Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **LE BORDEAUX FONDAMENTAL**, SASU au capital de 10.000,00 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 878 921 246, ayant son siège social 6-10, rue Guillaume Bertrand à PARIS (75011).

Représentée par :

La société **LES NOUVEAUX BRASSEURS**, SAS au capital de 13.740,00 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 834 222 325, en sa qualité de Présidente de ladite société, elle-même représentée par sa Présidente, la société **IZI**, SARL au capital de 3.264.000,00 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 839 083 243, ayant son siège social 40, rue de Moscou à PARIS (75008), elle-même représentée par son Gérant, **Monsieur Martin PELLET**, dûment habilitée à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « le Cédant »,

De première part,

ET :

La société **ABSOLEM**, SAS au capital de 6.000,00 Euros, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le N° 930 181 003, ayant son siège social 9, rue du Chai des Farines à BORDEAUX (33000).

Représentée par :

La société **GALLICODA CONSULTING**, SAS au capital de 4.000,00 Euros, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le N° 929 697 944, ayant son siège social 32, rue du Chai des Farines à BORDEAUX (33000), en sa qualité de Présidente de ladite société, elle-même représentée par **Monsieur Charles MASSEAU**, en sa qualité de Président de ladite société dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « le Cessionnaire »,

De deuxième part,

Le Cédant et le Cessionnaire sont ci-après collectivement désignés les « **Parties** » et individuellement

Cadre réservé à

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT BORDEAUX
Le 16/07/2024 Dossier 2024 00031520, référence 3304P61 2024 A 05611
Enregistrement : 6310 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Six mille trois cent dix Euros
Montant reçu : Six mille trois cent dix Euros

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

IL A ETE, PREALABLEMENT A LA PRESENTE CESSION DE FONDS, EXPOSE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 24 novembre 2023, la société **LE BORDEAUX FONDAMENTAL** a promis de céder à **Monsieur Charles MASSEAU**, qui s'est substitué la société **ABSOLEM,** son fonds de commerce sis et exploité en son établissement principal sis 9, rue du Chai des Farines à BORDEAUX (33000) sous les conditions suspensives suivantes :

« 1ère Condition suspensive :

L'absence d'ouverture de procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire à l'égard du Promettant et l'existence du Bénéficiaire en pleine capacité d'agir et d'exprimer sa volonté au jour de la signature de l'acte de cession.

2ème Condition suspensive :

- *La renonciation du Bailleur au droit de préférence dont il bénéficie conformément aux dispositions du Bail ;*
- *L'absence d'opposition formelle du Bailleur à la cession projetée ;*

3ème Condition suspensive :

*L'obtention au plus tard le **10 juin 2024** d'un prêt d'un montant maximum de 220.000,00 Euros, destiné au financement des travaux à effectuer ainsi qu'au paiement du prix de cession, que doit contracter le Bénéficiaire auprès d'un organisme bancaire de son choix, au taux annuel maximum de 5 %, d'une durée de sept ans maximum et la caution personnelle et solidaire du Bénéficiaire.*

Le Bénéficiaire s'engage à déposer sa demande de prêt au plus tard le 25 avril 2024 et à en justifier, à première demande, au Promettant par la présentation d'une attestation de l'organisme sollicité.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le Bénéficiaire devra :

- *justifier du dépôt de ses demandes de prêts auprès d'au moins deux banques ou établissements financiers différents et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,*

- *se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par courrier recommandé avec accusé de réception, adressé au Conseil du Promettant, de refus de prêts devant émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents.*

*Faute d'avoir adressé au Conseil du Promettant les deux refus de prêts sollicités, par courrier recommandé avec accusé de réception, au plus tard le **10 juin 2024**, le Bénéficiaire sera réputé avoir renoncé purement et simplement à la présente condition suspensive.*

Le Bénéficiaire déclare en outre, avoir un apport personnel d'un montant de 100.000,00 Euros pour réaliser cette acquisition, et ajoute n'avoir eu aucun incident bancaire qui lui interdirait d'obtenir le concours financier envisagé.

Conformément aux directives européennes transposées en droit français par l'ordonnance du 30 janvier 2009 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

de capitaux et de financement du terrorisme, le Bénéficiaire s'oblige à justifier, au Rédacteur des présentes, avant la signature de l'acte définitif, de l'origine des deniers constituant son apport personnel.

4ème Condition suspensive :

Que le conseil municipal de la ville de BORDEAUX n'exerce pas son droit de préemption urbain comme l'y autorisent les dispositions de la loi n°2005-882 du 2 août 2005 relative au droit de préemption pour la sauvegarde des commerces de proximité. »

Lesdites conditions suspensives devant être réalisées au plus tard le **10 juin 2024**.

Les Parties ayant constaté la réalisation et / ou la renonciation à certaines conditions suspensives, ces dernières se sont alors rapprochées afin de régulariser la présente cession.

CECI EXPOSE, ILS ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

1. OBJET DE LA VENTE

Par les présentes, le Cédant cède en s'obligeant à toutes les garanties de fait et de droit, au Cessionnaire soussigné de seconde part qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit :

1.1 DESIGNATION

Un fonds de commerce de « *RESTAURATION TRADITIONNELLE* » exploité en son établissement sis 9, rue du Chai des Farines à BORDEAUX (33000) et pour l'exploitation duquel le Cédant est immatriculé au RCS de BORDEAUX sous le N° SIRET 878 921 246 00020, comprenant :

1- La clientèle et l'achalandage y attachés ;

2- Le droit pour le temps restant à courir au bail des locaux ci-après énoncé où le tout est exploité ainsi que le droit à son renouvellement ;

3- Les matériels et les objets mobiliers servant à son exploitation, le tout décrit dans un état dressé contradictoirement ;

4- Toute la documentation technique, promotionnelle, les fichiers fournisseurs, la correspondance commerciale (y compris les copies des factures fournisseurs et clients) en possession du Cédant au jour de la cession et détenus ou utilisés en vue de son exploitation ;

5- Le droit à la ligne téléphonique sous le n° 09.51.34.28.73 sous réserve de l'agrément de l'opérateur ;

6- La licence de débit de boissons de 4ème catégorie n° 337987 dont le dernier récépissé de mutation a été délivré le 1er décembre 2019.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

A l'exclusion de :

- Le nom commercial et l'enseigne « *L.B.F. Le Bar Fondamental Bordeaux* », tout signe distinctif de la marque, lesquels restent la propriété exclusive du Cédant et ne pourront en aucun cas être utilisés par le Cessionnaire en vertu de la présente cession.

Le Cessionnaire s'interdit d'exploiter le Fonds de commerce sous l'enseigne « *L.B.F. Le Bar Fondamental Bordeaux* » et de faire référence à la Marque comme aux droits de Propriété Intellectuelle appartenant au Cédant ou sur lesquels le Cédant détenait les droits.

Le Cessionnaire s'interdit d'utiliser tout document ou support comportant tout signe distinctif utilisant ou reproduisant la marque « *L.B.F. Le Bar Fondamental Bordeaux* ».

Tel que ce fonds existe dans son état actuel, s'étend, se poursuit et comporte avec tous droits attachés, ses aisances et ses dépendances, son agencement et son installation sans aucune exception ni réserve, le Cessionnaire déclarant bien le connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

1.2 ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS

1. Le fonds de commerce objet des présentes appartient à la société **LE BORDEAUX FONDAMENTAL** pour l'avoir acquis le 2 décembre 2019 de la société **BAZAGOGO**, aux termes d'un acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 2 décembre 2019, enregistré au SIE BORDEAUX le 9 décembre 2019, sous le numéro 2019000488413304P61 2019 A 18376, moyennant un prix de 425.000,00 Euros, s'appliquant aux éléments incorporels à hauteur de 417.000,00 Euros et aux éléments corporels à hauteur de 8.000,00 Euros.

2. Ledit fonds appartenait à la société **BAZAGOGO** pour l'avoir acquis le 28 février 2008 dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société **CAFE COSY** moyennant un prix de **90.000,00 Euros**, s'appliquant aux éléments incorporels à hauteur de 73.280,00 Euros et aux éléments corporels à hauteur de 16.720,00 Euros.

Le Rédacteur ne disposent pas de plus amples informations quant à l'origine de propriété ce que les Parties acceptent et leur en donnent pleine, entière et définitive décharge.

1.3 DROIT D'OCCUPATION DES LOCAUX

Bien que le Cessionnaire ait une parfaite connaissance des clauses, charges et obligations du bail des locaux pour s'être vu remettre antérieurement et en vue des présentes un exemplaire des documents ci-après analysés et pour en avoir étudié le contenu ainsi qu'il le déclare et le reconnaît explicitement, les parties conviennent de rappeler sommairement ci-après les éléments du droit d'occupation des locaux.

Le droit à l'occupation des lieux où est exploité le fonds de commerce présentement vendu résulte des faits et actes ci-après énoncés :

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à TALENCE du 26 juillet 2019, la société **SCI TEDDY**, (Propriétaire, ci-après le « Bailleur ») a fait bail et donné à loyer au Cédant, les locaux ci-après désignés, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er juin 2019 pour se terminer à pareille époque le 30 mai 2028, moyennant un loyer en principal annuel hors charges et hors taxes d'un montant de 25.200,00 Euros et le versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 5.100,00 Euros.

Cet acte ci-dessus désigné forme le bail commercial (ci-après le « **Bail** ») dont est titulaire le Cédant.

Ce bail a été consenti, outre diverses charges et conditions, et dont les caractéristiques essentielles sont reproduites ci-après :

Clause de désignation :

« Adresse : 9 Rue du chai des farines 33000 BORDEAUX

Description :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment un local commercial :

- une salle voutée en façade équipée d'un rideau métallique

- une salle voutée avec sortie de secours dans les communs.

- une pièce sanitaire avec lave mains et deux toilettes.

- une pièce arrière avec local cuisine.
et les deux quatre-vingt-un millièmes des parties communes générales. »

Clause de durée :

« Le présent bail est conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives. Il prendra effet le 1er juin 2019 pour se terminer le 30/05/2028.

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le PRENEUR à la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque échéance triennale en délivrant congé au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception. »

Clause de destination :

« Les Locaux Loués pourront être utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce de restauration, bar.

Les Lieux Loués ne pourront être affectés même temporairement à aucun autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le PRENEUR atteste qu'il est en mesure de l'exercer dans les Locaux Loués, indépendamment des travaux qu'il pourrait être conduit à réaliser, et exonère le BAILLEUR de toute responsabilité de ce chef.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le PRENEUR fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation des Locaux Loués et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, le tout de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet.

Pour l'exercice de son activité, le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements, et ordonnances en vigueur et applicables aux Locaux Loués (notamment en faisant effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles règlementaires de toutes installations équipant les Locaux Loués) en fournissant tous justificatifs au BAILLEUR à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux quels qu'ils soient, imposés par lesdites dispositions légales ou règlementaires, la voirie, l'hygiène, les prescriptions des pompiers et du mandataire sécurité, les servitudes passives, la salubrité, la police, la sécurité et l'inspection du travail, et d'en supporter les frais y afférents de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherche.

Le PRENEUR devra réaliser à ses seuls frais l'ensemble des installations, travaux, aménagements nécessaires à l'exercice de son activité, y compris ceux rendus nécessaires par la règlementation applicable.

Le PRENEUR ne bénéficiera d'aucune exclusivité ni d'une quelconque garantie de non-concurrence, le BAILLEUR se réservant le droit de consentir à tout tiers un bail pour des activités identiques ou similaires à celles prévues ci-dessus soit dans des immeubles situés dans le voisinage de l'Immeuble, soit au sein de l'Immeuble objet des présentes. »

Clause de loyer :

« La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixe principal annuel hors taxes et hors charges de vingt-cinq mille deux cents et centime euros (25200,00 €)

Montant et fiscalité

Le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR ou son mandataire, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles complémentaires ou de substitution qui pourraient être créées au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Il est convenu que dans l'hypothèse où les Locaux Loués ne seraient plus assujettis à la TVA, le Preneur s'acquitterait de la CRL ou toute autre taxe la remplaçant, ou remplaçant la TVA.

Modalités de paiement

Le loyer et les accessoires seront payables le 5 de chaque mois entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire par lui désigné.

Le règlement du Loyer par le PRENEUR s'effectuera par virement bancaire au plus tard le 5 de chaque mois.

Indexation du loyer

Le loyer sera indexé de plein droit en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, tous les ans, le 1er Juin, l'indice de référence étant l'indice du 1er trimestre 2019.

La première indexation interviendra le 01/06/2020.

Pour la première indexation, l'indice de départ (n) sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1), conformément au calcul suivant : Loyer x ILC (n+1) : n = L (indexé).

Pour les indexations ultérieures, il sera comparé l'indice retenu au numérateur pour la réévaluation précédente et l'indice du trimestre de l'année suivante.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

La variation du loyer sera automatique, sans être subordonnée à aucune condition et, en particulier, sans avoir à être sollicitée par le Bailleur. Le fait de ne pas l'avoir réclamée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit du Bailleur à en exiger l'application, tant pour l'avenir que pour les arriérés.

Si cet indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel de substitution, par un indice équivalent choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi d'un commun accord par les parties ou, en cas de difficultés, désigné par ordonnance du président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, rendue à la requête de la partie la plus diligente, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre les parties. »

Clause de dépôt de garantie :

« Le PRENEUR est redevable d'un dépôt de garantie d'un montant de cinq mille cent euros (5100 €) correspondant à 2,43 terme de loyer de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme est ou sera versée le 1 juin 2019 par transfert du bail précèdent.

Ce montant sera modifié en fonction de l'évolution du loyer, afin de toujours correspondre au nombre de mois de loyer hors charges et hors taxes convenu.

Le BAILLEUR pourra librement disposer du dépôt de garantie jusqu'à la fin de jouissance du PRENEUR, date à laquelle il lui sera restitué, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent contrat de bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant du loyer non réglé dans les délais ainsi que de toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque. Dans cette hypothèse, le PRENEUR sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à celui exigible. »

Clause d'entretien et de réparations :

« Réparations et entretien des Locaux Loués

Le Preneur devra tenir en bon état d'entretien, de réparations, de sécurité et de propreté l'ensemble des Locaux Loués. Il devra, notamment, assumer l'entretien complet, et au besoin le remplacement des devantures, des fermetures, des vitrages, des carrelages et parquets, des canalisations, tuyauterie, robinets, siphons et tous accessoires et installations en général concernant les fluides, ainsi que des installations électriques, cette énumération étant purement indicative, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Concernant les installations électriques, le Preneur s'engage à en vérifier annuellement son état auprès d'un professionnel de son choix et d'en justifier la réalisation au Bailleur, à première demande de sa part.

