation et révision du loyer. Le loyer du présent bail, avec tout supplément de loyer, n'est pas soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA), ainsi que les parties déclarent en avoir convenu.**

Ce loyer annuel, avec tout supplément de loyer, correspond à la valeur locative des lieux loués, ainsi que le bailleur le déclare et que le preneur le reconnaît.

Ce loyer annuel sera payable mensuellement et d'avance, en bons et légaux moyens de paiement, au plus tard le cinq (05) de chaque mois, au domicile, ou siège social, du Bailleur ou en tout autre endroit qu'il indiquera au Preneur, entre les mains du bailleur ou de son mandataire qu'il désignera par écrit, daté et signé, par termes mensuels égaux d'un montant chacun de CINQ CENTS EUROS (500,00 €), sauf l'effet par la suite de l'indexation et la révision du loyer.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire associé soussigné de la possibilité de soumettre le loyer du bail à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.), mais elles ont déclaré persister dans leur volonté de ne pas soumettre le loyer à la T.V.A. .

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Dans le cas où le bailleur opterait, par la suite et avec l'accord du preneur, pour l'assujettissement des loyers à la Taxe sur la Valeur Ajoutée pour l'ensemble des locaux commerciaux ou professionnels de l'immeuble, cette dernière s'ajoutera au loyer, lequel s'entendra alors valeur hors taxe.

4

HA

DN

Le bailleur facturera, en conséquence de cette option à la TVA, au locataire le montant de la taxe y afférente, selon le taux en vigueur à chaque échéance, ladite taxe devant lui être réglée en même temps que le terme de loyer lui-même et selon les modalités prévues ci-dessus pour le paiement du loyer.

Le bailleur reconnaît que le preneur lui a bien déjà payé, dès avant ce jour, directement, hors la vue et hors la comptabilité la comptabilité de la SCP de notaires dont le notaire associé soussigné est membre, les trois premiers termes mensuels de loyer correspondant à ceux des mois d'août, septembre et octobre 2023, et le bailleur en consent, au preneur, bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE.

INDEXATION – REVISION DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer fixé sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions prescrites par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce.

La demande en révision ne pourra être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire, date de point de départ du présent bail. La révision du loyer prendra effet à compter de la date de la demande en révision.

Les demandes en révision du loyer devront être notifiées au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte extrajudiciaire, indiquant le montant du loyer révisé.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix (le nouveau loyer) sera applicable.

Sauf application d'une loi ou d'un règlement d'exception, d'ordre public absolu, telle que celle du 16 août 2022, numéro 2022-1158, dans son article 14 plus loin retranscrit, et qui serait applicable au présent bail, par dérogation aux dispositions de l'article L.145-33 du Code de commerce, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L.112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.

La première révision interviendra après trois ans de la date de point de départ du bail, soit pour le 03 août 2026, la seconde trois ans après, et ainsi de suite.

La révision triennale présentement prévue sera proportionnelle à la variation de l'indice national trimestriel des loyers commerciaux, mentionné à l'article L.112-2 du Code monétaire et financier, publié par l'I.N.S.E.E., soit par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (base 100 au premier trimestre 2008).

Pour le calcul de cette révision, l'indice pris pour base sera celui du premier trimestre (1er trimestre) de l'année de 2023, publié par l'INSEE, qui s'élève à 128,59, le cours de cet indice au même trimestre de l'année où la présente clause de révision sera appelée à jouer étant retenu pour calculer la révision triennale du loyer.

Si à la date à laquelle la clause de révision doit entrer en jeu, l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié, le loyer exigible sera calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu et publié par l'I.N.S.E.E. à cette date et une régularisation sera effectuée le premier mois suivant, au premier terme mensuel suivant, la publication de l'indice contractuel de comparaison.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui

HA

20

serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'I.N.S.E.E. .

Si aucun indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou, à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des locaux loués et statuant, si possible, en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si, pour une raison quelconque, l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux et ancien montant ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Le bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter et donc du présent bail, sans laquelle le bail ne serait pas conclu.

Article 14 de la loi du 16 août 2022, numéro 2022-1158 :

« La variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, prise en compte pour la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises ne peut excéder 3,5 % pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023. Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supérieure à 3,5 % sur cette même période.

Les petites et moyennes entreprises mentionnées au premier alinéa du présent article répondent à la définition de l'annexe I au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aide compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité. ».

ABSENCE D'AUTRES CHARGES PARTICULIERES

Le bailleur déclare qu'il n'y a pas lieu à prévoir de charge(s) particulière(s), autres que celles éventuellement prévues par ailleurs au présent acte, ce que le locataire reconnaît et accepte.

DEPOT DE GARANTIE

Il est convenu que le preneur verse un dépôt de garantie au bailleur, pour garantir l'exécution des obligations incombant au preneur en vertu du bail, représentant **le montant d'un seul terme mensuel de loyer hors supplément de loyer, soit actuellement la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00€).**

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, sera destiné à assurer au bailleur la bonne exécution de l'ensemble des obligations imposées au locataire par le présent bail, et le paiement des créances de toute nature qui pourraient résulter d'une non-exécution ou d'une inexécution partielle ou défectueuse de ces obligations. Il garantit, en outre, à due concurrence, le paiement des loyer, charges et accessoires et plus généralement le paiement de toute somme qui pourrait être due par le locataire, en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie sera remboursé au locataire dans les trois mois de la fin du bail, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

En aucun cas le locataire ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et de supplément de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

Handwritten signatures and initials: a large checkmark-like signature on the left, the initials "HA" in the center, and a stylized signature on the right.

Cette somme sera par ailleurs révisée à l'occasion de chaque modification du montant du loyer, de façon à être toujours égale, à tout moment, à un terme mensuel de loyer hors supplément de loyer.

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

Le bailleur reconnaît que le preneur lui a déjà versé, dès avant ce jour, directement, hors la vue et hors la comptabilité de la SCP de notaires dont le notaire associé soussigné est membre, la somme de 500,00 euros correspondant au montant du dépôt de garantie actuel et prévu. Le bailleur en consent bonne et valable quittance au locataire.

DONT QUITTANCE.

Quittances et reçus

Le bailleur sera tenu de remettre gratuitement, au preneur, une quittance pour toute somme versée par ce dernier et encaissée par le bailleur au titre de l'exécution du présent bail.

La quittance portera le détail de la ou des sommes ainsi versées par le preneur en distinguant celle(s) afférente(s) au loyer de celle(s) afférente(s) aux charges et aux remboursement(s) de toute sorte.

CHARGES PARTICULIERES - PROVISION

Les parties déclarent qu'il n'y a pas lieu, pour le moment, à prévoir de charges particulières, sauf ce qui est éventuellement prévu par ailleurs au présent acte.

ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 10 de la loi numéro 69-1168 du 26 Décembre 1969 et à l'instruction administrative du 2 mars 1970, le présent acte de bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Toutefois, le présent acte, contenant également la résiliation de l'ancien bail commercial, sera, comme indiqué plus haut, soumis à la formalité de l'enregistrement, ce que les parties reconnaissent et acceptent.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Les parties reconnaissent avoir été averties par le notaire associé soussigné, bien avant la signature des présentes de l'obligation pesant sur le bailleur de faire dresser par un diagnostiqueur professionnel, agréé et assuré, le dossier complet de diagnostic technique des locaux loués, obligatoire en pareille matière et contenant l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, l'état de l'installation intérieure d'électricité, l'état mentionnant la présence ou l'absence de revêtements contenant du plomb, et le diagnostic de performance énergétique et éventuellement l'audit énergétique.

Elles déclarent que, malgré les avertissements et conseils donnés par le notaire associé soussigné, ce qu'elle reconnaissent, elles n'ont pas voulu faire dresser ce dossier de diagnostic technique complet, mais uniquement le diagnostic de performance énergétique des locaux loués.

Le bailleur demeurera donc tenu à la garantie des vices cachés et relatifs aux matériaux, produits et autres non diagnostiqués.

- le diagnostic de performance énergétique, dont un exemplaire est ci-joint et annexé après mention, a toutefois été réalisé par la société dénommée « DIAGECO », représentée par Monsieur Cédric LANGLET, 16 rue du Général de Gaulle 55430 BELLEVILLE SUR MEUSE, le 03 octobre 2023,

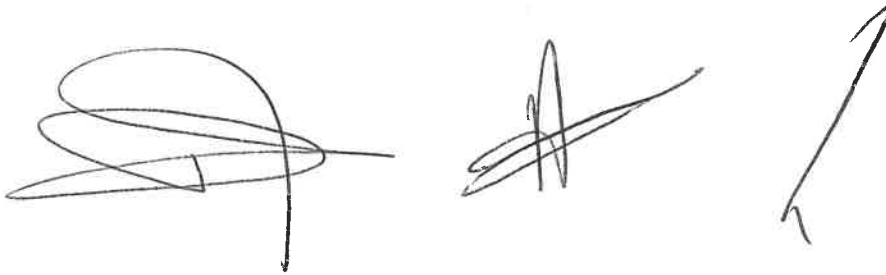
7

HA

MS

lequel conclut : « *DPE VIERGE CONSOMMATIONS NON EXPLOITABLES* », ce que le cessionnaire accepte.

Suivent les signatures des parties.



Arrêté de péril - Le bailleur déclare que l'immeuble dont dépendent les locaux loués n'est pas frappé d'un arrêté de péril au sens des articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni d'une interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter ou d'utiliser les lieux en exécution de l'article L.511-2 du même Code.

Déclaration d'insalubrité - Le bailleur déclare que l'immeuble dont dépendent les locaux loués ne fait pas l'objet d'une déclaration d'insalubrité au sens de l'article L.1331-25 du Code de la santé publique et n'avoir reçu aucune injonction de travaux ni interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou autre de la part du représentant de l'Etat dans le département au sens de l'article L.1331-24 du même Code.

Mérule - L'immeuble dont dépendent les locaux loués n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens des articles L.133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le bailleur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans le dit immeuble.

A toutes fins utiles, le Notaire associé soussigné a rappelé aux parties l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de mérule en mairie en vertu de l'article L.133-7 précité.

DISPENSE D'URBANISME

Les parties se dispensent mutuellement et dispensent le notaire associé soussigné, sous leur responsabilité, de requérir un certificat d'urbanisme ou même un simple questionnaire d'urbanisme et communaux relativement à l'immeuble dont dépendent les locaux loués, notamment pour connaître les règles et servitudes d'urbanisme et d'utilité publique applicables à cet immeuble.

AUTRES INFORMATIONS

RISQUES TECHNOLOGIQUES, NATURELS, MINIERES ET DE POLLUTION, ZONE DE SISMICITE

Le bailleur déclare que les locaux présentement loués ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan ou plusieurs plans, prescrits ou approuvés, de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles ou de prévention des risques miniers, ou encore dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, et qu'en conséquence, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ne sont pas applicables, le tout sauf ce qui est ci-dessous précisé.

Toutefois, le bailleur informe le preneur que la Commune de STENAY (55700) est concernée par les risques de « SEISME ZONE DE SISMICITE : 1 » (risque très faible), Inondations de plaine par la Meuse, présence de coulée de boue, PPRi approuvé, cavités souterraines : 02, retrait gonflement des argiles : sensibilité moyenne, présence d'engins de guerre : sensibilité forte, transport de matières dangereuses : par canalisations de gaz et sensibilité moyenne.

En ce qui concerne le risque de pollution : L'immeuble n'est pas soumis à ce risque.

Le tout est ainsi indiqué dans la documentation ci-jointe et annexée après mention.





Le preneur déclare accepter ces situations des locaux loués et de l'immeuble dans lequel il se trouvent, et s'interdit tout recours contre le bailleur à ce sujet.

~~L'état des risques est ci-joint et annexé après mention.~~

Déclaration de sinistre :

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux loués et les locaux loués n'ont subis aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Termites et insectes xylophages :

Le bailleur déclare que les locaux loués ne sont pas actuellement situés dans une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites et qu'il n'a pas connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages dans les locaux loués, ni dans l'immeuble dont ils dépendent.

Arrêté de péril - Le bailleur déclare que l'immeuble dont dépendent les locaux loués n'est pas frappé d'un arrêté de péril au sens des articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni d'une interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter ou d'utiliser les lieux en exécution de l'article L.511-2 du même Code.

Déclaration d'insalubrité - Le bailleur déclare que l'immeuble dont dépendent les locaux loués ne fait pas l'objet d'une déclaration d'insalubrité au sens de l'article L.1331-25 du Code de la santé publique et n'avoir reçu aucune injonction de travaux ni interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou autre de la part du représentant de l'Etat dans le département au sens de l'article L.1331-24 du même Code.

Termites - Le bailleur déclare qu'à ce jour **l'immeuble dont dépendent les locaux loués n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages** au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes xylophages dans cet immeuble.

Périmètre de protection d'un monument historique - Il est précisé et rappelé que l'immeuble, dont dépendent les locaux loués, est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire et les occupants ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation ou révision de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou prestations ou autres qui en constituent l'accessoire, ou/et enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre, ou plusieurs, des clauses et conditions du présent bail, ou encore du règlement de copropriété et de ses modificatifs s'il en est établi, alors remis au preneur, lequel règlement de copropriété fera alors également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires commerciaux et pour le type d'activité(s) du preneur, par la loi ou les règlements d'ordre public absolu, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter ou de cesser de faire, resté sans effet, contenant mention de la présente clause et faisant état de ce délai, le bail sera résilié de plein droit, toutes clauses, charges et conditions prévues au présent acte de bail étant de rigueur.

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

4

HA

SD

CLAUSE PENALE

De même, à défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette, sans faire cesser ou suspendre l'exigibilité immédiate de ces sommes.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, portera intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, sans cesser pour cela d'être exigible et due, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers payés d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

DELIVRANCE DE COPIES

Les parties requièrent du notaire associé soussigné la délivrance, aux frais du preneur qui s'y oblige, savoir :

- d'une copie authentique des présentes au preneur ;
- d'une copie exécutoire nominative des présentes au bailleur, pour servir à ce dernier de titre exécutoire contre le preneur et tout cessionnaire éventuel du bail.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <http://www.mediation.notaires.fr>

MENTION DES PRESENTES

Mention des présentes est consentie partout, à qui et quand besoin sera.

HA

B

REMISES DE PROJET D'ACTE

Le notaire associé soussigné a adressé, le 13 septembre 2023, le simple projet du présent acte au preneur et au bailleur, ce que chacun d'eux reconnaît.

Une copie de chacune des deux lettres d'envoi de ce projet demeurera ci-jointe et annexée après mention.

Chacune des parties déclare donc avoir été en mesure de prendre connaissance de ce simple projet du présent acte, à son entier apaisement, d'avoir été en mesure d'indiquer au notaire associé soussigné et à l'autre partie ses éventuelles observations, avant d'apposer sa signature sur les présentes.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les parties autorisent les notaires associés de la SCP de notaires dont le notaire associé soussigné est membre, ainsi que le personnel de cette société, à détruire toutes pièces et documents pouvant avoir été établis en vue de la conclusion de l'acte, sauf celles ci-annexées, considérant que le présent acte et ses annexes contiennent l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte, en ce qui concerne la résiliation du bail, a lieu sans aucun prix, sans aucune indemnité de part et d'autre, exprime l'intégralité des conventions d'entre les parties, et que le bail est conclu sans le versement d'aucun « droit d'entrée », et moyennant le paiement d'un montant de loyer, des conditions, identiques à ce qui est indiqué au présent acte. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire associé soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par une contre-lettre contenant des conditions différentes à celles indiquées aux présentes, le paiement d'un « droit d'entrée », ou/et encore le paiement d'une indemnité quelconque au profit de l'une ou l'autre des parties.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques

HA

M

permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire associé soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans le présent acte, lui a été régulièrement justifiée.



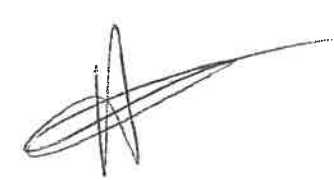
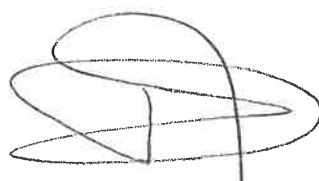
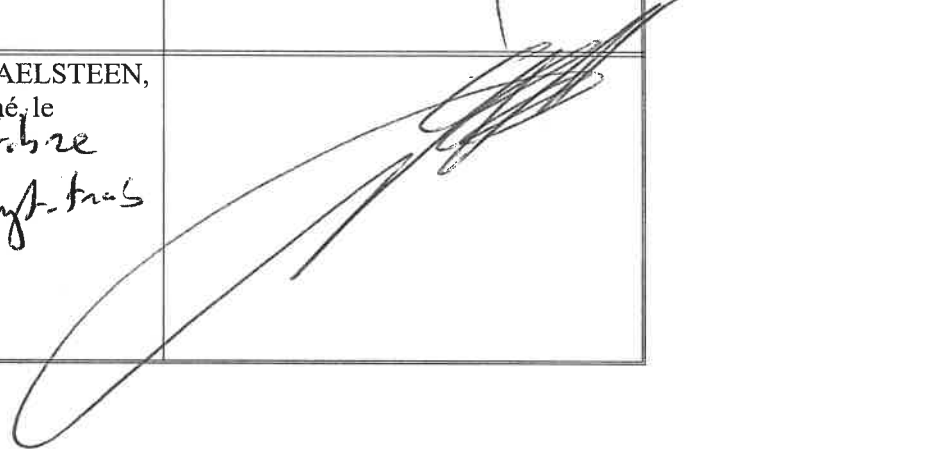


DONT ACTE, rédigé sur TRENTE PAGES (30) pages.

Fait et passé au lieu ci-dessus indiqué,

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire associé soussigné.

Les parties approuvent : - Renvois : <i>00</i> - Mots rayés nuls : <i>00</i> - Chiffres rayés nuls : <i>00</i> - Lignes entières rayées nulles : <i>00</i> - Barres tirées dans les blancs : <i>00</i>		<i>DN</i> <i>HA</i> 
Paraphes	Nom et qualité des signataires	Signatures
<i>HA</i>	Monsieur Hervé ANCINON, le bailleur, Le <i>24 10 2023</i>	
<i>DN</i>	Pour la SARL LA PIZZA DU KIOSQUE, le locataire, Monsieur Davy MOLITOR, son gérant et unique associé. Le <i>24 10 23</i>	
	Maître Franck ERNAELSTEEN, notaire associé soussigné, le <i>Vingt quatre octobre</i> <i>deux mille vingt-trois</i>	



Annexe 2

Article 14 – CESSION - TRANSFERT

14.1 Le locataire ne peut céder ou transférer les droits résultant pour lui du présent contrat sans le consentement écrit et préalable du bailleur. Lorsqu'une telle opération aura été effectuée, avec le consentement du bailleur, le locataire demeurera garant solidaire vis-à-vis du bailleur de l'exécution par le bénéficiaire ou le concessionnaire de toutes les obligations du locataire aux termes du présent contrat.

14.2 Le locataire reconnaît irrévocablement au bailleur le droit de transférer la propriété du matériel et/ou de céder, notamment par endossement, le présent contrat ou tout ou partie des droits, en particulier de créance, qu'il prévoit au profit du bailleur, à tout tiers avec faculté de substitution.

14.3 Les créances résultant du présent contrat pourront également être cédées à un fonds commun de créances (articles L. 214-43 et suivants du Code Monétaire et Financier) relatifs aux organismes de placement en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances). Conformément à l'article L. 214-46 dudit Code, le locataire est avisé que tout ou partie du recouvrement des sommes pourra être confié à un établissement de crédit ou à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Article 15 – COMMUNICATION DES INFORMATIONS

Conformément aux dispositions de la loi Informatique et Libertés du 06.01.1978, les informations recueillies sur des personnes physiques à l'occasion du présent contrat ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication aux destinataires déclarés à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés que pour les seules nécessités de gestion administrative ou d'actions commerciales ou pour satisfaire aux obligations, légales ou réglementaires. Elles pourront, donner lieu, à l'exercice du droit d'accès et de rectification aux conditions prévues par la loi du 06.01.1978 auprès du bailleur. En outre, qu'il s'agisse de personnes physiques ou morales, les informations recueillies dans le cadre du présent contrat pourront être communiquées aux établissements faisant partie du groupe auquel appartient le bailleur ou en cas de cession partielle à l'article 14. Le fournisseur pourra avoir communication des informations relatives à la mise en place de l'opération de location, de même que tout garant concernant cette opération. Le locataire pourra recevoir par l'intermédiaire du bailleur et, sauf volonté contraire de sa part, des propositions commerciales d'autres entreprises du groupe auquel appartient le bailleur.