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations locatives et tous les travaux dans les Locaux Loués que des infiltrations tendraient à rendre nécessaires, sauf si les infiltrations pour origine un défaut de conception du bâtiment.

Il devra aviser dès qu'il en aura connaissance le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des Locaux Loués, objet du présent Bail, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le Preneur devra rendre les Locaux Loués en bon état de propreté, d'entretien et des réparations lui incombant au titre du présent Bail et ce conformément à l'état des lieux d'entrée initialement signé entre les parties au titre des présentes.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Restitution des Locaux Loués

Le Preneur sera tenu de restituer les Locaux Loués en bon état d'entretien et de réparation. Il devra, à cet égard, effectuer avant son départ toutes les réparations mises à sa charge par le Bail et les restituer entièrement libres de tout mobilier et agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont il dispose.

Dès la délivrance du congé, soit dans les six mois précédant son départ, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués en vue de leur relocation tous les jours ouvrables entre 9 h et 18 h, moyennant un préavis de 24 heures. Il en sera de même en cas de vente des Locaux Loués.

Le Bailleur pourra, si bon lui semble, apposer un panneau de commercialisation sur la façade des locaux.

Le Preneur devra, par ailleurs, moyennant un préavis de 48 heures, autoriser les visites techniques des représentants du Bailleur, architectes et entreprises notamment, pour leur permettre de dresser un état des travaux de remise en état à exécuter par le Preneur afin de permettre à celui-ci de restituer les Locaux Loués en parfaite conformité avec ses obligations contractuelles, et de dresser la liste des travaux de remise en état primitif souhaités par le Bailleur. Le Bailleur fera alors établir des devis comportant le descriptif des travaux en résultant ainsi que les temps de réalisation nécessaires. Il les notifiera au Preneur dès réception.

Les parties disposeront d'un délai d'un mois pour se mettre d'accord sur les descriptifs, devis et délais. Le Preneur s'engage à restituer les Locaux Loués après complète réalisation des travaux ainsi définis.

Il pourra encore restituer les Locaux Loués en l'état, à charge pour le Bailleur de faire lui-même les travaux définis, aux frais du Preneur qui devra payer une indemnité d'occupation pendant le temps nécessaire à leur réalisation. Toutefois, pour bénéficier de cette option, le Preneur devra en avoir informé le Bailleur, en même temps que son accord sur les devis et descriptif et durée prévisible des travaux.

A défaut d'accord entre les parties sur la nature et le prix des travaux à réaliser à la charge du Preneur, ou à défaut d'exécution des travaux acceptés par le Preneur, ce dernier devra saisir, dans un délai de quinze (15) jours suivant la fin du délai d'un mois précité le magistrat des référés aux fins de désignation d'un expert qui aura pour mission de chiffrer les travaux incombant au Preneur. A défaut, le Preneur sera considéré comme les ayant acceptés.

Lors du départ du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur, ou par un tiers mandaté par eux, lors de la restitution des Locaux Loués par le Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

L'état des lieux de sortie comportera notamment un certificat de la conformité des installations à l'issue du Bail, particulièrement les équipements électriques et les exutoires de fumée. »

Clause d'embellissements et aménagements :

« Accession

Le Bailleur accèdera en fin de jouissance à la propriété de tous les embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements présentant le caractère d'immeubles par destination exécutés par le Preneur dans les Locaux Loués postérieurement à sa prise de possession, sans qu'aucune indemnité ne soit due à ce dernier de ce chef. Sont notamment inclus dans les améliorations, sans que cette liste ne soit exhaustive, les agencements, faux plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sols, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableau de compteurs, etc.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Le Preneur devra restituer ces embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements en parfait état. Toutefois, le Bailleur pourra exiger la remise des lieux en tout ou partie dans leur état initial antérieur à la réalisation des premiers travaux du Preneur, quel que soit le préjudice que ce dernier subirait. »

Clause de cession :

« Cession :

La cession isolée du droit au bail est interdite. En revanche, le Preneur pourra librement céder son droit au présent bail, en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce, en respectant cependant les conditions ci-après définies.

Le Bailleur pourra s'opposer à la cession notamment dans l'hypothèse où le cessionnaire ne présente pas de garanties de solvabilité suffisantes.

Le cédant et le cessionnaire établiront, le jour de la cession, un état des lieux contradictoire, conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce. Il sera dressé en présence du Bailleur ou tout mandataire de son choix, appelé à la diligence du cédant, et un exemplaire original lui sera remis sans frais pour lui.

L'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient du Bail. Aucune cession ne pourra être faite si le Preneur n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles.

Le Bailleur sera appelé à la cession qui devra être faite par acte sous seing privé ou authentique et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre ledit cessionnaire que contre le cédant. Le cessionnaire sera tenu par l'ensemble des stipulations du présent Bail, et s'il y a lieu de ses avenants.

Le cessionnaire fera son affaire du remboursement du dépôt de garantie éventuellement dû au cédant, et de sa subrogation dans les droits correspondants de ce dernier, laquelle ne sera toutefois opposable au Bailleur que par la signification, à la diligence du cédant, du transport de sa créance

Dans le cas où le transfert de la propriété du droit au bail devrait résulter d'un apport en société ou d'une fusion, et si ce changement implique un changement d'adresse postale ou de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à informer le Bailleur dans un délai de trente (30) jours par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'ensemble des dispositions du présent article sur la cession, sera à peine d'inopposabilité au Bailleur, et, s'il plaît à ce dernier, de résiliation immédiate du Bail, reproduit dans toute promesse de cession, comme dans l'acte constatant la cession.

Dans tous les cas de cession, le cédant demeurera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des charges et conditions du Bail, pour une durée de un an à compter de la cession du Bail. De convention expresse, la garantie ainsi souscrite est solidaire.

Le cessionnaire sera, par le seul effet de la cession, tenu du paiement de l'ensemble des loyers, charges et accessoires arriérés éventuellement dus par le Preneur ou par l'un quelconque des cédants successifs du présent Bail, et plus généralement de l'ensemble des obligations contractuelles de chacun des preneurs successifs.

Hors apports partiels d'actifs ou apport en société ou cession de droits sociaux, le Bailleur bénéficiera, pendant toute la durée du présent Bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations, d'un droit de préférence, qu'il pourra exercer tant pour son propre compte, que pour celui de toute personne physique

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

ou morale qu'il entendrait se substituer, en ce cas de cession du fonds de commerce du Preneur entraînant cession du droit au bail.

Pour permettre l'exercice de ce droit, le Preneur devra, préalablement à toute cession, notifier la promesse de vente signée sous condition suspensive, au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

Si le Bailleur manifeste son intention d'exercer son droit de préférence, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour faire connaître, sous la même forme, son acceptation ou son refus.

En cas d'acceptation, la cession devra être régularisée dans un délai d'un mois à compter de la réponse du Bailleur.

A défaut de réponse du Bailleur à l'issue du délai d'un mois prévu ci-dessus, le preneur pourra passer outre, aux conditions proposées.

L'acte de vente du fonds devra obligatoirement être notifié au Bailleur dans le mois de sa signature. S'il en résultait que les conditions offertes au cessionnaire étaient plus favorables que celles proposées au Bailleur, ce dernier aurait, tant pour son compte que pour celui de tout substitué, et sans préjudice de la résiliation de plein droit du Bail, s'il plaît au Bailleur, la possibilité de se substituer à l'acquéreur, en notifiant son intention à cet égard dans un délai d'un mois à compter de la notification ainsi prévue.

Le pacte de préférence ainsi stipulé devra être rappelé dans tout acte portant cession ou promesse de cession.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera, dans les mêmes conditions, aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations.

L'ensemble de ces dispositions s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, amiable ou par adjudication.

Dans cette dernière hypothèse, le Preneur devra, pour permettre au Bailleur d'exercer utilement son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudications en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix. »

Ce bail a en outre été consenti et accepté moyennant différentes clauses, charges et conditions qu'il est inutile de rappeler ici intégralement, le bail ci-après annexé faisant partie intégrante de la présente cession.

Décharge sur ce point est expressément donnée par le Cessionnaire, au Rédacteur des présentes.

Le loyer, actuellement en vigueur, s'élève à la somme annuelle de **28.864,92 Euros hors charges et hors taxes.**

Le Cédant déclare qu'à ce jour, le loyer mensuel s'élève à 2.405,41 Euros hors charges et hors taxes auquel s'ajoute une provision pour charges mensuelle d'un montant de 30,00 Euros.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Le Cédant déclare que le dépôt de garantie constitué entre les mains du Bailleur s'élève à la somme de **5.100,00 Euros.**

Le Cédant déclare :

- qu'il a seul la propriété entière et exclusive du droit au bail, objet des présentes ;
- qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit de préférence ni droit de priorité, à l'exception de celui dont bénéficie le Bailleur en vertu des dispositions du Bail, objet des présentes ;
- qu'il est à jour du paiement du loyer et charges après ;
- qu'il n'existe aucune contestation sur la validité du bail, ni aucune autre instance qui aurait pour conséquence d'empêcher son renouvellement, à l'exception de ce qui a été indiqué supra ;
- qu'il a scrupuleusement respecté les charges et conditions du bail et qu'il n'existe, à ce jour, aucun litige avec le bailleur susceptible de permettre à ce dernier de refuser le renouvellement du bail en cause sans payer d'indemnité d'éviction ;
- qu'aucun congé ou dénonciation du droit à la location ne lui a été signifié ;
- qu'il n'a consenti aucune sous-location, ni aucun droit d'occupation quelconque de tout ou partie des locaux loués ;
- que le fonds de commerce n'a pas été confié en location-gérance en infraction au bail ou aux dispositions légales ;
- que toutes les quittances de loyer sont libellées à son nom ;
- que les lieux sont libres de tout occupant le jour de l'entrée en jouissance ;
- que rien ne s'oppose, s'agissant de sa situation juridique, comme celle des locaux, à la libre cession du fonds de commerce, objet des présentes ;
- que le Bailleur est toujours représenté par la société **NESTENN GESTION DEVELOPPEMENT PATRIMOINE**, sis 241 B, Cours Gambetta à TALENCE (33400), en sa qualité d'Administrateur de Biens du Bailleur.

Par ailleurs, le Cédant s'engage expressément à régler au Cessionnaire à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le Bailleur des locaux, l'administration ou toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du Cessionnaire, mais pour la période d'occupation antérieure à la signature de l'acte et ce y compris les régularisations éventuelles de charges.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

1.4 NATURE DES ENGAGEMENTS DES PARTIES

Il demeure expressément convenu que l'engagement des parties est ferme et définitif.

1.5 DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE – TRANSFERT DE PROPRIETE

Le Cessionnaire devient propriétaire du fonds de commerce et en a la jouissance de tous les droits et prérogatives attachés à ce fonds, à compter de ce jour.

Le Cédant remet, à cette occasion, toutes les clefs des locaux. De même, les risques sont transférés au Cessionnaire à compter de ce jour.

2. CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

La présente cession se réalise sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes.

2.1 CONCERNANT LE CEDANT

1. De garantir, dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code Civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, le chiffre d'affaires et les bénéfices pour les trois dernières années d'exploitation ;

2. De signer tous avenants de transfert de contrats de police existant actuellement et, notamment, de prêter son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique profite à son successeur.

3. De prévenir par lettre recommandée tout fournisseur pouvant y être intéressé, de la cession ;

4. De libérer ou de faire libérer de tout mobilier, matériel, marchandise, non compris dans la présente cession et occupant de son chef les locaux où est exploité le fonds dont s'agit ;

5. De tenir les livres de comptabilité des trois derniers exercices du fonds de commerce faisant l'objet des présentes, à disposition du Cessionnaire pendant un délai de trois ans à compter du jour de l'entrée en jouissance ;

6. De rapporter mainlevée des oppositions de ses créanciers et des éventuelles inscriptions apparaissant sur les états requis auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de BORDEAUX ;

7. De supporter les frais et honoraires dus au Séquestre, ainsi que les frais éventuels de mainlevée, radiation d'inscription de privilèges, consignations, répartitions du prix ;

8. De demeurer garant et répondant solidaire du Cessionnaire et de tous occupants successifs du paiement des loyers, dépôts de garanties et des diverses charges accessoires

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

et de l'exécution de l'intégralité des conditions du bail pendant une durée de trois ans à compter de la signature des présentes conformément aux dispositions légales ;

9. De payer de ses deniers personnels tous salaires, congés légaux, primes, indemnités qui seraient réclamées, notamment, en application de l'article L.1224-1 du Code du Travail, charges sociales et fiscales dues à la date d'entrée en jouissance du Cessionnaire ou qui seraient réclamées postérieurement à cette date ;

10. De renoncer formellement au droit de créer, d'exploiter et de faire valoir tout fonds de commerce de la nature de celui vendu et de s'intéresser directement ou indirectement à quelque titre que ce soit, même comme associé commanditaire, dans l'exploitation d'un fonds de commerce semblable dans un rayon de 300 mètres à vol d'oiseau du siège actuel du fonds vendu, et pendant un délai d'1 an à compter de ce jour, à peine de dommages et intérêts envers le Cessionnaire ou ses représentants sans préjudice du droit qu'il aurait de faire cesser cette contravention. La présente clause ne concerne pas les fonds d'ores et déjà exploités dans ce périmètre par le Cédant et/ou sous l'enseigne « *L.B.F.* » ou « *LE BAR FONDAMENTAL »*.

11. A mettre gratuitement le Cessionnaire au courant de toutes ses affaires et l'aider de ses conseils, pour la bonne marche du fonds de commerce ;

12. De procéder à la radiation de l'inscription de son fonds de commerce auprès du Registre de Commerce et des Sociétés dans le délai de deux mois à compter de la signature des présentes ;

2.2 CONCERNANT LE CESSIONNAIRE

1. De prendre le fonds cédé, y compris les objets mobiliers matériels, dans l'état où il se trouve, sans pouvoir présenter aucune réclamation et demande en indemnité ou en diminution de prix en raison de la vétusté, des dégradations ou de toute autre cause, sous réserve que cet état permette l'exploitation normale et immédiate du fonds, étant précisé que les objets mobiliers et matériels ont été, dès avant ce jour, examinés et analysés par le Cessionnaire qui en a une parfaite connaissance ;

2. Exécuter toutes les charges et conditions du bail des locaux et d'exploiter le fonds ;

3. Acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et autres charges de toute nature dues à raison de l'exploitation du fonds, et satisfaire à toute charge de ville et de police, du fait de ladite exploitation ;

4. Payer le prorata de la taxe CFE et CVAE ;

5. Prendre, à compter de l'entrée en jouissance, la suite de tout contrat, exception faite, le cas échéant, des contrats d'assurance non cessibles, de tous abonnements d'eau, gaz, électricité et téléphone, relatifs au fonds. Ils les feront transférer sans délai à leur nom.