Article 16 – JURIDICTION

Sous réserve des dispositions de l'article 48 du Nouveau Code de Procédure Civile, le Tribunal de Commerce de Sedan sera seul compétent, quels que soient le lieu de livraison et le mode de paiement, pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat et de ses suites.

En autant d'exemplaires que de parties.

Pour SMC INVESTISSEMENTS, Monsieur Claude SILVA :
Cachet de l'entreprise : Signature :

SMC INVESTISSEMENTS
33, avenue Charles de Gaulle
08000 CHARLEVILLE MEZIERES - France
Tel : +33 (0) 324 556 750
SAS au capital de 350 160 € - RCS : Sedan B 442 776 720
Code APE : 7711A - SIRET : 442 776 720 000 33
N° d'identification intracommunautaire : FR 47 442 776 720

Pour le Locataire, Monsieur DAVY MOLITOR

Je soussigné Monsieur DAVY MOLITOR, déclare accepter la présente offre de location après avoir pris connaissance des conditions générales de l'offre, des notices comportant respectivement les matériels livrés et les conditions de maintenances et d'entretiens. Je m'engage à souscrire toutes les poices d'assurance suivant l'article 9 des conditions générales du contrat de location et assurer l'entretien et la maintenance des matériels livrés.

Cachet de l'entreprise :

Signature :

du bien sinistré. Quelle que soit la cause du sinistre, le locataire est immédiatement redevable envers le bailleur de toutes sommes dues à la date du sinistre et d'une indemnité H.T. égale à la valeur la plus élevée au jour du sinistre entre la valeur du remplacement à neuf du matériel ou du véhicule lésé et le total des loyers H.T. payés jusqu'à la date du sinistre ou de 50 % de la quote-part desdits loyers afférent au seul matériel sinistré. Cette indemnité sera le cas échéant, diminuée des sommes reçues de l'assureur par le bailleur.

En cas de vol de véhicule, le contrat de location continue pendant le délai réglementaire d'un mois. Ce délai écoulé, le contrat est résilié et l'indemnité ci-dessus prévue est exigible.

Article 10 – RESILIATION

10.1 La location peut être résiliée de plein droit, par le bailleur sans adresser de mise en demeure ou accomplir de formalité judiciaire en cas d'inexécution d'une seule des conditions de la location, notamment en cas de non-paiement d'un seul loyer, diminution des garanties et sûretés consenties, saisie, venue du matériel loué ainsi qu'en cas de dissolution de la société locataire, cession amiable ou forcée du fonds du locataire, décès du locataire.

Si le locataire a conclu plusieurs contrats avec le bailleur, la résiliation de l'un pourra entraîner ce plein droit, si bon semble au bailleur, celle des autres, avec application des indemnités prévues à chacun d'entre eux.

10.2 La résiliation entraîne l'obligation pour le locataire de restituer immédiatement le matériel en un lieu désigné par le bailleur aux conditions prévues aux articles 5.1 et 12. A défaut, le bailleur peut faire enlever le matériel en tous lieux où il se trouve, aux frais du locataire, soit amiablement, soit sur ordonnance rendue sur requête ou référé, suivant le cas, par le Juge compétent.

10.3 Le bailleur se réserve également la faculté d'exiger, outre le paiement des loyers impayés et de toutes sommes dues jusqu'à la date de restitution effective du matériel, le paiement :

- en réparation du préjudice subi d'une indemnité de résiliation égale H.T. au montant total des loyers H.T. postérieurs à la résiliation,
- et pour assurer la bonne exécution du contrat, d'une peine égale à 10 % de l'indemnité de résiliation.

Article 11 – PROLONGATION DE LOCATION

11.1 Au-delà de la période initialement convenue, le contrat de location est automatiquement poursuivi par tacite reconduction, d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, faite par lettre simple trois mois avant la date d'échéance de la période concernée. En cas de reconduction du contrat de location, les conditions applicables sont celles en vigueur pendant les douze derniers mois de la location.

11.2 La poursuite de la location n'entraîne pas novation du contrat de location.

Article 12 – FIN DE LOCATION

12.1 A l'expiration du contrat de location, le locataire doit restituer le matériel. La restitution du matériel aura lieu au plus tard le dernier jour de la location sous la responsabilité et aux frais du locataire dans un lieu désigné par le bailleur au locataire.

Le matériel doit être en bon état, n'avoir subi qu'une usure normale, le locataire étant tenu d'effectuer à ses frais les remises en état nécessaires et le bailleur ayant le droit d'exiger la restitution du matériel en l'état d'origine comme indiqué à l'article 5.1. Tous les frais afférents au démontage, à l'emballage, au transport du matériel en retour et / ou aux visites techniques nécessaires sont à la charge exclusive du locataire.

12.2 Si le matériel n'est pas restitué à la fin de la location, le locataire est redevable d'indemnités d'utilisation fixées sur la base des douze derniers mois de la location au prorata-temps.

Article 13 – TAXES – FRAIS – AMENDES

Le locataire supporte seul les taxes, frais et impôts (T.V.A., Vignette, etc...) qui pourraient être dus au titre de la location, qu'ils soient à la charge du bailleur propriétaire ou du locataire.

Leurs variations éventuelles en cours de location seront répercutées sur le locataire. Il doit régler les amendes et contraventions entraînées par négligence ou par l'insubordination de la réglementation en vigueur. Il en rembourse le montant au bailleur si celui-ci en a fait l'avance.

Tous les frais administratifs résultant des demandes du locataire en cours de contrat, y compris celles relatives aux modifications des conditions de celui-ci, sont à la charge du locataire selon le tarif du bailleur en vigueur.

CONTRAT DE LOCATION LONGUE DUREE N° 20232851

Entra,	Et,
Société SMC Investissements 33, avenue Charles de Gaulle 08000 CHARLEVILLE MEZIERES - France Tel : +33 (0) 324 556 750 SAS au capital de 350 160 € - RCS : Sedan B 442 776 720 Code APE : 7711A - SIRET : 442 776 720 000 33 N° d'identification intracommunautaire : FR 47 442 776 720	LA PIZZA DU KIOSQUE 12 PLACE DE LA REPUBLIQUE 55700 STENAY Identification : 978245538
Désigné ci après par « Le Bailleur »	Désigné ci après par « Le Locataire »

Il a été convenu ce qui suit :

Seules les conditions énoncées ci-après régissent les modalités de location longue durée SMC INVESTISSEMENTS et de la fourniture de la maintenance par le fournisseur. Elles prévaudront sur toutes clauses et conditions contraires pouvant figurer sur les commandes ou autres documents émanant du Client. Le présent contrat n'entrera en vigueur que s'il est signé par les deux parties. SMC INVESTISSEMENTS ne signant que si les conditions particulières négociées par les représentants du ou des fournisseurs sont conformes à ses procédures habituelles.

Objet de la Location	Fournisseur du Matériel
PACK ORDINATEUR TOUT EN UN ITS 4125 + LOGICIEL ZATYOO + CLOUD 3 ANS + PRESTATIONS	MCG FRANCE S.A.S. 33 Avenue Charles de Gaulle 08000 CHARLEVILLE MEZIERES

Condition de Location			Echéancier		
Assurances et entretiens des matériels à la charge du Client	Nombres de Loyers	Montant du loyer TTC	Date du 1 ^{er} loyer	Fréquence des loyers	
Frais de dossier TVA 20.00 %	1	90.00 €	15 octobre 2023	15 octobre 2023 15 octobre 2023 15 octobre 2023 15 octobre 2023	
Dépôt de garantie	1	0.00 €	15 octobre 2023		
Frais annexes	1	0.00 €	15 octobre 2023		
Premier Loyer TVA 20.00 %	1	106.80 €	15 octobre 2023		
Montant Total au 15 octobre 2023			196.80 €		
Loyers suivants TVA 20.00 %	36 loyers mensuels	106.80 €	15 novembre 2023	Mensuels	

Le locataire après avoir pris connaissance des conditions particulières de la location et des conditions générales au verso certifie que les biens loués sont destinés exclusivement aux besoins de son activité professionnelle et qu'il est en rapport direct avec celle-ci.

A Charleville Mézières, le 8 septembre 2023,
Monsieur DAVY MOLITOR
Signature et cachet commercial

Signature :

Pour SMC INVESTISSEMENTS
Monsieur Claude SILVA

33, avenue Charles de Gaulle
08000 CHARLEVILLE MEZIERES - France
Tel : +33 (0) 324 556 750
SAS au capital de 350 160 € - RCS : Sedan B 442 776 720
Code APE : 7711A - SIRET : 442 776 720 000 33
N° d'identification intracommunautaire : FR 47 442 776 720

CONDITIONS GENERALES

Article 1 – CHOIX DU LOCATAIRE

1.1 Le locataire, a choisi sous sa seule responsabilité le matériel, objet de la location de la marque et du type qui lui conviendrait, en fonction des qualités, techniques requises, du rendement souhaité et de ses propres besoins utilisateur, auprès du fournisseur, avec lequel il est convenu des délais, conditions, modalités et lieu de livraison. Le locataire est notamment tenu de s'assurer de l'aptitude du matériel par lui choisi, effort de tout logiciel associé ou intégré, à tout traitement d'année, de date ou d'heure. Le locataire engage, en conséquence son entière responsabilité envers le bailleur si, pour quelque cause que ce soit, celui-ci s'avère défilant dans ses obligations de vendreur.

1.2 La durée du contrat de location telle que fixée aux conditions particulières est irrévocable. En cas de livraisons échelonnées, elle s'apprécie matériel par matériel.

1.3 Ces choix s'imposent à la société S.M.C. Investissements, désignée ci-après « le bailleur », dont les seuls engagements consistent : dans la signature du contrat de location, assorti des garanties demandées, à passer commande ou reprendre à son nom celle passée par le locataire, à acquérir le matériel, en payer le prix et le donner en location au locataire.

1.4 Le locataire a recouru à un prestataire assurant une maintenance «tout-à-jour» service (ci-après «la maintenance») celle-ci est librement déterminée avec le prestataire de services qu'il a choisi. Le locataire fait son affaire exclusive de toute action utile à l'égard du prestataire de services pour obtenir l'exécution de la maintenance entre eux convenue, sans l'intervention du bailleur et renonce à tout recours contre ce dernier en cas de défaillance quelconque du prestataire de services, s'interdisant notamment tout refus de paiement des loyers à ce titre.

Article 2 - LIVRAISON

2.1 Le matériel une fois livré est sous la responsabilité du locataire. Sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.3, le locataire ne peut refuser la livraison du matériel que pour le seul motif de sa non-conformité, il doit alors viser immédiatement le bailleur de son refus par lettre recommandée avec accusé de réception.

2.2 Le locataire autorise le bailleur à émettre ces factures dès qu'un avis de livraison signé par le locataire atteste de la bonne réception du matériel par le locataire et l'absence de toute contestation pour non-conformité

2.3 En cas de non-livraison à la date prévue dans la demande de location ou au plus tard dans les trois mois de cette demande, comme en cas de refus du matériel pour non-conformité, le locataire donne dès à présent au bailleur, qui ne peut être tenu d'aucune responsabilité, la faculté d'annuler la commande et de résilier le contrat de location.

Article 3 – DATE DE PRISE D'EFFET DE LA LOCATION

La location prend effet à la date de signature de l'avis de livraison du matériel. En cas de livraisons échelonnées, la location prend effet pour chaque matériel livré aux conditions ci-dessus prévues

Article 4 – LOYERS – MODALITES DE REGLEMENT

4.1 Les loyers revenant au bailleur, déterminés comme indiqué ci-dessus, restent fixes pendant toute la durée de la location sauf variation du taux de la T.V.A. ou en général du régime fiscal de l'opération. Dans ces hypothèses, le bailleur est autorisé de plein droit, sans formalité préalable, à pratiquer les ajustements de loyers correspondants.

En cas de livraisons échelonnées, les loyers dus sont calculés au prorata de la valeur du ou des matériels livrés par rapport à celle de l'ensemble du matériel.

4.2 Afin de procéder au paiement de toutes sommes dues au titre des présentes ainsi que le cas échéant de la Maintenance, le locataire autorise le bailleur ou un mandataire de son choix à effectuer des prélèvements sur son compte et à aviser l'établissement domiciliataire.

A cet effet, il signe une autorisation de prélèvement. Le locataire s'engage à maintenir en vigueur ladite autorisation pendant toute la durée de la location. Tout transfert à un autre établissement est soumis à l'autorisation préalable du bailleur, les frais de transfert étant à la charge du locataire.

En cas de paiement par un autre moyen autorisé par le bailleur, les loyers et toutes sommes dues sont portables et non transférables.

4.3 Sans préjudice de la résiliation du contrat prévue à l'article 10, tout défaut de paiement même partiel d'un loyer et de toute autre somme due pourra si bon semble au bailleur, entraîner de plein droit et sans

qu'une mise en demeure soit nécessaire la perception d'intérêts de retard auxquels s'ajouteront les taxes, ainsi que les frais et honoraires de recouvrement même non répétables. Des intérêts sont calculés sur le montant de l'impayé du jour de son échéance au jour du règlement au taux de 1,2 % par mois. Tout mois commencé est du en entier. Les intérêts dus pour une année entière porteront intérêts au même taux conformément à l'article 1154 du code civil. Le bailleur aura droit également à des frais de retour sur impayés avec un minimum de 16 € minimum de 45 €, et en réparation du préjudice résultant de la procédure de recouvrement conformément à la loi du 22 mars 2012, d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement fixée à 40 €.