6. S'oblige à justifier au Cédant, à première réclamation, soit d'un avenant de transfert à son nom de la police souscrite par lui, soit de la souscription d'une nouvelle police couvrant les mêmes risques auprès d'une autre compagnie, notoirement solvable.

7. Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police afférant à l'exploitation du fonds de commerce ou à l'occupation des lieux dans lesquels il est exploité, et feront leur affaire personnelle, sans recours contre le Cédant, de l'obtention de toute autorisation administrative communale, départementale et préfectorale, ou autre, qui s'avèrerait nécessaire en raison de la cession et de l'exploitation du fonds de commerce, le tout de manière que le Cédant ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet ;

8. A rembourser au Cédant le dépôt de garantie d'un montant de **5.100,00 Euros**, en contrepartie de quoi il sera subrogé dans ses droits auprès du Bailleur ;

9. A rembourser au Cédant le prorata de loyer et charges à compter du 15 juin 2024, date initialement prévue par les Parties pour la régularisation du présent acte ;

10. Régler tous les frais et honoraires des présentes et de leurs suites et notamment les droits d'enregistrement ;

11. Expédier sans délai au Séquestre désigné toute opposition de créanciers du Cédant qui lui serait notifiée à l'adresse du Fonds (copie par courriel et original en courrier recommandé AR) ;

2.3 CONCERNANT LES DEUX PARTIES

Les parties devront régler entre elles, hors l'acte de cession, le loyer et les charges accessoires, les comptes de prorata concernant l'électricité, l'eau, le gaz, l'abonnement téléphonique, s'il a lieu, l'assurance, la taxe professionnelle, etc..., et ce, dans un délai de 30 jours à compter de l'entrée en jouissance du fonds.

3. PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de **DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220.000,00 Euros)** net vendeur, qui s'applique :

- aux éléments incorporels,
  à concurrence de la somme de CENT VINGT MILLE EUROS
  ci : 120.000,00 Euros

- aux éléments corporels,
  à concurrence de la somme de CENT MILLE EUROS
  ci : 100.000,00 Euros

TOTAL EGAL A : 220.000,00 Euros

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

La ventilation qui précède est faite uniquement pour satisfaire aux dispositions de l'article L.141-5 du Code de Commerce, les parties renonçant expressément à faire état ou à tirer une conclusion quelconque de toutes polices d'assurances ou autres pièces, dans lesquelles le matériel pourrait être estimé pour une somme supérieure ou inférieure à l'évaluation ci-dessus faite, le prix de la présente vente ayant été fixé forfaitairement à la somme ci-dessus.

Le prix visé ci-dessus est payé par le Cessionnaire au Cédant de la façon suivante :

- la somme de de **DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220.000,00 Euros)**, réglée par le Cessionnaire, préalablement à la signature des présentes, au moyen d'un virement bancaire exécuté sur le sous-compte CARPA de Maître Jonathan SEBBAGH, en sa qualité de séquestre désigné, pour le compte du Cédant qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance d'autant ;

DONT QUITTANCE

La somme de **22.000,00 Euros (VINGT DEUX MILLE EUROS)** versée par **Monsieur Charles MASSEAU** le jour de la signature de la promesse lui sera restituée par le séquestre désigné, Maître Jonathan SEBBAGH, dans un délai maximum de 8 jours à compter de la signature des présentes au moyen d'un virement bancaire.

Les parties déclarent et affirment, sous les peines édictées par l'article 8 de la Loi du 18 avril 1918 (article 1837 du Code Général des Impôts) que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et reconnaissent avoir été informés par les rédacteurs des présentes des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

En conséquence, elles dégagent le Rédacteur des présentes de toute responsabilité dans la fixation du prix car il n'a pas participé à la négociation et que les parties ont fixé entre elles les conditions de la présente vente et de ses accessoires.

Par suite du paiement ci-dessus constaté, le Cédant déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent acte et pour quelque cause que ce soit.

4. CONSTITUTION DU SEQUESTRE

En application de la Loi du 17 mars 1909 les parties désignent à l'instant même, Maître Jonathan SEBBAGH, Avocat à la cour situé 10, rue de Penthièvre à PARIS (75008), comme séquestre dépositaire du prix de cession qui a été versé entre ses mains, soit la somme de **DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220.000,00 Euros).**

Cette somme sera affectée à titre de gage et nantissement au profit du Cédant, qui accepte, pour lui garantir le rapport des mainlevées et radiations de tous privilèges, inscriptions oppositions ou empêchements quelconques.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

En conséquence, les parties d'un commun accord lui donnent pouvoir de déposer les fonds séquestrés sur le compte ouvert à la CARPA, banque dûment agréée par le Cédant et le Cessionnaire, en tant que dépositaire des fonds du séquestre susnommé.

Le séquestre devra donc représenter les fonds, sauf cas légitime prévu à l'article 1960 du Code Civil, tel que force majeure (exemples : guerre, émeute, faillite de la banque, cataclysme, catastrophe nucléaire…) et sous réserve des oppositions reçues ainsi que de tout autre empêchement dont il fait état plus amplement ci-après.

Les parties confèrent au séquestre le mandat irrévocable ci-après :

- S'il survient des saisies-attributions et/ou conservatoires, oppositions ou autres empêchements à la reprise du prix ou s'il existe des créanciers inscrits sur le fonds de commerce exploité dans lesdits lieux, le séquestre pourra employer le dépôt par lui détenu, après consultation du Cédant au paiement des sommes dues et à celui de tout frais et accessoires.

- Le séquestre ne pourra remettre le dépôt au Cédant que sur justification qu'il n'existe aucune inscription grevant le fonds de commerce présentement cédé, par la production d'une réquisition d'état, et s'il n'est survenu aucune saisie attribution et/ou conservatoire, opposition ou autre empêchement à la reprise du prix.

- Le séquestre n'aura pas à attendre le délai de cinq mois prévu à l'article 1684 du code général des impôts dans la mesure où le vendeur aura prévenu les Contributions Directes et Indirectes et dans la mesure où ces administrations auront fait opposition ou auront délivré un certificat de non-imposition.

- Dans le cas où le montant des inscriptions, saisies-attributions et/ou conservatoires ou autres empêchements, serait supérieur à la somme séquestrée, le séquestre pourra, après le paiement des taxes et impôts privilégiés réglés avec l'accord du Cédant, remettre à la Caisse des Dépôts et Consignations le dépôt à la charge des inscriptions grevant ledit fonds de commerce et des saisies-attributions et autres empêchements s'opposant à la remise du prix et ce même avant l'expiration du délai de trois mois prévu par l'article 19 de la Loi du 29 juin 1935.

Le séquestre sera déchargé suivant le cas :

- Soit par la remise du dépôt qu'il fera au Cédant, si l'accomplissement des formalités ne révèle sur ledit fonds de commerce aucune inscription et si aucune saisie attribution et/ou conservatoire ou autre empêchement n'est fait à la remise du prix ou après obtention de toutes les mainlevées et certificats de radiation.

- Soit par le paiement de la somme qu'il fera aux créanciers du Cédant suivant le rang et la qualité de leurs créances et le versement du solde du dépôt au Cédant après obtention de toutes les mainlevées et certificats de radiation.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

- Soit enfin, par le dépôt qu'il fera à la Caisse des Dépôts et Consignations, ou, entre les mains d'un Séquestre judiciaire.

A toutes fins utiles, le Séquestre rappelle :

1/ Délai d'action des créanciers :

Opposition des créanciers du Cédant au paiement du prix :

Les créanciers du Cédant peuvent faire opposition (par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception), dans un délai qui expire le dixième jour qui suit la publication de l'avis de cession au BODACC, publication faite sous la responsabilité du Greffier du Tribunal de Commerce. Le séquestre du prix doit donc attendre d'être en possession du certificat d'insertion au BODACC pour pouvoir calculer ce délai de 10 jours.

2/ Délai d'action pour les services fiscaux

Il y a solidarité entre Cédant et Cessionnaire sur le plan fiscal.

En vertu de l'article 201-1 du Code Général des Impôts, dans les 45 jours à compter de la publication de la cession, le cédant est tenu d'adresser à l'administration fiscale les renseignements nécessaires, afin de permettre l'imposition immédiate du Cédant.

Le Cessionnaire du fonds, nouveau propriétaire, est responsable, solidairement avec son cédant, du paiement de l'impôt afférant aux bénéfices réalisés par ce dernier durant l'année ou l'exercice de la cession jusqu'au jour de celle-ci.

Il est également responsable solidairement avec le Cédant de l'impôt afférent aux bénéfices de l'année ou de l'exercice précédent lorsque ces bénéfices n'ont pas été déclarés par le Cédant avant la date de la cession.

Cette solidarité ne jouera que jusqu'à concurrence du prix de cession du fonds et le cessionnaire ne pourra être mis en cause que pendant un délai de 3 mois qui commencera à courir du jour de la déclaration prévue à l'article 201-1 du C.G.I., si cette déclaration a été faite dans les délais prévus par ledit article ou du dernier jour de ce délai à défaut de déclaration.

La déclaration de l'article 201-1 du CGI consiste en un avis à l'administration fiscale portant connaissance de la cession.

Si le prix de cession était distribué pendant ce délai de 3 mois, le Cessionnaire pourrait être poursuivi par l'Administration fiscale au titre de cette solidarité fiscale.

La combinaison du délai de 3 mois avec celui de 45 jours, porte à 4 mois et demi, à compter de la publication (et non de la signature) de la cession, le délai pendant lequel le Trésor public peut mettre en cause le cessionnaire.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

5. DEPÔT DE GARANTIE

Le Cessionnaire rembourse à l'instant au Cédant la somme de **5.100,00 Euros**, au moyen d'un chèque, tiré sur ses deniers personnels, au titre du remboursement du dépôt de garantie, en contrepartie de quoi il se trouve subrogé dans ses droits auprès du Bailleur

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT

6. DECLARATIONS

6.1 SUR LA COMPARUTION ET LA CAPACITE DU CEDANT

Le Cédant déclare :

- Que les caractéristiques le concernant sont bien conformes à ce qui a été indiqué en tête des présentes ;

- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, de liquidation de biens, de règlement judiciaire ou de cessation de paiement, de redressement ou de liquidations judiciaires ;

- Qu'il n'a pas fait l'objet d'infractions ou de poursuites concernant l'exploitation du fonds vendu et de nature à entraver ladite exploitation ou de troubler la jouissance paisible de ce fonds et notamment d'infractions et poursuites en matière de police des mœurs, recel, atteintes à l'ordre public, législations sur les jeux et les stupéfiants ;

- Qu'il s'est conformé et continue de se conformer à toutes ses obligations de sécurité, d'hygiène et de salubrité et plus généralement issues du droit du travail applicable ;

- Qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;

- Que rien ne diminue ou supprime la pleine, totale et valable capacité du Cédant de contracter ;

- Qu'il ne fait pas l'objet d'action ou d'instance tant en demande qu'en défense relative à la propriété du fonds vendu ;

- Qu'il a effectué les démarches nécessaires au respect des dispositions de l'article 88 de la loi 2015-1785 du 29 décembre 2015, loi de Finances pour l'année 2016, relatives à l'obligation d'utiliser un logiciel de caisses sécurisé et certifié à compter du 1er janvier 2018 ;

- Qu'il n'est, à sa connaissance, pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;

- Qu'il n'a consenti à quiconque, pour le fonds de commerce objet des présentes, une promesse de vente ou une priorité d'achat en cours de validité ;

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

- Qu'il a été informé par le Rédacteur des présentes des incidences fiscales de la vente du fonds en matière de taxation des plus-values dégagées par ladite vente et de taxation immédiate des revenus de l'année en cours ;

- Qu'il dépend pour ses déclarations fiscales du Centre des Impôts suivant :

SERVICE IMPÔTS DES ENTREPRISES BORDEAUX 33000
CITE ADMINISTRATIVE RUE JULES FERRY 15ème ÉTAGE – TOUR A – BOÎTE 36
33090 BORDEAUX CEDEX

6.2 SUR LA COMPARUTION ET LA CAPACITE DU CESSIONNAIRE

Le Cessionnaire déclare :

- que les caractéristiques de la société sont conformes à ce qui a été indiqué en tête des présentes ;

- ne pas être en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale et remplir les conditions de capacité exigées pour exploiter le fonds ;

- n'avoir jamais été poursuivi pour infraction à la police des mœurs ou autre, tant à titre principal qu'accessoire ;

- avoir examiné à sa convenance les locaux, installations, équipements et matériel garnissant le fonds et les bilans comptables du Cédant ;

- connaître les normes actuelles de sécurité, de salubrité et d'hygiène et de législation du travail et faire son affaire personnelle sans recours contre le Cédant de toutes mises aux normes ou en conformité qu'il pourrait recevoir postérieurement à l'achat du fonds, pour autant qu'il ne s'agirait pas de rappel de prescriptions notifiées au Cédant avant la date de la cession ;

- avoir régulièrement été informé des dispositions des articles R 111-19-7 à R 111-19-11 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives aux établissements recevant du public qui ont l'obligation de mettre à compter du 1er janvier 2015 leurs locaux en conformité pour permettre leur accessibilité aux personnes handicapées ;

Le Cédant déclare que les locaux, objets des présentes, sont conformes aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Le Cessionnaire déclare être informé des dispositions relatives à l'accessibilité des établissements recevant du public et se soumettre à cette réglementation, et décharge le Cédant et le Rédacteur des présentes de toute responsabilité au titre de ces dispositions et de celles à intervenir.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

- avoir préalablement aux présentes, pu évaluer la capacité commerciale du fonds et son potentiel de clientèle et avoir étudié la capacité dudit fonds pour le remboursement des crédits sollicités pour l'achat de ce fonds.

6.3 SUR L'ETAT DU FONDS ET CONDITIONS D'EXPLOITATION

Le Cédant déclare que le fonds de commerce, objet des présentes, est exploité dans la stricte conformité des réglementations administratives ou autres qui s'y appliquent.

Le Cessionnaire, de son côté, après avoir pu constater par lui-même préalablement et en vue des présentes l'ensemble des conditions d'exploitation dudit fonds de commerce, leur stricte régularité au regard des réglementations qui le régissent, la réalité et la valeur de chacun des éléments corporels et incorporels qui le composent et il déclare s'être déterminé à la réalisation de la présente acquisition en toute connaissance de cause et vouloir dégager tant le vendeur que le Rédacteur des présentes de toute responsabilité à ce sujet.