4.4 Lorsqu'un dépôt de garantie est exigé du locataire, il est conservé par le bailleur sans produire d'intérêts pendant toute la durée de la location. Il n'a pas pour objet d'assurer le paiement normal des loyers, ni de compenser tous frais éventuels à la charge du locataire. Le locataire n'est donc pas en droit de s'en prévaloir pour refuser d'exécuter ses obligations. En cas de résiliation du contrat prévue à l'article 10, le bailleur pourra l'imputer au paiement des sommes dues. Il sera restitué, à l'expiration de la location, sous déduction de toutes sommes pouvant être dues au bailleur.

Article 5 – INSTALLATION ET JOUISSANCE DU MATERIEL

5.1 L'installation, la mise en ordre de marche, la fourniture de tous les accessoires et éléments complémentaires nécessaires incombent au locataire. A cet effet, il doit notamment s'informer utilement et en temps opportun auprès du bailleur ou d'un autre fournisseur et se conformer à ses indications. Les matériels doivent être installés dans un local permettant leurs bons fonctionnements, conservation et entretien, un déplacement doit être autorisé par le bailleur et effectué conformément aux instructions de celui-ci, de l'installateur ou du fournisseur. Seul l'autorisation écrite préalable du bailleur, le locataire s'interdit pendant toute la durée de la location et jusqu'à restitution du matériel d'apporter des modifications ou adjonctions au matériel. Au cas où le bailleur donnerait son autorisation en vue de telles modifications ou adjonctions, sa responsabilité ne pourra être en aucun cas engagée au titre des conséquences desdites modifications ou adjonctions sur le fonctionnement du matériel. Lesdites modifications ou adjonctions deviendront immédiatement et sans indemnité la propriété du bailleur. Toutefois, au moment de la restitution du matériel au bailleur pour quelque cause que ce soit, le bailleur pourra exiger que le matériel lui soit restitué en l'état d'origine. Les travaux nécessaires seront alors effectués sous la responsabilité et aux frais exclusifs du locataire, les modifications ou adjonctions lui revenant le cas échéant.

5.2 Le locataire doit informer préalablement le bailleur de tout changement de domicile ou de lieu d'exploitation du matériel comme de tout autre modification le concernant.

Le bailleur a toujours la possibilité d'effectuer toute inspection du matériel en quelque lieu qu'il soit.

5.3 Le locataire s'engage à se conformer à toute réglementation relative, notamment, à la détention, à la garde, au transport, à l'installation et à l'utilisation du matériel ainsi qu'aux indications du fournisseur. Il doit, à tout moment, maintenir le matériel en bon état. Le bailleur donne tous pouvoirs au locataire pour effectuer et satisfaire à toutes obligations légales et réglementaires du propriétaire mises à la charge du locataire par le présent contrat. Le locataire devra notamment s'assurer de la délivrance par le fournisseur des attestations de conformité et de tous autres documents prévus par la réglementation.

5.4 En cas de location de logiciel, le locataire utilisateur s'oblige à respecter les conditions et limites de droits d'usage, fixées par le fournisseur, dont il a pris connaissance et qu'il a approuvées. Le locataire est seul responsable des infractions aux dispositions légales relatives à la protection juridique des logiciels.

Article 6 – RESPONSABILITES ET RECOURS

6.1 En raison de la nature financière du contrat de location, le locataire qui a choisi sous sa seule responsabilité le ou les fournisseurs, le matériel ainsi que le ou les prestataires, assurant la maintenance de la charge le bailleur de la délivrance par le fournisseur des attestations de conformité et de tous autres documents prévus par la réglementation.

En conséquence, le locataire renonce à tout recours contre le bailleur, quelle qu'en soit la nature, pour quelque motif que ce soit, notamment pour inexécution de l'obligation de livraison, non-conformité du matériel, vices cachés. Le locataire s'interdit expressément d'invoquer l'exception d'inexécution pour offrir le paiement de ses loyers.

Le locataire s'abstient de les acquiescer, en réduire le montant, ou opérer toute compensation. Tous les frais nécessaires par l'utilisation et l'entretien du matériel sont à la charge exclusive du locataire qui renonce à tous droits à diminution de payer ou à indemnisation, même si l'indisponibilité

du matériel pour quelque raison que ce soit, devant durer plus de 40 jours.

6.2 Afin d'obtenir la bonne exécution du contrat de vente du matériel et de permettre au locataire d'en jouir pleinement, le bailleur transfère au locataire, qui accepte, les garanties légales et contractuelles qui tiennent du contrat de vente intervenu avec le fournisseur.

Article 7 – MAINTENANCE

7.1 Le locataire a la faculté de souscrire auprès du fournisseur ou d'un prestataire de services choisi par lui (ci-après le « prestataire »), un contrat en vue de faire assurer par un tiers la maintenance du matériel telle que visée à l'article 1.1. Le coût de maintenance sera à la charge du locataire.

7.2 Dans ce cas, le bailleur, s'il en a reçu mandat par le prestataire, prélèvera et / ou facturera le montant des prestations en même temps que les loyers qui lui sont dus et ce jusqu'à l'expiration ou la résiliation éventuelle du contrat de location ou de maintenance.

7.3 En toutes circonstances, le mandat du bailleur se limite à la facturation et / ou à l'encaissement du montant de la maintenance et à son reversement au prestataire. Le bailleur est tiers au contrat de maintenance conclu entre le locataire et le prestataire. En conséquence, sa responsabilité ne pourra être recherchée pour quelque cause que ce soit du fait des opérations de maintenance effectuées par le prestataire qui reste seul responsable vis-à-vis du locataire.

7.4 Si le contrat de maintenance passé entre le locataire et le prestataire prévoit une indexation de la maintenance, le bailleur ne fera que répercuter, à la demande du prestataire, ladite indexation. Les contestations éventuelles, qui pourraient naître à ce sujet, seront à débattre directement entre le locataire et le prestataire hors la présence du bailleur qui ne fait qu'exécuter son mandat. En conséquence, le locataire ne peut refuser le paiement des loyers dus au titre de la location du matériel du fait d'un litige quelconque pouvant l'opposer au prestataire quant à la bonne exécution ou à la tarification de la maintenance.

Article 8 – PROPRIETE

8.1 Le locataire doit faire respecter à ses frais le droit de propriété du bailleur notamment par l'apposition d'une plaque de propriété. Si le locataire n'est pas propriétaire des locaux dans lesquels le matériel est exploité, il s'oblige à informer par écrit sans délai le propriétaire des locaux, que le matériel est la propriété du bailleur.

8.2 Le locataire ne peut concéder aucun droit réel sur le matériel : il ne peut le céder, le donner en gage ou nantissement ; il doit aviser immédiatement le bailleur en cas de saisie, en prenant toutes les mesures pour la sauvegarde du matériel. Si une saisie dudit matériel a lieu, le locataire doit faire diligence pour en obtenir la mainlevée à ses frais. Il ne peut prêter ou sous-louer le matériel qu'avec l'autorisation du bailleur.

8.3 Si le contrat de location porte sur un logiciel, le droit de propriété du bailleur s'exerce également sur tous les supports magnétiques et documents remis au locataire.

8.4 Le bailleur a toute liberté d'affecter en nantissement soit les sommes dues par le locataire, soit le matériel. Dans ce cas, le locataire est désigné comme tiers détenteur.

Article 9 – RESPONSABILITE CIVILE – RESPONSABILITE DOMMAGES ET PERTE DU MATERIEL – ASSURANCE - SINISTRES

A Responsabilités

9.1 A compter de la date de mise à disposition du matériel, en qualité de détenteur du matériel loué et de gardien de son comportement comme de sa structure, est responsable de tous dommages causés par ce matériel à des personnes ou à des biens, que ces dommages résultent d'un vice de construction d'un défaut de montage ou de toute autre cause provenant de son emploi. A compter de la date de transfert des risques du matériel par le fournisseur au bailleur, le locataire est et demeure responsable de tous les risques de détérioration ou de perte et / ou de destruction partielle ou totale du matériel, quelle que soit la cause du dommage, même s'il s'agit d'un cas fortuit ou de force majeure.

B Assurances

9.2 Le locataire s'engage, en conséquence, à souscrire une police garantissant d'une part sa responsabilité civile en tant que détenteur et gardien utilisateur du matériel, le bailleur devant bénéficier de la qualité d'assuré additionnel avec renonciation à recours, d'autre part les risques, notamment de bris de machines, vol, incendie, explosion, dégâts des eaux, marchandises transportées, etc.

Les polices ci-dessus prévues doivent être souscrites et maintenues par le locataire auprès d'une compagnie notoirement solvable, jusqu'à la restitution effective du matériel au bailleur pour un montant au moins égal en ce qui concerne l'assurance-dommages à la somme mentionnée à l'article 9.7 en cas de sinistre total et doivent obligatoirement stipuler que :

- le locataire opte tant en son nom qu'au nom et pour le compte du bailleur propriétaire, entre les mains duquel doivent être versées toutes indemnités dues au titre de l'assurance-dommages et perte ;
- la compagnie s'oblige, en cas de modification, résiliation, annulation ou non renouvellement de la police, à en informer préalablement le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception

9.3 S'il ne lui a pas fait parvenir, dans les 7 jours de la livraison du matériel une attestation d'assurance dudit matériel telle qu'indiquée à l'article 9.2, le locataire donne mandat irrévocable au bailleur qui l'accepte, d'adhérer s'il en a convenance, pour le compte du locataire, au contrat d'assurance collective par lui souscrit, dont les conditions ont été mises à la disposition du locataire ou peuvent lui être adressées sur simple demande. Le bailleur indiquera par tout moyen au locataire cette adhésion, le locataire a défaut ne pouvant présumer de celle-ci.

Le locataire s'engage à payer toutes les primes et sommes dues au titre de cette assurance et donne mandat au bailleur d'en prélever le montant sur son compte pour reverser à l'assureur la part lui revenant. Toute variation de la taxe d'assurance sera répercutée sur le montant des primes. Le locataire désigne comme bénéficiaire le bailleur dans les limites de sa créance contractuelle. En cas de non-paiement des primes à bonne date, toute garantie sera suspendue. Il est laissé à l'initiative du locataire de souscrire à ses frais toute police complémentaire qu'il jugerait utile.

9.4 Sous réserve de transmission au bailleur de l'attestation mentionnée ci-dessus, le locataire peut par ailleurs renoncer à l'assurance dans un délai de 30 jours à compter du premier paiement de prime, en notifiant au bailleur cette renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, toute prime payée avant réception de celle-ci demeurant acquise à l'assureur.

9.5 A défaut d'application de l'article 9.3, le bailleur se réserve la faculté d'exiger à tout moment les polices et / ou toutes attestations signées des assureurs du locataire, ou de leurs représentants, justifiant de la souscription des assurances prévues à l'article 9.2.

Le locataire demeure, en toutes circonstances, seul responsable des obligations d'assurance, le non exercice par le bailleur du mandat donné à l'article 9.3 ou de son droit de communication des polices ou des attestations n'implique, de sa part, ni responsabilité ni renonciation à quelque droit ou recours que ce soit, et quelle que soit l'assurance souscrite, pour la part non indemnisée des risques le locataire est considéré comme son propre assureur.

Le locataire peut par ailleurs, notamment en fonction du type de matériel loué, adhérer aux assurances facultatives proposées par le bailleur directement ou par l'intermédiaire d'une société de courtage d'assurances. Le locataire donne alors mandat au bailleur, qui l'accepte et l'exécute à titre gratuit, de souscrire pour son compte et / ou celui de la personne à assurer, le bénéfice des assurances facultatives conformément aux options choisies. Cette adhésion ne constitue pas une condition de location.

Les dispositions de l'article 9.3 ci-dessus sont applicables en cette hypothèse.

9.6 Assurances de personnes : aux fins de garantir les risques de décès et d'incapacité (définitive et / ou temporaire), le bailleur a souscrit une police d'assurance groupe, à laquelle l'assuré concerné a la faculté d'adhérer. Son adhésion doit être formalisée par la signature au recto du mandat à cet effet.

En cas d'incapacité de travail et quand bien même il aurait souscrit cette option, le locataire s'engage à poursuivre le paiement des loyers, le bailleur lui reversera les indemnités éventuellement perçues des sociétés d'assurance.

C Sinistres

9.7 Le locataire avise immédiatement le bailleur de toute sinistre survenu au matériel ou provoqué par celui-ci et s'oblige à faire toutes déclarations et / ou formalités requises dans les délais prévus par la réglementation applicable de tout assureur concerné (Assureur) et des autorités compétentes.

En cas de sinistre partiel, le locataire doit assurer à ses frais la remise en état du matériel. En tout état de cause, il doit payer régulièrement les loyers. Après réparation et sur présentation des factures acquittées, le bailleur reverse au locataire le montant des indemnités qui lui ont été éventuellement versées par l'assureur, déduction faite le cas échéant des sommes que le locataire pourrait lui devoir. Le montant de la franchise est à la charge du locataire.