Le Cédant déclare en outre :

- avoir la pleine propriété et la libre disposition du fonds de commerce, objet des présentes et de tous les éléments qui le composent dont aucun n'est saisi, confisqué ou susceptible de l'être, et ne fait l'objet d'un contrat de crédit-bail, de prêt, de dépôt à l'exception du terminal carte bleue ;

- qu'à l'exception des contrats conclus avec les compagnies concessionnaires de services publics, il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises, ou de prestation de services, ni aucun contrat de publicité ou de gardiennage ;

Le Cessionnaire précisant ici ne reprendre aucune obligation de fournitures ou contrat de prestations de services.

- qu'une partie du matériel cédé dans le cadre de la présente cession fait l'objet de contrats de crédits-baux pour lesquels le Cessionnaire a régularisé auprès du Crédit-Bailleur les formalités en vue de leur transfert à son profit ;

- que, si nonobstant la déclaration qu'il vient de faire, se révélaient d'autres contrats de fournitures ou de prestations de services, il ferait son affaire personnelle de les résilier, à ses frais, et rembourserait au Cessionnaire, toutes sommes liées à leur résiliation si elle devait être faite par le Cessionnaire ;

- qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel le fonds est exploité n'est pas frappé d'expropriation, déclaré insalubre ou susceptible de l'être et n'est grevé d'aucune mesure exceptionnelle ou servitude quelconque ;

- que le fonds est régulièrement assuré auprès de la compagnie GENERALI, le Cessionnaire déclarant ici faire son affaire personnelle de la poursuite ou de la résiliation de ce contrat d'assurances.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Le Cédant précise que le fonds est exploité selon des conditions suivantes :

- Jour de fermeture : Dimanche et lundi
- Heures d'ouverture : Le mardi de 18H00 à 00H00, le mercredi de 18H00 à 1H00, du jeudi au samedi de 18H00 à 2H00.
- Fermeture annuelle : la semaine de Noël et la semaine du quinze août

6.4 SUR LES AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS

Le Cédant déclare :

- que toutes les installations du fonds de commerce sont en bon état de marche et de fonctionnement, notamment celles de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et de chauffage ainsi que les cheminées et conduits de ventilation ;

- que ces installations ont toutes été régulièrement installées mais peuvent ne plus répondre aux normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité actuellement en vigueur ;

- qu'il n'existe à ce jour aucune injonction en cours émanant de qui que ce soit, d'effectuer des travaux concernant la mise en conformité des installations ou des locaux aux normes actuellement en vigueur de salubrité, hygiène et sécurité et que les injonctions antérieures en matière de mises aux normes ou en conformité qu'il aurait pu recevoir ont été entièrement satisfaites quant aux obligations qu'elles pouvaient contenir ;

- n'être informé d'aucune mesure de coercition en la matière qui serait à l'étude.

6.5 SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES

Le Cédant déclare que le chiffre d'affaires hors taxes et le résultat d'exploitation réalisés par lui pendant les trois dernières années d'exploitation ont été :

EXERCICE 2022 : du 01/01/2022 au 31/12/2022

- Chiffre d'affaires : 321.642,00 Euros
- Résultat d'exploitation : (54.849,00 Euros)
- Perte : 67.166,00 Euros

EXERCICE 2021 : du 01/01/2021 au 31/12/2021

- Chiffre d'affaires : 147.134,00 Euros
- Résultat d'exploitation : (19.769,00 Euros)
- Perte : 31.087,00 Euros

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

EXERCICE 2020 : du 01/01/2020 au 31/12/2020

- Chiffre d'affaires : 81.002,00 Euros
- Résultat d'exploitation : (141.120,00 Euros)
- Perte : 146.021,00 Euros

En outre, le Cabinet **HIVE**, Société d'Expertise Comptable, atteste en date du 4 juillet 2024 que le chiffre d'affaires hors taxes réalisé pour la période du 1er janvier au 30 juin 2024 s'élève à la somme de **62.581,00 Euros**.

Le Cédant déclare que ces chiffres ne se rapportent pas à l'exploitation d'un ou plusieurs autres fonds, ni à une ou plusieurs activités accessoires à l'activité principale du fonds cédé que le Cessionnaire n'aurait pas repris dans la présente cession.

Le Cessionnaire déclarant ici avoir pris connaissance du détail des ventes de marchandises et de la production vendu (services) énoncées ci-dessus par la lecture qu'il avait des comptes de résultat les détaillant des exercices clos les 31 décembre 2022, 2021 et 2020 du Cédant.

Chiffres d'affaires établis suivant documents comptables établis par la société Cabinet **HIVE**, Société d'Expertise Comptable, ayant son siège social 18, rue de Londres à PARIS (75008).

6.6 SUR LES LIVRES DE COMPTABILITE

Les parties déclarent qu'avant la signature des présentes elles ont, conformément à l'article 15 de la Loi de 1935, visés les livres de comptabilités se référant à la seule année d'exploitation. Elles se reconnaissent chacun en possession de l'inventaire desdits livres établis et signés par elles.

Le Cédant s'engage à mettre les livres dont il s'agit à la disposition du Cessionnaire pendant une période de trois années à compter de la signature des présentes.

6.7 SUR LES INSCRIPTIONS GREVANT LE FONDS

L'état des privilèges et nantissements requis le 5 juillet 2024 auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de BORDEAUX laisse apparaître l'inscription suivante :

Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires) :

Inscription du 03 Avril 2020 Numéro 363
Montant de la créance : 480 000,00 EUR
Au taux de : 1.4
Acte : ACTE SOUS SEING PRIVE
En date du : 28-02-2020
Au profit de : CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE GRAND EST EUROPE 1 Avenue du Rhin 67100 Strasbourg
Élection de domicile : CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE 6 place Paul Doumer 33000 BORDEAUX

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Biens nantis : Désignation du bien nanti : Un fonds de commerce de : Bar, restaurant débit de boissons à consommer sur place ou à emporter
Compléments : Numéro de l'inscription au greffe : 2020NFO00363. La présente inscription est prise contre LE BORDEAUX FONDAMENTAL
Observation : durée : 84 mois

Selon décompte en date du 4 juillet 2024, annexé aux présentes, il apparaît que le solde restant dû au titre de la créance garantie arrêté au 12 juillet 2024 s'élève à la somme de 264.461,60 Euros.

Toutefois, par courriel en date du 8 juillet 2024, annexé aux présentes, la CAISSE D'EPARGNE a confirmé que le solde restant dû au titre de la créance garantie est, après imputation d'un compte bloqué par le Cédant entre les mains de cette dernière, inférieur au prix de cession dans les termes suivants :

« Bonjour M. Charpentier,

Sur la base du décompte que nous vous avons transmis, arrêté à la date du 12/07/2024 et que les fonds parviennent à cette date en nos livres, je vous confirme que le montant qui serait dû à notre établissement, une fois les 80 000 € inscrits sur le compte CEGEE n° 15135 20590 08001190702 95 déduits, s'élèverait à 189 533,45 €.

Pour la bonne réalisation de l'opération, nous vous remercions de virer les fonds du produit de la vente à hauteur de 189 533,45 € sur le RIB en pièce jointe.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire,

Bien cordialement. »

Le Cédant s'engage à effectuer, à ses frais, dans les six mois à compter de la signature des présentes, la radiation de toutes les inscriptions et notamment celles qui pourraient avoir été prises dans la quinzaine suivant la signature des présentes.

A défaut le Cessionnaire fera remplir, s'il y a lieu et si bon lui semble, les formalités prescrites par la loi pour la purge des inscriptions dont la radiation n'aurait pas été opérée dans le délai ci-dessus ; en ce cas, les frais de ces formalités seront supportés par le Cédant qui s'y engage.

6.8 SUR LES CONTRATS DE TRAVAIL

Le Cédant déclare qu'à ce jour aucun salarié n'est employé par la société **LE BORDEAUX FONDAMENTAL** et/ou rattaché au fonds, objet des présentes.

Il déclare également :

- qu'aucun conflit ne l'oppose à un salarié ou à un ancien membre de son personnel et qu'aucune procédure contentieuse, aucune instance judiciaire ou prud'homale n'est en cours, tant en défense qu'en demande ;

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

- qu'il n'est pas tenu de respecter une quelconque priorité de réembauche telle que prévue en cas de licenciement économique ou d'adhésion à une convention de conversion ;

- qu'aucune clause de non-concurrence ne le lie à un ancien salarié ;

Ainsi, le Cédant s'engage à relever et garantir le Cessionnaire ou ses ayants droit de toutes les indemnités pouvant être dues ou allouées à quelque titre que ce soit à ses anciens salariés ainsi que de toutes condamnations susceptibles d'être prononcées au profit de ces mêmes salariés dans le cadre d'éventuelles actions prud'homales fondées sur l'exécution des contrats de travail antérieure à la date d'effet de la cession, ainsi que de tous les frais, y compris d'avocat, qui seraient occasionnés au Bénéficiaire à l'occasion desdites procédures.

6.9 SUR LA LICENCE DE DÉBIT DE BOISSONS DE 4ème CATEGORIE

Le Cédant déclare bénéficier d'une licence de débit de boissons de 4ème catégorie n°337987 pour avoir procédé à la mutation de ladite licence à son nom, selon récépissé de déclaration de mutation de la Mairie de BORDEAUX en date du 1er décembre 2019, dont une copie est annexée aux présentes.

Le Cédant déclare :

- Que la licence du débit de boissons est de libre disposition entre ses mains ;

- Qu'il s'est toujours conformé aux dispositions réglementaires et aux injonctions administratives ayant trait au commerce de débit de boissons ;

- Qu'il n'a jamais fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive et qu'il n'a pas été ni n'est actuellement sous le coup de poursuites ou condamnations, injonctions ou procès-verbaux émanant des autorités administratives ou judiciaires et pouvant entraîner la fermeture temporaire ou définitive du fonds présentement cédé ou la suppression de ladite licence ;

- Qu'il n'a jamais cessé pendant plus de trois ans d'exploiter le débit de boissons auquel est attachée la licence cédée avec le fonds, et qu'il n'a jamais encouru la déchéance de ladite licence.

Le Cédant renonçant définitivement à tous ses droits sur ladite licence sauf le cas de résolution de la vente pour quelque cause que ce soit.

De son côté, le Cessionnaire déclare ne pas se trouver dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi pour l'acquisition d'une telle licence.

Le Cessionnaire déclare avoir été informé des dispositions de l'article L.3333-1-1 du Code de la santé publique ci-après littéralement rapportées : *« Une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la "petite licence restaurant" ou de la « licence restaurant » est dispensée, par des organismes*

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

agréés par arrêté du ministre de l'intérieur et mis en place par les syndicats professionnels nationaux représentatifs du secteur de l'hôtellerie, de la restauration, des cafés et discothèques, à toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de deuxième, troisième et quatrième catégories ou à toute personne déclarant un établissement pourvu de la "petite licence restaurant" ou de la « licence restaurant ». A l'issue de cette formation, les personnes visées à l'alinéa précédent doivent avoir une connaissance notamment des dispositions du présent code relatives à la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs et la répression de l'ivresse publique mais aussi de la législation sur les stupéfiants, la revente de tabac, la lutte contre le bruit, les faits susceptibles d'entraîner une fermeture administrative, les principes généraux de la responsabilité civile et pénale des personnes physiques et des personnes morales et la lutte contre la discrimination. Cette formation est obligatoire. Elle donne lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix années. À l'issue de cette période, la participation à une formation de mise à jour des connaissances permet de prolonger la validité du permis d'exploitation pour une nouvelle période de dix années. »

Le Cessionnaire déclare faire son affaire personnelle des formalités administratives concernant le transfert de licence à son profit.

6.10 SUR L'AUTORISATION DE TERRASSE

Le Cédant déclare qu'une autorisation de terrasse ouverte lui a été consentie par la Mairie de BORDEAUX. Une copie est remise ce jour au Cessionnaire.

Le Cessionnaire déclare être parfaitement informé que cette autorisation est personnelle et non transmissible.

Elle n'est donc pas incluse dans la présente cession.

Le Cédant déclare toutefois qu'il n'a reçu aucune remise en cause ou contestation de l'autorisation de terrasse qui lui a été conférée.

7. STOCK DE MARCHANDISES

Le Cessionnaire ne reprend aucun stock de marchandises.

8. SUR LES BIENS MOBILIERS D'INVESTISSEMENT (REGIME DE LA TVA)

Par application des dispositions de l'article 257 bis du Code Général des Impôts, le prix ci-dessus convenu est exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée, la présente cession portant sur une branche complète d'activité.

Par conséquent, ni la valeur des éléments corporels se rapportant notamment aux biens mobiliers d'investissement, et ni les éléments incorporels ne se sont soumis à cette taxe.

Il est rappelé au Cessionnaire qu'il est tenu à la régularisation prévue aux articles 210 et 215 de l'annexe 2 au CGI qui aurait été exigible si le Cédant avait continué à utiliser les biens.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Les parties soussignées sont informées que le montant total hors taxe du prix de vente ci-dessus convenu devra être mentionné sur leur déclaration de chiffres d'affaires, cette obligation concernant tant le Cédant que le Cessionnaire.

En outre, le Cessionnaire déposera en double exemplaire la présente cession auprès du service des impôts dont il relève.

9. SUR L'URBANISME ET LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les présentes entrent dans le champ d'application de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 relative au droit de préemption pour la sauvegarde du commerce de proximité.

Par courrier en date du 24 avril 2024, annexé aux présentes, la Mairie de BORDEAUX a renoncé au bénéfice de son droit de préemption dans les termes suivants :

« Maître,

En application des articles L 214-1 et suivants, R 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme et des délibérations n° D-20080399 du 15 juillet 2008 et n° D-20090727 du 21 décembre 2009 du conseil municipal de la ville de Bordeaux, vous nous avez adressé une déclaration de cession relative au bien sis 9 rue du Chai des Farines à Bordeaux (33000).

J'ai l'honneur de vous informer que la Ville de Bordeaux renonce à faire usage de son droit de préemption.

Pour complète information, la possibilité de déposer des déclarations de cession de fonds et baux commerciaux ou artisanaux soumis à ce droit de préemption est désormais ouverte depuis le 1er juin 2022 sur le guichet de dépôt électronique de Bordeaux Métropole à l'adresse suivante : https://urbanisme.bordeaux- metropole.fr/guichet/
Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées. »

10. SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT SANITAIRE DES LOCAUX, AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

10.1 État sur les Risques et Pollutions

Le Cédant remet au Cessionnaire, conformément aux articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'Environnement, un état des Risques et Pollutions.

10.2 Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Chacune des parties reconnaît être informée des dispositions des articles L.334-13 et R.1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique imposant au propriétaire d'immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, l'obligation de rechercher la présence d'amiante, sous peine de sanctions pénales.

Le Cédant remet au Cessionnaire ce diagnostic.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

10.3 Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur le risque d'exposition au plomb et au regard de la réglementation sur les termites

Le local commercial ne comportant pas de partie à usage d'habitation, un état relatif à la présence de termites ou de revêtements dégradés contenant du plomb n'est pas nécessaire.

10.4 Diagnostic de performances énergétiques

L'article L.126-29 du Code de la construction et de l'habitation prévoit qu'un diagnostic de performance énergétique doit être communiqué en cas de location de tout ou partie d'un bâtiment.

Le Cédant remet au Cessionnaire ce diagnostic.

11. CONVOCATION ET INTERVENTION DU BAILLEUR

Conformément aux clauses du bail, le Bailleur a régulièrement été informé de la présente cession et appelé à la signature du présent acte.

Par courrier en date du 3 juin 2024, adressé au Rédacteur des présentes et annexé aux présentes, l'Administrateur de biens a confirmé que le Bailleur n'entendait pas se prévaloir de son droit de préférence et qu'il a donné son agrément à la présente cession dans les termes suivants :

« Maître,

Par les présentes en tant que gestionnaire représentant la SCI Teddy propriétaire du local sis 9 Rue du Chai des Farines à Bordeaux le propriétaire ne souhaite pas exercer le droit de préférence dont il bénéficie au bail.

Par ailleurs, La SCI Teddy donne son agrément à la cession entre les parties Le Bordeaux Fondamental et M Charles Masseau ou toutes sociétés dans laquelle M Charles Masseau serait actionnaire. »

Par courriel en date du 11 juin 2024, annexé aux présentes, l'Administrateur de biens du Bailleur a précisé les points suivants :

« Bonjour,

Suite à votre mail, j'ai vérifié la révision de loyer et effectivement, les index enregistrés n'étaient pas les bons.

Je viens de refaire la révision, que vous trouverez en PJ.

Le loyer actuel est de 2405.41 € HT + 30 € de provision sur charges.

Les locataires sont à jour du paiement des loyers et des charges.

Le dépôt de garantie d'un montant de 5100 €, n'est pas conservé par l'agence.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Cordialement. »

12. MENTION DE SINCERITE, DROIT DE SURENCHERE DES CREANCIERS

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'Article 8 de la loi du 18 avril 1918 (Article 1837 du Code Général des Impôts), que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Enfin, les parties reconnaissent avoir été informées des mécanismes de surenchère ouverts aux créanciers.

13. OPPOSITIONS

Pour la validité des oppositions élection de domicile est faite à l'adresse du fonds cédé : 9, rue du Chai des Farines à BORDEAUX (33000).

Pour la correspondance, élection de domicile est faite au Cabinet de Maître Jonathan SEBBAGH, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 10, rue de Penthièvre à PARIS (75008).

Jusqu'à ce qu'il devienne disponible au profit du Cédant, le prix de la présente vente sera conservé par Maître Jonathan SEBBAGH sus nommé dans les conditions prévues par la Loi N°70-9 du 2 janvier 1970 et les textes pris pour son application.

14. LECTURE

Les parties déclarent avoir une parfaite connaissance du présent acte pour avoir été mises en mesure d'en étudier les termes dès avant ce jour par la remise qui leur a été faite, par le rédacteur, d'un projet de cet acte et pour en avoir entendu, à l'instant même, la lecture intégrale que leur en a donné le Rédacteur des présentes.

15. DECHARGE DU REDACTEUR

Les parties reconnaissent que la présente convention portant cession de fonds de commerce a été rédigée à leur demande et sur leurs indications et documents fournis par elles, sans que le Rédacteur des présentes ne soit intervenu dans la négociation du prix et des conditions librement débattues par les parties entre elles.

En conséquence, elles donnent décharge pure et simple au Rédacteur de sa mission.

Par ailleurs, le Rédacteur des présentes se voit déchargé par les parties de toute responsabilité, quant à la validité des déclarations faites par elles, exprimées dans le présent acte.

Enfin, les parties déclarent avoir été parfaitement informées de la réglementation, tant juridique que fiscale, applicable à la cession objet des présentes, si celle-ci se réalise.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

16. ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile :

- le Cédant en son siège social,
- le Cessionnaire en son siège social

Les litiges et contestations de toutes sortes auxquels les présentes pourraient donner lieu, tant sur leur validité que pour leur interprétation, seront soumis à la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de PARIS, à l'exclusion de toute autre juridiction, même en cas de pluralité d'instances ou de parties ou même d'appels en garantie.

17. FRAIS ET HONORAIRES

Les frais des présentes et de leurs suites sont à la charge du Cessionnaire, à l'exception des frais de séquestre prévus à l'article 5 des présentes qui restent à la charge du Cédant, d'un montant forfaitaire de 1% HT du prix cession ci-dessus indiqué. Le Cédant autorise d'ores et déjà Maître Jonathan SEBBAGH à prélever ces honoraires de séquestre, et ceux des mainlevées et radiation des privilèges, sur les sommes dont il sera Séquestre.

Il est expressément convenu que les honoraires de rédaction des présentes sont payés par le Cessionnaire ce jour et acquis au Rédacteur des présentes.

A ces frais et en application des dispositions des articles 725, 719, 1584, 1595 et 1595 bis du CGI, se rajoutent les droits d'enregistrement, à savoir :

PRIX DE CESSION	220.000,00 Euros
Jusqu'à 23.000,00 Euros : 0%	0,00 Euros
De 23.000,00 Euros à 200.000,00 Euros : 3%	5.310,00 Euros
Au-delà de 200.000,00 Euros : 5%	1.000,00 Euros
TOTAL	**6.310,00 Euros**

Les droits d'enregistrement, d'un montant de **6.310,00 Euros,** ont été réglés par le Cessionnaire, préalablement à la signature des présentes, au moyen d'un virement bancaire au profit du TRESOR PUBLIC.

Les frais éventuels de mainlevées, radiation d'inscription, consignation et répartition du prix entre les créanciers s'il y a lieu, ainsi que tous autres frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale, seront à la charge exclusive du Cédant qui s'oblige à les payer.

Le Cédant assumera également l'impôt au titre de la plus-value de cession, le cas échéant.

Le Cédant devra remettre au Service des Impôts dont il dépend, un avis de vente ainsi que tous les renseignements nécessaires à l'établissement des bénéfices commerciaux dans les soixante jours de la publication de la vente dans un journal d'annonces légales qui paraîtra dans un délai de quinze jours.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Un avis concernant la vente sera publié au BODACC à la diligence et sous la responsabilité du greffier du Tribunal de Commerce, requis à cet effet par le nouveau propriétaire dans les trois jours de la publication au Journal d'Annonces Légales.

Le Cédant est tenu de se faire radier et le Cessionnaire devra dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes, faire mentionner la présente acquisition sur les Registres de Commerce tenus à cet effet du Tribunal de Commerce du siège du fonds.

Dans un délai de soixante jours à compter de la première publication, la cession sera notifiée à la Recette des Impôts (contributions directes et indirectes) et à l'URSSAF dont dépend le fonds cédé conformément aux dispositions des articles 1684 et 201 du Code Général des Impôts.

Le Cessionnaire exécutera, dans les délais légaux, les formalités de publicité prévues par les articles L.141-12 et L.141-13 du Code du Commerce.

18. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT

Chaque partie au présent acte déclare en application de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment des capitaux que :

- l'origine des fonds versés pour l'acquisition du fonds est licite et ne provient pas d'une activité contraire à la législation qui lui est applicable notamment au Titre VI (Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux) du Livre V du Code Monétaire et Financier,

- elle n'a pas facilité par tout moyen la justification mensongère de l'origine des biens ou revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect, ni apporté un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion du produit direct ou indirect d'un crime ou d'un délit.

19. POUVOIR

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes pour l'accomplissement de toutes les formalités imposées par les textes légaux en vigueur.

20. SIGNATURE ELECTRONIQUE

20.1 Procédé de signature électronique

La signature du présent acte sous seing privé intervient au moyen d'un procédé de signature électronique fourni par un prestataire spécialisé en ce domaine, la société DOCUSIGN FRANCE, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé Immeuble Central Park, 9-15 rue Maurice Mallet, 92130 Issy-les-Moulineaux, France, ayant pour numéro d'identification 812 611 150 RCS Nanterre (« DocuSign® »).

Les soussignés aux présentes acceptent irrévocablement (i) le recours à la Solution DocuSign à l'effet de procéder à une signature électronique et (ii) que chacune des Parties signe le présent acte au moyen de la Solution DocuSign®.

20.2 Convention sur la preuve

Les soussignés prennent acte et conviennent de l'application des dispositions de l'article 1366 du Code civil selon lequel : « *L'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité* ».

Elles prennent pareillement acte et conviennent de l'application des dispositions l'article 1367 du Code civil selon lequel : « *La signature nécessaire à la perfection d'un acte juridique identifie son auteur. Elle manifeste son consentement aux obligations qui découlent de cet acte. Quand elle est apposée par un officier public, elle confère l'authenticité à l'acte. Lorsqu'elle est électronique, elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. La fiabilité de ce procédé est présumée, jusqu'à preuve contraire, lorsque la signature électronique est créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité de l'acte garantie, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État*. »

Chacun des soussignés reconnaît et accepte que (i) la conservation par DocuSign® du présent acte et de l'ensemble des informations y afférent stockés et/ou signés électroniquement permet de satisfaire à l'exigence de fiabilité et d'intégrité dans le temps au sens des dispositions de l'article 1379 du Code civil, (ii) l'horodatage du présent acte et des signatures électroniques lui est opposable et fera foi entre les Parties et (iii) la signature électronique des présentes selon le parcours proposé par la Solution DocuSign correspond à un degré de fiabilité suffisant pour identifier sa signature et garantir son lien avec le présent acte auquel sa signature est attachée.

Chacun des soussignés reconnaît et accepte expressément que le présent acte signé au moyen de la Solution DocuSign® (i) constituera l'original des présentes, (ii) constituera une preuve par écrit, au sens des articles 1364 et suivants du Code civil, (iii) pourra valablement être opposé aux Parties afin de solliciter leur exécution et (iv) pourra valablement être produit en justice.

Le présent article constitue une convention de preuve au sens de l'article 1368 du Code civil.
De convention expresse, les Parties s'entendent pour désigner PARIS comme lieu de signature du présent acte, et la date de signature des présentes sera la date à laquelle il a été signé par l'intégralité des Parties.

FAIT à PARIS

Le Cédant
La société LE BORDEAUX FONDAMENTAL
Représentée par Monsieur Martin PELLET

12-07-2024 | 11:12 CEST

Signé par :

4B767B7F9B144B5...

Le Cessionnaire
La société ABSOLEM
Représentée par Monsieur Charles MASSEAU

12-07-2024 | 09:36 CEST

DocuSigned by:
CHARLES MASSEAU
FFE98ED267D9424...

Le Séquestre
Maître Jonathan SEBBAGH

12-07-2024 | 09:38 CEST

DocuSigned by:
039E3A1B2506431...

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

ANNEXES

1. Kbis de la société LE BORDEAUX FONDAMENTAL
2. Kbis de la société ABSOLEM
3. Bail commercial en date du 26 juillet 2019
4. Acte de cession de fonds de commerce en date du 2 décembre 2019
5. Bilan des exercices 2020, 2021, 2022 et 2023
6. Attestation de chiffre d'affaires en date du 4 juillet 2024
7. Liste du matériel cédé
8. Récépissé de mutation de licence IV
9. État d'endettement de la société LE BORDEAUX FONDAMENTAL
10. Décompte de la CAISSE D'EPARGNE en date du 4 juillet 2024
11. Courriel de la CAISSE D'EPARGNE en date du 8 juillet 2024
12. Diagnostics techniques
13. Courrier de l'Administrateur de biens en date du 3 juin 2024
14. Courriel de l'Administrateur de biens en date du 11 juin 2024
15. Courrier de la Mairie de BORDEAUX en date du 24 avril 2024

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Greffe du Tribunal de Commercede Paris
1 QUAI DE LA CORSE
75198PARIS CEDEX 04

N° de gestion2019B30428

Code de vérification : Wh88Z2VTMT
https://controle.infogreffe.fr/controle

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au4 décembre 2023

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	878 921 246 R.C.S. Paris
Date d'immatriculation	13/11/2019
Dénomination ou raison sociale	**LE BORDEAUX FONDAMENTAL**
Forme juridique	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
Capital social	10 000,00 EUROS
Adresse du siège	6-10 rue Guillaume Bertrand 75011 Paris
Activités principales	La gestion de fonds de commerce d'exploitation de bar, restaurant, débit de boisson à consommer sur place ou à emporter.
Durée de la personne morale	Jusqu'au 12/11/2118
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

Dénomination	LES NOUVEAUX BRASSEURS
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse	6-10 rue Guillaume Bertrand 75011 Paris
Immatriculation au RCS, numéro	834 222 325 Paris

Directeur général

Nom, prénoms	Chraibi Youssef
Date et lieu de naissance	Le 21/10/1992 à Paris 15ème (75)
Nationalité	Française
Domicile personnel	1 rue des Minimes 75003 Paris

IMMATRICULATION HORS RESSORT

R.C.S. Bordeaux	Etablissement principal

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Palais de la Bourse, Cs 51474
33064 Bordeaux Cedex

N° de gestion 2024B04026

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 24 juin 2024

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	930 181 003 R.C.S. Bordeaux
Date d'immatriculation	24/06/2024
Dénomination ou raison sociale	**ABSOLEM**
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Capital social	6 000,00 Euros
Adresse du siège	9 Rue du Chai des Farines 33000 Bordeaux
Activités principales	La création, l'acquisition, la propriété, l'exploitation, l'administration, l'installation, l'agencement, ledéveloppement et la vente de tous fonds de commerce, salon de thé, bar, restaurant, brasserie,avec ou non licence de débit de boissons ; La prise à bail ou en gérance de tous fonds decommerce se rapportant à l'objet social ; La fabrication de boissons mélangées avec des boissonsalcoolisées distillées ; La régie publicitaire et événementiel, l'organisation et l'animation de toustypes de manifestations événementielles, dont salons, foires, etc
Personne morale immatriculée sans exercer d'activité	
Durée de la personne morale	Jusqu'au 23/06/2123
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre
Date de clôture du 1er exercice social	31/12/2024

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

Dénomination	GALLICODA CONSULTING
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse	32 Rue du Chai des Farines 33000 Bordeaux
Immatriculation au RCS, numéro	929 697 944 RCS Bordeaux