En cas de sinistre total, établi par rapport d'expert désigné par l'assureur, le contrat de location est résilié de plein droit à la date du sinistre. Le locataire demeure en tout état de cause gardien, à ses frais,



Annexe 3

CERTIFICAT DE CESSION D'UN VÉHICULE D'OCCASION
(à remplir par l'ancien propriétaire et le nouveau propriétaire)

Articles R322-4 et R322-9 du code de la route

Exemplaire 1 destiné à l'ancien propriétaire

LE VÉHICULE (à remplir par l'ancien propriétaire)

(A) Numéro d'immatriculation du véhicule : **B K - 2 6 8 - Z M** (E) Numéro d'identification du véhicule : **V F 3 Z B 9 H X C B J 5 4 8 5 5 7** (B) Date de 1^{re} immatriculation du véhicule : **2 5 / 0 3 / 1 1**

PEUGEOT 7B9HXC CTTE PARTNER

(D.1 Marque) (D.2 Type, variante, version) (J.1 Genre national) (D.3 Dénomination commerciale)

Kilométrage inscrit au compteur du véhicule : **307802**

Présence du certificat d'immatriculation : ☒ OUI – numéro de formule **L 2 0 2 3 D U 4 7 2 7 4** ou (f) date du certificat d'immatriculation **2 0 2 3** (si ancien format d'immatriculation de type 123 AB 45) ☐ NON – Motif d'absence de certificat d'immatriculation :

Ancien propriétaire

☐ Personne physique – Sexe : M ☐ F ☐ Personne morale

Je soussigné(e), **LA PIZZA DU KIOSQUE** NOM, NOM D'USAGE le cas échéant et PRÉNOM ou RAISON SOCIALE N° SIRET, le cas échéant

Adresse complète : **12 PL DE LA REPUBLIQUE** N° de la voie Extension (bis, ter, ...) Type de voie (avenue, etc.) Nom de la voie
5 5 7 0 0 STENAY Code postal Commune

Certifie (veuillez cocher la case correspondante) : ☒ céder ☐ céder pour destruction

Le **2 8 0 1 2 0 2 6** à **1 8** h **0 0** le véhicule désigné ci-dessus.

Je certifie en outre (veuillez cocher la case correspondante) :
☐ Avoir remis au nouveau propriétaire un certificat établi depuis moins de quinze jours par le ministre de l'Intérieur, attestant à sa date d'édition de la situation administrative du véhicule ;
☒ Que ce véhicule n'a pas subi de transformation notable susceptible de modifier les indications du certificat de conformité ou de l'actuel certificat d'immatriculation ;
☐ Que ce véhicule est cédé pour destruction à un professionnel de la destruction des véhicules hors d'usage (VHU) portant le n° d'agrément : (Le numéro d'agrément VHU du professionnel acquéreur est obligatoire si le véhicule est une voiture particulière, une camionnette ou un cyclomoteur à trois roues. La liste des professionnels agréés est disponible sur <https://immatriculation.ants.gouv.fr>.)

Fait à **MONTMEDY**, le **28.01.2026**

La Pizza by Ludo
Signature de l'ancien propriétaire,
(Pour les sociétés : nom et qualité du signataire et cachet)
Siret : **code APP 56911 TVA: FR7497824533**

Nouveau propriétaire

☐ Personne physique – Sexe : M ☐ F ☐ Personne morale

Je soussigné(e), **EUROREPAR CAR SERVICE** NOM, NOM D'USAGE le cas échéant et PRÉNOM ou RAISON SOCIALE

Né (e) le **1 1 1 1 1 1** à **1 1 1 1 1 1** **Garage Grand Est** 1 rue du lieutenant bourguignon 55600 MONTMEDY
SIRET: 889 569 00025

Adresse complète : **1 rue du lieutenant bourguignon** N° de la voie Extension (bis, ter, ...) Type de voie (avenue, etc.) Nom de la voie
55600 MONTMEDY Code postal Commune

Certifie (veuillez cocher la case correspondante) :
☐ Acquérir le véhicule désigné ci-dessus aux dates et heures indiquées par l'ancien propriétaire ;
☐ Avoir été informé de la situation administrative du véhicule.

Fait à **MONTMEDY**, le **28 01 2026**

EUROREPAR CAR SERVICE
Garage Grand Est
1 rue du lieutenant bourguignon, (P55600 MONTMEDY) Net qualité
TEL: 03 29 80 10 34
SIRET: 889 569 00025



Annexe 4

[Accueil](#) > [Mes Commandes](#) > [Mon historique](#) > [Commande N°60313-ZLPHD](#) > **Etat d'endettement**

LA PIZZA DE STENAY

SIREN : 978 245 538

N°TVA intracommunautaire : Non communiqué

Greffe du Tribunal de Commerce de Bar-le-Duc

[Imprimer la fiche](#)

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER

[Recevoir par courrier](#)

Les recherches effectuées sur le nom, la dénomination et l'adresse de l'entreprise ci dessus, sélectionnés par vos soins lors de la consultation du Registre du Commerce, NE RÉVÉLENT AUCUNE INSCRIPTION. Toutefois, seul un état certifié par le Greffier peut faire foi de l'absence d'inscription.

La réquisition d'un état complet d'endettement permet à ce jour de consulter en ligne les informations inscrites relatives à 18 catégories d'inscription ; la consultation de l'ensemble des 24 catégories d'inscription nécessite un complément de délivrance par courrier.

Type d'inscription de sureté (à compter du 01/01/2023)

FICHER À JOUR AU

Saisie pénale de fonds de commerce

11/03/2026

Warrants agricoles

11/03/2026

Nantissements conventionnels de parts de sociétés

11/03/2026

Inscriptions de gage sans dépossession à partir du 01/01/2023

11/03/2026

Type d'inscription de privilège		FICHIER À JOUR AU
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires		11/03/2026
Privilèges du Trésor Public		11/03/2026
Protêts		11/03/2026
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)		11/03/2026
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire		11/03/2026
Nantissements de fonds agricole		11/03/2026
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement		11/03/2026
Déclarations de créances		11/03/2026
Opérations de crédit-bail en matière mobilière		11/03/2026
Publicité de contrats de location		11/03/2026
Publicité de clauses de réserve de propriété		11/03/2026
Gage des stocks		11/03/2026
Warrants (hors agricoles)		11/03/2026
Prêts et délais		11/03/2026
Biens inaliénables		11/03/2026
Nantissements des parts de société civile jusqu'au 31/12/2022		11/03/2026
Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)		FICHIER À JOUR AU
Animaux		11/03/2026

Horlogerie et Bijoux	11/03/2026
Instruments de musique	11/03/2026
Matériels, mobiliers et produits à usage professionnel non visés dans les autres catégories	11/03/2026
Matériels à usage non professionnel autres qu'informatiques	11/03/2026
Matériels liés au sport	11/03/2026
Matériels informatiques et accessoires	11/03/2026
Meubles meublants	11/03/2026
Meubles incorporels autres que parts sociales	11/03/2026
Monnaies	11/03/2026
Objets d'art, de collection ou d'antiquité	11/03/2026
Parts sociales	11/03/2026
Produits de l'édition, de la presse ou d'autres industries graphiques	11/03/2026
Produits liquides non comestibles	11/03/2026
Produits textiles	11/03/2026
Produits alimentaires	11/03/2026
Autres	11/03/2026