Le Greffier

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX · GIRONDE ·

FIN DE L'EXTRAIT

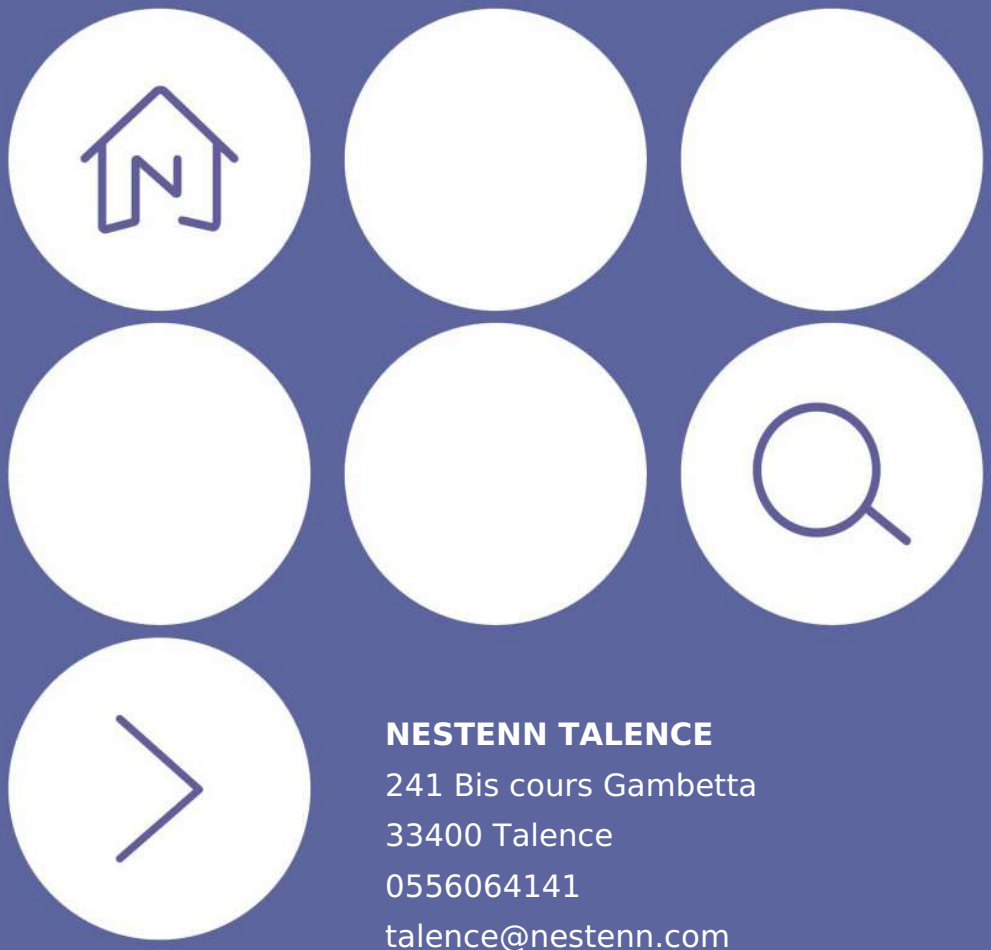
Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

NESTENN

GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

BAIL

COMMERCIAL



NESTENN TALENCE
241 Bis cours Gambetta
33400 Talence
0556064141
talence@nestenn.com
https://immobilier-talence.nestenn.com

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

BAIL COMMERCIAL

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Pour le BAILLEUR

La Société **SCI , TEDDY** au capital social de **1000,00€** , dont le siège social est situé **GLADY 47300 VILLENEUVE SUR LOT** , immatriculée au **VILLENEUVE SUR LOT** , sous le numéro **495310443** ,
Représentée par :
Monsieur **TEISSIER Christian** , se déclarant habilité à cet effet aux termes **de son mandat de gérant** .

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

Le MANDATAIRE

En présence et avec le concours de **NESTENN TALENCE** , ci-après désignée **« l'Agence »**, **SARL** au capital de **7500,00€** euros, dont le siège social est situé **241 bis cours Gambetta 33400 TALENCE** , RCS **481180602** , titulaire de la carte professionnelle **Transaction** n° **CPI3301 2018 000 031 299** délivrée par **CCI BORDEAUX Gironde** , assurée en responsabilité civile professionnelle par **Allianz** dont le siège est sis **75 rue Richelieu 75002 PARIS** sur le territoire national sous le n° **41318954** , numéro de TVA **FR40481180602** ,
Adhérente de la caisse de Garantie **ALLIANZ** dont le siège est sis **75 rue Richelieu 75002 PARIS** sous le n° **41318954** pour un montant de **150000€** euros,
Représentée par **Cédrick LEMAY** , agissant en sa qualité de **Gérant** , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Le PRENEUR

La Société **SARL , BAZAGOGO** au capital social de **1000,00** , dont le siège social est situé **9 Rue du chai des farines33000 BRODEAUX** , immatriculée au **BORDEAUX** sous le numéro **502356819** ,
Représentée par Madame **BRIAT Julie** , se déclarant spécialement habilitée aux fins des présentes.
Téléphone : **06.75.71.02.56**
Courriel : **theblackvelvetbar@gmail.com**
Ci-après "le PRENEUR", d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Objet du contrat

Le présent contrat est qualifié de bail commercial soumis notamment aux articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions non abrogées du décret du 30 septembre 1953.
L'ensemble de ses clauses et conditions seront applicables tant pendant la durée dudit bail, que de ses éventuels renouvellements, tacites prolongations ou maintien dans les lieux.
Ce contrat a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les Parties. Le PRENEUR atteste qu'il en a une parfaite connaissance et compréhension, notamment pour avoir pu s'entourer de l'ensemble des conseils nécessaires afin d'appréhender l'ensemble des clauses et conditions. Le présent acte a fait l'objet de concessions réciproques entre les Parties, ne s'agissant pas d'un contrat d'adhésion, mais d'un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.
Le PRENEUR atteste qu'il a reçu toutes les informations nécessaires de la part du BAILLEUR et de son mandataire concernant les Locaux Loués et les clauses et conditions du présent contrat. Le PRENEUR reconnaît et accepte l'équilibre contractuel mis en place dans le présent acte.

NESTENN - Reproduction interdite.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Identification des Locaux Loués

Adresse : 9 Rue du chai des farines 33000 BORDEAUX
Description :
Situé au rez de chaussée du bâtiment un local commercial:
- une salle voutée en façade équipée d'un rideau métallique
- une salle voutée avec sortie de secours dans les communs.
- une pièce sanitaire avec lave mains et deux toilettes.
- une pièce arrière avec local cuisine

et les deux quatre-vingt un millièmes des parties communes générales.

Destination des Locaux Loués - Occupation

Les Locaux Loués pourront être utilisés pour **l'exploitation d'un fonds de commerce de restauration, bar** .
Les Lieux Loués ne pourront être affectés même temporairement à aucun autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.
Le PRENEUR atteste qu'il est en mesure de l'exercer dans les Locaux Loués, indépendamment des travaux qu'il pourrait être conduit à réaliser, et exonère le BAILLEUR de toute responsabilité de ce chef.
La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le PRENEUR fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation des Locaux Loués et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, le tout de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet.
Pour l'exercice de son activité, le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements, et ordonnances en vigueur et applicables aux Locaux Loués (notamment en faisant effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les Locaux Loués) en fournissant tous justificatifs au BAILLEUR à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux quels qu'ils soient, imposés par lesdites dispositions légales ou réglementaires, la voirie, l'hygiène, les prescriptions des pompiers et du mandataire sécurité, les servitudes passives, la salubrité, la police, la sécurité et l'inspection du travail, et d'en supporter les frais y afférents de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.
Le PRENEUR devra réaliser à ses seuls frais l'ensemble des installations, travaux, aménagements nécessaires à l'exercice de son activité, y compris ceux rendus nécessaires par la réglementation applicable.
Le PRENEUR ne bénéficiera d'aucune exclusivité ni d'une quelconque garantie de non-concurrence, le BAILLEUR se réservant le droit de consentir à tout tiers un bail pour des activités identiques ou similaires à celles prévues ci-dessus soit dans des immeubles situés dans le voisinage de l'Immeuble, soit au sein de l'Immeuble objet des présentes.

Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux.
Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée de **neuf(9)** années entières et consécutives. Il prendra effet le **1 juin 2019** pour se terminer le **30/05/2028** .
Il est rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le PRENEUR a la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque échéance triennale en délivrant congé au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

NESTENN - Reproduction interdite.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixe principal annuel hors taxes et hors charges de vingt-cinq mille deux cents et centime euros (25200,00 €).

Montant et fiscalité

Le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR ou son mandataire, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles complémentaires ou de substitution qui pourraient être créées au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Il est convenu que dans l'hypothèse où les Locaux Loués ne seraient plus assujettis à la TVA, le Preneur s'acquitterait de la CRL ou toute autre taxe la remplaçant, ou remplaçant la TVA.

Modalités de paiement

Le loyer et les accessoires seront payables le **5 de chaque mois** entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire par lui désigné.

Le règlement du Loyer par le PRENEUR s'effectuera par virement bancaire au plus tard le **5** de chaque **mois** .

Indexation du loyer

Le loyer sera indexé de plein droit en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, tous les ans, le **1er Juin** , l'indice de référence étant l'indice du **1er** trimestre **2019** .

La première indexation interviendra le **01/06/2020** .

Pour la première indexation, l'indice de départ (n) sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1), conformément au calcul suivant : Loyer x ILC (n+1) : n = L (indexé).

Pour les indexations ultérieures, il sera comparé l'indice retenu au numérateur pour la réévaluation précédente et l'indice du trimestre de l'année suivante.

La variation du loyer sera automatique, sans être subordonnée à aucune condition et, en particulier, sans avoir à être sollicitée par le Bailleur. Le fait de ne pas l'avoir réclamée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit du Bailleur à en exiger l'application, tant pour l'avenir que pour les arriérés.

Si cet indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel de substitution, par un indice équivalent choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi d'un commun accord par les parties ou, en cas de difficultés, désigné par ordonnance du président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, rendue à la requête de la partie la plus diligente, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre les parties.

Dépôt de garantie

Le PRENEUR est redevable d'un dépôt de garantie d'un montant de **cinq mille cent** euros (**5100 €**) correspondant à **2,43 terme de loyer** de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme est ou sera versée le **1 juin 2019** par **transfert du bail précédent** .

Ce montant sera modifié en fonction de l'évolution du loyer, afin de toujours correspondre au nombre de mois de loyer hors charges et hors taxes convenu.

Le BAILLEUR pourra librement disposer du dépôt de garantie jusqu'à la fin de jouissance du PRENEUR, date à laquelle il lui sera restitué, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent contrat de bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant du loyer non réglé dans les délais ainsi que de toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque. Dans cette hypothèse, le PRENEUR sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à celui exigible.

Taxes, impôts, redevance et contributions

Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou règlementaire est le Preneur

Le Preneur s'engage à s'acquitter directement de toutes les taxes, impôts, redevances ou contributions dont il est le redevable légal ou réglementaire.

Le Preneur sera ainsi tenu de s'acquitter directement de la taxe portant sur ses enseignes et publicités extérieures.

Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou règlementaire est le Bailleur

Le Preneur devra rembourser au Bailleur sa quote-part :

-de l'impôt foncier et de la taxe sur les bureaux, si elle est due, qui seront réglés par le Preneur sur présentations des justificatifs nécessaires, afférent tant aux parties communes de l'immeuble qu'aux Locaux Loués,

NESTENN - Reproduction interdite.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

-de l'ensemble des taxes additionnelles à la taxe foncière, à savoir la taxe sur les ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement des égouts, les frais d'établissement des rôles et frais de gestion, et tous les autres accessoires,
-les impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à l'usage du local ou de l'immeuble,
-les impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

Charges locatives

Consommations et abonnements du Preneur

Le Preneur paiera directement aux fournisseurs ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité et plus généralement de tous fluides suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs et les abonnements correspondants.

Répartition des charges entre les parties

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, il est indiqué ci-après la liste précise et limitative des catégories de charges imputables au Bailleur et au Preneur.

Liste des catégories de charges supportées par le Preneur

Il est précisé ci-après la liste des charges imputables limitativement et précisément au Preneur si les équipements énumérés existent :
-les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de climatisation et/ou ventilation, de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie des parties communes, de déneigement, de désenfumage, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets ;
-les travaux de réparations locatives concernant les parties communes, de remplacement, de réfection, d'amélioration ou de rénovation, à l'exception du ravalement, qu'ils soient justifiés par la réglementation administrative à venir ou par l'intérêt général de l'immeuble, à l'exception de ceux visés à l'article 606 du Code civil ;
-les honoraires d'architecte éventuel liés à ces travaux, seront supportés par le Preneur dans les conditions normales de prix de marché ;
-le coût d'acquisition, de réparation ou de remplacement de l'outillage et du matériel d'entretien, de fourniture de produits de toute nature, utilisés dans les parties communes ;
-les rémunérations et charges sociales et fiscales éventuelles du personnel de l'immeuble et le coût des entreprises extérieures chargées des réparations, entretiens, gardiennage, chauffage, etc. ;
-les frais d'administrations et honoraires de syndic ;
-toutes les charges de copropriété, ou de gestion immobilière de quelque nature qu'elles soient et notamment : contrats de maintenances souscrits pour l'entretien du site, les vérifications périodiques par des organismes agréés des installations techniques du site (chauffage/VMC/climatisation des parties communes), les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien et aux réparations du réseau d'extinction automatique (sprinkler) et de RIA, ainsi que l'eau et l'énergie nécessaire à leur fonctionnement, vérification/maintenance et réparation du système de sécurité incendie (SSI),
-les frais d'entretien, de location et de pose des compteurs électriques inhérents au local loué dès lors que la pose d'un compteur relève d'une obligation légale impérative ;
-les réparations et les frais d'entretien des façades, escalators, translators, installation de chauffage et de climatisation, éclairages, faux plafonds, matériels et réseaux de protection incendie, réseau d'évacuation des eaux, skydomes, revêtement des sols, et consignes automatiques, à l'exclusion toutefois des réparations relevant de la définition de l'article 606 du Code civil ;
-les frais d'abonnement et de consommation d'électricité, d'eau et de tous fluides, de chauffage, de ventilation, de voirie et de nettoyage et de réparations de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble et des parkings, ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'étude;
-le coût d'acquisition, de location, de crédit-bail, de réparation/maintenance/ entretien/réfection/remplacement/modification ou renouvellement de l'outillage, des appareils, du matériel pour le nettoyage, les espaces verts, l'élimination des déchets, l'éclairage y compris l'éclairage de sécurité, le fonctionnement du centre commercial et de l'ensemble immobilier, la signalisation horizontale ou verticale, l'information de la clientèle, les systèmes de contrôle, de surveillance (vidéos protection, système anti-intrusion, caméras, alarmes, intérieur et extérieur de l'Ensemble Immobilier), de comptage de la fréquentation et de tous autres équipements nécessaires à la sécurité, des équipements et/ou installations permettant les circulations intérieures horizontales ou verticales, et plus généralement des équipements et/ou installations communs ou collectifs.
La répartition des charges communes pourra être modifiée, notamment en cas de changement dans l'utilisation des

NESTENN - Reproduction interdite.

parties et équipements communs et/ou à usage collectif ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution de l'immeuble dont dépendent les locaux. Ces modifications seront portées à la connaissance du Preneur.
Tout changement dans l'utilisation des parties et équipements commun et/ou à usage collectif, toute évolution de l'immeuble, toute modification éventuelle du règlement de copropriété, du règlement intérieur ou de tout autre document régissant l'immeuble, qui affecterait la répartition des charges communes (quote part de charges), s'imposera au Preneur dès lors que ces modifications auront été portées à sa connaissance, ce que ce dernier accepte, et qu'elles n'auront pas pour effet d'aggraver la répartition des charges au détriment du Preneur.

Liste des catégories de charges supportées par le Bailleur

A compter de la date d'effet du Bail, les charges et accessoires suivants ne pourront pas être imputées au Preneur, à savoir :
-les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liées à la réalisation de ces travaux, à l'exception des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, mais exclusivement pour le surcout dans l'hypothèse où la demande d'embellissement résulterait d'une demande du Preneur ;
-les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation dès lors qu'il s'agit de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil;
-les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du Bail ;
-les charges, impôts, taxes et redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres preneurs.

Régime des charges

Facturation des charges

Le paiement des charges s'effectuera par appel d'une provision versée par le Preneur avec chaque terme de loyer et selon les mêmes modalités de paiement, soit directement au Bailleur, soit à tout mandataire de son choix. Cette provision sera réajustée annuellement en fonction des régularisations antérieures.
Pour la première année du Bail, le montant de **la provision sur charges relatives aux Locaux Loués s'élève à la somme de 30,00€/mois soit 360,00€ annuel** .
Pour les exercices suivants, la provision pour charges est fixée par rapport au budget, qui sera établi chaque année en fonction, notamment, des dépenses de l'exercice précédent.

Régularisation des charges

En application de l'article R. 145-36 du Code de commerce, la régularisation des charges est communiquée au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.
Dans le cas où les provisions versées par le Preneur excéderaient le montant des charges réelles figurant dans l'arrêté des comptes susvisé, le trop-perçu s'imputera de plein droit sur les demandes de provisions de l'année en cours.

Quote-part des charges

Les Parties conviennent que la répartition des charges s'effectuera conformément au règlement de copropriété ou au règlement de l'immeuble.
Il est ainsi appliqué une répartition en fonction des surfaces conformément à la réglementation.
Les quotes-parts des lots concernés sont les suivantes :
Les 281/1000èmes des parties générales.

Information du bailleur sur les travaux réalisés et à réaliser dans l'Immeuble ou les Locaux Loués

Afin de respecter les obligations impératives de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur apporte les informations suivantes sur les travaux réalisés et à réaliser.

Etat récapitulatif des travaux réalisés par Bailleur et/ou la copropriété au cours des trois années précédentes

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont il a connaissance au jour de la signature du bail.

Etat prévisionnel des travaux que le Bailleur et/ou la copropriété envisage de réaliser dans les trois années à venir

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont le Bailleur a connaissance au jour de la signature du bail et que les montants indiqués ne sont qu'indicatifs.

NESTENN - Reproduction interdite.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Entretien - Réparations - Accession

Réparations et entretien des Locaux Loués

Le Preneur devra tenir en bon état d'entretien, de réparations, de sécurité et de propreté l'ensemble des Locaux Loués. Il devra, notamment, assumer l'entretien complet, et au besoin le remplacement des devantures, des fermetures, des vitrages, des carrelages et parquets, des canalisations, tuyauterie, robinets, siphons et tous accessoires et installations en général concernant les fluides, ainsi que des installations électriques, cette énumération étant purement indicative, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Concernant les installations électriques, le Preneur s'engage à en vérifier annuellement son état auprès d'un professionnel de son choix et d'en justifier la réalisation au Bailleur, à première demande de sa part.

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations locatives et tous les travaux dans les Locaux Loués que des infiltrations tendraient à rendre nécessaires, sauf si les infiltrations pour origine un défaut de conception du bâtiment.

Il devra aviser dès qu'il en aura connaissance le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des Locaux Loués, objet du présent Bail, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le Preneur devra rendre les Locaux Loués en bon état de propreté, d'entretien et des réparations lui incombant au titre du présent Bail et ce conformément à l'état des lieux d'entrée initialement signé entre les parties au titre des présentes.

Restitution des Locaux Loués

Le Preneur sera tenu de restituer les Locaux Loués en **bon** état d'entretien et de réparation. Il devra, à cet égard, effectuer avant son départ toutes les réparations mises à sa charge par le Bail et les restituer entièrement libres de tout mobilier et agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont il dispose.

Dès la délivrance du congé, soit dans les six mois précédant son départ, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués en vue de leur relocation tous les jours ouvrables entre 9 h et 18 h, moyennant un préavis de 24 heures. Il en sera de même en cas de vente des Locaux Loués.

Le Bailleur pourra, si bon lui semble, apposer un panneau de commercialisation sur la façade des locaux.

Le Preneur devra, par ailleurs, moyennant un préavis de 48 heures, autoriser les visites techniques des représentants du Bailleur, architectes et entreprises notamment, pour leur permettre de dresser un état des travaux de remise en état à exécuter par le Preneur afin de permettre à celui-ci de restituer les Locaux Loués en parfaite conformité avec ses obligations contractuelles, et de dresser la liste des travaux de remise en état primitif souhaités par le Bailleur. Le Bailleur fera alors établir des devis comportant le descriptif des travaux en résultant ainsi que les temps de réalisation nécessaires. Il les notifiera au Preneur dès réception.

Les parties disposeront d'un délai d'un mois pour se mettre d'accord sur les descriptifs, devis et délais. Le Preneur s'engage à restituer les Locaux Loués après complète réalisation des travaux ainsi définis.

Il pourra encore restituer les Locaux Loués en l'état, à charge pour le Bailleur de faire lui-même les travaux définis, aux frais du Preneur qui devra payer une indemnité d'occupation pendant le temps nécessaire à leur réalisation. Toutefois, pour bénéficier de cette option, le Preneur devra en avoir informé le Bailleur, en même temps que son accord sur les devis et descriptif et durée prévisible des travaux.

A défaut d'accord entre les parties sur la nature et le prix des travaux à réaliser à la charge du Preneur, ou à défaut d'exécution des travaux acceptés par le Preneur, ce dernier devra saisir, dans un délai de quinze (15) jours suivant la fin du délai d'un mois précité le magistrat des référés aux fins de désignation d'un expert qui aura pour mission de chiffrer les travaux incombant au Preneur. A défaut, le Preneur sera considéré comme les ayant acceptés.

Lors du départ du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur, ou par un tiers mandaté par eux, lors de la restitution des Locaux Loués par le Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

L'état des lieux de sortie comportera notamment un certificat de la conformité des installations à l'issue du Bail, particulièrement les équipements électriques et les exutoires de fumée.

Accession

Le Bailleur accèdera en fin de jouissance à la propriété de tous les embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements présentant le caractère d'immeubles par destination exécutés par le Preneur dans les Locaux Loués postérieurement à sa prise de possession, sans qu'aucune indemnité ne soit due à ce dernier de ce chef. Sont notamment inclus dans les améliorations, sans que cette liste ne soit exhaustive, les agencements, faux plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sols, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableau de compteurs, etc.

Le Preneur devra restituer ces embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements en parfait état. Toutefois, le Bailleur pourra exiger la remise des lieux en tout ou partie dans leur état initial antérieur à la réalisation des

NESTENN - Reproduction interdite.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

premiers travaux du Preneur, quel que soit le préjudice que ce dernier subirait.

Destruction des Locaux Loués

Si les Locaux Loués viennent à être détruits ou rendus inexploitables en totalité, pour quelque cause que ce soit et sauf faute avérée de l'une ou l'autre des parties, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.
En cas de destruction partielle empêchant l'exploitation des activités du Preneur, pendant une durée supérieure à six mois, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties. En cas de poursuite du Bail, le Preneur sera tenu au paiement des loyers portant sur les parties restées utilisables pendant le temps nécessaire à la reconstruction.

Travaux

Travaux du Preneur

Processus d'autorisation des travaux

a°) Le Preneur est d'ores et déjà autorisé à réaliser librement dans les Locaux Loués tous les menus travaux d'aménagement intérieur et, notamment, le câblage, la peinture, la décoration. Il adressera au Bailleur à titre d'information le dossier travaux;
b°) Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement des gros murs, aucune modification des ouvertures intérieures ou extérieures, aucune modification de l'aspect extérieur sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Conditions communes à l'ensemble des travaux

Le Preneur s'oblige à contracter toutes les assurances utiles, celles-ci devant être produites au Bailleur à première demande de sa part.
Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, notamment celles du syndicat des copropriétaires si l'immeuble est en copropriété, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par toute personne, qu'elle soit ou non occupante de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.
Le Bailleur devra si nécessaire apporter son concours pour l'obtention des autorisations administratives.
Pour la réalisation de ses travaux, le Preneur s'oblige à respecter les règles de l'art, ainsi que les réglementations pouvant exister sur la sécurité et l'hygiène. Il s'oblige à se conformer aux prescriptions du Bailleur et à exécuter les travaux bruyants aux plages horaires fixées par ce dernier.

Conditions spécifiques pour les travaux affectant la structure de l'Immeuble

Afin de permettre au Bailleur de se prononcer, le Preneur devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptif détaillés, faisant mention de l'état existant.
Le Preneur s'oblige à notifier simultanément avec son projet un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant au Bailleur de vérifier que le projet ne porte pas atteinte à la solidité de l'immeuble. Le bureau de contrôle devra également intervenir après travaux et rendre un avis qui sera communiqué sans frais au Bailleur.

Plaques et enseignes

Aucune plaque, enseigne, bandeaux, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur des Locaux Loués, ne pourra être placée sans avoir préalablement recueilli l'accord préalable et écrit de la copropriété et du Bailleur.
Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations.
Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par son installation. Il devra s'assurer à ce titre.
Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du Preneur.
Le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les Locaux Loués ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

PROJET

NESTENN - Reproduction interdite.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Travaux du Bailleur

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, le Preneur souffrira, pendant toute la durée du Bail, l'exécution sur les parties communes de l'immeuble, de tous travaux de reconstruction, réparation ou amélioration que le Bailleur jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité d'aucune sorte, ni aucune diminution de son loyer, quelle que soit la durée des travaux et quand bien même celle-ci excéderait vingt et un jours.
En cas de travaux effectués par le Bailleur, le Preneur s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, installations quelconques dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de ces travaux aux frais du Preneur.
Le Bailleur prendra toutes mesures pour limiter la gêne qui pourrait résulter pour le Preneur desdits travaux. Il s'engage à faire son possible pour faire exécuter les travaux à des périodes qui gêneront le moins l'activité du Preneur.
Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins et ce, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le Bailleur et sans indemnité.

Jouissance des lieux

Le Preneur s'oblige à utiliser les lieux loués raisonnablement, au sens de l'article 1728 du Code civil, le cas échéant dans le respect du règlement de copropriété ou du règlement intérieur.
Il s'engage notamment :
- à laisser le Bailleur, ainsi que toute personne munie d'une autorisation écrite de ce dernier, visiter les Locaux Loués pendant les heures ouvrables, pour s'assurer de leur état, après un délai de prévenance de 48 heures minimum sauf en cas d'urgence. Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du Bail, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, dans les mêmes conditions ;
- à n'entreposer dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou explosive ;
- à informer dès qu'il en a connaissance le Bailleur ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués ;
- à prendre toutes précautions pour éviter toutes nuisances dans les lieux loués et pour éradiquer à ses frais tous animaux nuisibles, notamment insectes, rongeurs ou autres ;
- à ne pas encombrer les parties communes de l'immeuble dont dépendent les lieux loués ;
- à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale et, en conséquence, à les tenir de meubles, matériels en quantité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges des présentes.

Assurances

Le Bailleur souscrira toutes assurances nécessaires afin de couvrir les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvements populaires, cette liste étant énonciative et non limitative, ainsi qu'une police de responsabilité civile propriétaire d'immeuble.
Les dommages matériels visés ci-dessus sont ceux qui peuvent affecter l'ensemble des biens immobiliers ainsi que l'ensemble des travaux d'aménagement, réalisés par le Preneur, pouvant être considérés comme biens immobiliers par nature ou par destination et qui pourraient devenir la propriété du Bailleur.
Le Preneur assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée de son occupation, les aménagements réalisés à ses frais, mobiliers, matériels, approvisionnement, le cas échéant tous objets lui appartenant ou dont il a la garde, contre les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvement populaires, cette liste étant énonciative et non limitative.
Le Preneur assurera en outre :
-le recours des voisins et des tiers en cas d'incendie ou d'explosion ;
-sa responsabilité civile pour tous dommages matériels ou corporels pouvant être causés à des tiers du fait de l'occupation des locaux et, en général, de son exploitation.
Le Preneur fournira au Bailleur, à la première demande de ce dernier, toutes justifications de la souscription des assurances visées précédemment.
Le Bailleur et ses assureurs renoncent expressément à tous recours et actions quelconques contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre affectant les lieux loués, le cas de malveillance excepté.
Par réciprocité, le Preneur et ses assureurs renoncent expressément à tous recours et actions quelconques contre le

NESTENN - Reproduction interdite.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Bailleur et ses assureurs en cas de sinistre affectant les lieux loués, le cas de malveillance excepté.
Cette renonciation réciproque devra être prévue dans les contrats d'assurances des deux Parties et être applicable aux divers risques assurés.

Sous-location - Cession

Exploitation personnelle :

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement les Locaux Loués, aucune autre entité ne pouvant en jouir à la place du Preneur ou conjointement avec lui. Il ne pourra consentir un contrat de location-gérance.

Sous-location :

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

Cession :

La cession isolée du droit au bail est interdite. En revanche, le Preneur pourra librement céder son droit au présent bail, en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce, en respectant cependant les conditions ci-après définies.
Le Bailleur pourra s'opposer à la cession notamment dans l'hypothèse où le cessionnaire ne présente pas de garanties de solvabilité suffisantes.
Le cédant et le cessionnaire établiront, le jour de la cession, un état des lieux contradictoire, conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce. Il sera dressé en présence du Bailleur ou tout mandataire de son choix, appelé à la diligence du cédant, et un exemplaire original lui sera remis sans frais pour lui.
L'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient du Bail.
Aucune cession ne pourra être faite si le Preneur n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles.
Le Bailleur sera appelé à la cession qui devra être faite par acte sous seing privé ou authentique et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre ledit cessionnaire que contre le cédant.
Le cessionnaire sera tenu par l'ensemble des stipulations du présent Bail, et s'il y a lieu de ses avenants.
Le cessionnaire fera son affaire du remboursement du dépôt de garantie éventuellement dû au cédant, et de sa subrogation dans les droits correspondants de ce dernier, laquelle ne sera toutefois opposable au Bailleur que par la signification, à la diligence du cédant, du transport de sa créance.
Dans le cas où le transfert de la propriété du droit au bail devrait résulter d'un apport en société ou d'une fusion, et si ce changement implique un changement d'adresse postale ou de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à informer le Bailleur dans un délai de trente (30) jours par lettre recommandée avec accusé de réception.
L'ensemble des dispositions du présent article sur la cession, sera à peine d'inopposabilité au Bailleur, et, s'il plaît à ce dernier, de résiliation immédiate du Bail, reproduit dans toute promesse de cession, comme dans l'acte constatant la cession.
Dans tous les cas de cession, le cédant demeurera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des charges et conditions du Bail, pour une durée de un an à compter de la cession du Bail. De convention expresse, la garantie ainsi souscrite est solidaire.
Le cessionnaire sera, par le seul effet de la cession, tenu du paiement de l'ensemble des loyers, charges et accessoires arriérés éventuellement dus par le Preneur ou par l'un quelconque des cédants successifs du présent Bail, et plus généralement de l'ensemble des obligations contractuelles de chacun des preneurs successifs.
Hors apports partiels d'actifs ou apport en société ou cession de droits sociaux, le Bailleur bénéficiera, pendant toute la durée du présent Bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations, d'un droit de préférence, qu'il pourra exercer tant pour son propre compte, que pour celui de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, en ce cas de cession du fonds de commerce du Preneur entraînant cession du droit au bail.
Pour permettre l'exercice de ce droit, le Preneur devra, préalablement à toute cession, notifier la promesse de vente signée sous condition suspensive, au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.
Cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y sont contenues.
Si le Bailleur manifeste son intention d'exercer son droit de préférence, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.
Le Bailleur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour faire connaître, sous la même forme, son acceptation ou son refus.
En cas d'acceptation, la cession devra être régularisée dans un délai d'un mois à compter de la réponse du Bailleur.
A défaut de réponse du Bailleur à l'issue du délai d'un mois prévu ci-dessus, le preneur pourra passer outre, aux conditions proposées.

NESTENN - Reproduction interdite.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

L'acte de vente du fonds devra obligatoirement être notifié au Bailleur dans le mois de sa signature. S'il en résultait que les conditions offertes au cessionnaire étaient plus favorables que celles proposées au Bailleur, ce dernier aurait, tant pour son compte que pour celui de tout substitué, et sans préjudice de la résiliation de plein droit du Bail, s'il plaît au Bailleur, la possibilité de se substituer à l'acquéreur, en notifiant son intention à cet égard dans un délai d'un mois à compter de la notification ainsi prévue.
Le pacte de préférence ainsi stipulé devra être rappelé dans tout acte portant cession ou promesse de cession.
Le droit de préférence ainsi défini s'imposera, dans les mêmes conditions, aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations.
L'ensemble de ces dispositions s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, amiable ou par adjudication.
Dans cette dernière hypothèse, le Preneur devra, pour permettre au Bailleur d'exercer utilement son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudications en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

Responsabilité et recours

Le Preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où des accidents surviendraient dans les Locaux Loués, pour quelque cause que ce soit à lui-même, à l'un de ses préposés, clients ou fournisseurs, ou encore aux usagers ou à toute personne qui s'y serait introduite, avec ou sans son consentement. Il garantit en revanche expressément le Bailleur de toute condamnation qui pourrait être prononcée de ce chef à son encontre.
Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le Bailleur :
1°) En cas de vol ou de tout autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.
2°) En cas d'interruption dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz ou du chauffage, le Bailleur devant cependant si nécessaire apporter son aide au Preneur pour le rétablissement à bref délai des services précités.
3°) En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets mobiliers et matériels s'y trouvant, par suite d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur et le propriétaire, sauf si ces infiltrations étaient causées par la faute du Bailleur.
4°) En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle des recours à engager contre l'auteur desdits agissements.
5°) En cas d'expropriation totale ou partielle des Locaux Loués, toute action devant être exercée s'il y a lieu par le Preneur directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.

Clause résolutoire

En cas de méconnaissance par le Preneur d'une seule obligation résultant pour lui du présent bail, dont les stipulations sont toutes de rigueur, et en particulier à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur exacte échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer, des indemnités d'occupation après congé-refus de renouvellement, ou plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues au Bailleur par le Preneur, quelle que soit l'origine de cette dette, le présent Bail sera résilié de plein droit, s'il plaît au Bailleur, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, si un mois après un commandement de payer ou une mise en demeure visant la présente clause résolutoire, et mettant le Preneur en demeure de payer ou d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, il n'a pas été satisfait à ce commandement ou à cette mise en demeure.
Toute somme due en vertu du présent Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, et après une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de 10 jours, sera automatiquement majorée de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.
En cas d'acquisition de la clause résolutoire, de résiliation pour faute ou à la suite d'un congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime, le dépôt de garantie, s'il y en a, demeurera acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.
Si, après la résiliation du Bail dans les conditions prévues par la présente clause, le Preneur refusait de délaisser les Locaux Loués, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, rendue par le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.
Après la délivrance d'une mise en demeure visant la clause résolutoire, qu'elle soit ou non relative au paiement de

NESTENN - Reproduction interdite.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

sommes dues au Bailleur, toute somme versée par le Preneur, que ce soit spontanément ou à la suite de mesures d'exécution, et qu'il bénéficie ou non de délais, soit amiablement, soit judiciaires, suspendant ou non la réalisation et les effets de la clause résolutoire, sera imputée en priorité sur les frais de contentieux et de procédure, en ce inclus le coût de la mise en demeure elle-même, puis sur les sommes dues et échues postérieurement à la délivrance de la mise en demeure, et en dernier lieu seulement, s'il y a lieu, sur les sommes visées par la mise en demeure.
En cas de résiliation judiciaire du présent Bail comme en cas de mise en jeu de la clause résolutoire, qu'elle qu'en soit la cause, et sans préjudice du droit du Bailleur de faire procéder à son expulsion par toutes voies de droit, le Preneur sera redevable, s'il se maintient dans les Locaux Loués, et jusqu'à leur libération complète, d'une indemnité d'occupation égale au double du loyer courant à la date de la résiliation, sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi.

Environnement

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols ou un état des risques et pollutions sera annexé au présent Bail au cas où les lieux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement

Diagnostic de performance énergétique

Conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de l'environnement, il est annexé un diagnostic de performance énergétique.

Sinistre(s) indemnisé(s)

Le Bailleur annexe, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire de l'Immeuble ou dont il a été lui-même informé.

Amiante

Le Bailleur remet au Preneur, s'il y a lieu, un Diagnostic Technique Amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du présent Bail commercial.

Tolérances et autorisations

Aucune tolérance du Bailleur relativement à d'éventuels manquements contractuels du Preneur ne pourra emporter novation au présent Bail. Le Preneur ne pourra donc en aucun cas s'en prévaloir et considérer qu'une tolérance quelconque lui aurait conféré un droit acquis.
Quelque tolérance que le Bailleur ait implicitement ou explicitement consentie, il pourra toujours y être mis fin sans délai, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par tout autre moyen d'information, à la convenance du Bailleur, et ce, sous la sanction, s'il plaît au Bailleur, de la clause résolutoire stipulée ci-après.
Toute dérogation aux obligations résultant pour lui du présent Bail ne pourra être autorisée au Preneur qu'expressément et par écrit.

Honoraires

Les PARTIES reconnaissent que le présent Bail a été négocié par le MANDATAIRE qu'elles déclarent bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de **zéro** euros TTC (**0 €** TTC) conformément au mandat écrit portant le numéro .
Le montant de ces honoraires est calculé selon le taux de TVA actuellement en vigueur. Si le taux de TVA venait à varier en plus ou en moins, le montant Toutes Taxes Comprises de la rémunération évoluerait de la même manière.
Ces honoraires seront dus par le Bailleur et ils seront exigibles le .

Formalités - Frais - Election de domicile

Le Preneur sera également redevable des frais et honoraires de tous les actes qui en seront la suite et notamment les frais de rédaction d'acte de renouvellement, d'avenant au bail, ou faits qui seront la suite ou la conséquence des présentes, et ce, sous sanction de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur.
En cas de procédure, les honoraires d'avocats et d'huissier seront à la charge exclusive du Preneur.

NESTENN - Reproduction interdite.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Les frais d'enregistrement du présent contrat et de ses suites sont à la charge du Preneur.
Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le Bailleur fait élection de domicile à son siège social et le Preneur dans les Locaux Loués.

Informatique et libertés

Les informations à caractère personnel recueillies en présence de l'Agence, qui intervient en qualité de responsable de traitement dans le cadre des présentes, font l'objet d'un traitement informatique nécessaire au suivi du contrat de location, ce dont les Parties consentent expressément. Ces informations pourront être transmises à tout destinataire requis en application des dispositions légales ou tout professionnel de l'immobilier intervenant nécessairement dans le cadre de l'exécution du Contrat.
Les Parties bénéficieront d'un droit d'accès, de rectification et de suppression ainsi que d'un droit d'opposition, le cas échéant, pour des motifs légitimes, sur les informations les concernant. Les Parties pourront exercer ces droits en s'adressant à l'Agence à l'adresse indiquée aux présentes.

Annexes

Sont annexés au présent bail :

Date et signatures

Fait à Talence et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

NESTENN - Reproduction interdite.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

VENTE DE FONDS DE COMMERCE

9, rue du Chai des Farines – 33000 BORDEAUX

ENTRE LES SOUSSIGNEES:

La société BAZAGOGO
Société à responsabilité limitée au capital de 1.000,00 euros
Siège social 9, rue du Chai des Farines 33000 BORDEAUX
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 502 356 819 RCS BORDEAUX.
Représentée par son gérante, Madame Julie BRIAT, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « le Cédant », d'une part,

ET

La société LE BORDEAUX FONDAMENTAL
Société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros
Dont le siège social est 6-10, rue Guillaume Bertrand – 75011 PARIS
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 878.921.246 RCS PARIS
Représentée par la société LES NOUVEAUX BARS, Président, elle-même représentée par Monsieur Youssef CHRAIBI, son Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « le Cessionnaire », d'autre part,

Le Cédant et le Cessionnaire étant ci-après désignés individuellement une « Partie » et collectivement les « Parties ».

Les soussignées de première et de seconde part rappellent, à titre liminaire, que leurs discussions ont été menées librement et de bonne foi. Le Cédant déclare qu'il a agi loyalement en révélant au Cessionnaire, conformément aux dispositions de l'article 1112-1 du code civil, toutes les informations dont l'importance aurait été déterminante pour le Cessionnaire dans sa décision d'acquisition et qu'à ce titre il n'a caché au Cessionnaire aucune information qui aurait pu être essentielle et déterminante au regard de son consentement à acquérir.

IL A ETE EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT

YC TB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

EXPOSE

La société BAZAGOGO est propriétaire et exploitant d'un fonds de commerce de bar pub, restaurant sis et exploité 9, rue du Chai des Farines 33000 BORDEAUX, pour lequel elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 502 356 819.

La société LES NOUVEAUX BARS souhaitant acquérir ce fonds de commerce, via une filiale à constituer à cet effet, les parties soussignées ont régularisé une promesse de vente sous conditions suspensives en date du 31 juillet 2019.

Toutes les conditions suspensives visées dans cette promesse de vente étant aujourd'hui réalisées, les parties soussignées se sont rapprochées afin de signer l'acte définitive de vente du fonds de commerce de bar, pub, restaurant dénommé « BLACK VELVET ».

VENTE DU FONDS DE COMMERCE

ARTICLE 1 – VENTE DU FONDS DE COMMERCE – DESIGNATION DU FONDS

Par les présentes, le Cédant VEND, CEDE ET TRANSPORTE en s'obligeant à toutes les garanties de fait et de droit en pareille matière, au Cessionnaire qui accepte, le fonds de commerce, dont la désignation suit :

Un fonds de commerce de bar pub, restaurant sis et exploité 9, rue du Chai des Farines - 33000 BORDEAUX, connu sous l'enseigne « BLACK VELVET », pour lequel le Cédant est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 502 356 819 et identifié au SIRET sous le numéro 502 356 819 00016, code APE 5610A. Ce fonds comprend :

- l'enseigne « BLACK VELVET BAR », la clientèle, l'achalandage y attachés,
- le droit au bail des locaux dans lequel le fonds de commerce est exploité tel que décrit ci-après, pour le temps restant à courir (**Annexe 1**)
- le mobilier commercial, le matériel et les agencements, (**Annexe 2**)
- le droit à l'usage de la ligne de téléphone n°09.51.34.28.73, sous réserve de l'accord du fournisseur concerné,
- le bénéfice des contrats d'approvisionnement en eau, gaz et électricité, à l'exclusion de tout autre marché, traité et convention afférents à l'exploitation du fonds de commerce sus-désigné,
- le droit au bénéfice de la licence d'exploitation Licence IV (**Annexe 3**).
- et plus généralement tous actifs professionnels servant à l'exploitation du fonds de commerce.

YL

SB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Tel que ce fonds existe en son état actuel, avec tous ses éléments corporels et incorporels ci-dessus mentionnés, sans aucune exception ni réserve, tels que le Cessionnaire déclare parfaitement le connaître tant pour l'avoir visité plusieurs fois que pour en avoir étudié la rentabilité au moyen des documents comptables qui ont été mis à sa disposition, le tout préalablement au présent acte.

ARTICLE 2 – DECLARATIONS DU CEDANT

1°) SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS

Ledit fonds appartient au Cédant pour l'avoir acquis par acte authentique du 28 février 2008 à la SELARL MALMEZAT PRAT, mandataire liquidateur de la société CAFE COSY, moyennant le prix de 90.000 € s'appliquant :

- aux éléments incorporels 73.280 €
- aux éléments corporels 16.720 €
- TOTAL 90.000 €

Ledit prix ayant été payé comptant le jour de la vente moyennant le recours à un prêt bancaire.

Les rédacteurs ne disposent pas de plus amples informations quant à l'origine de propriété ce que les parties acceptent et leur en donnent pleine, entière et définitive décharge.

2°) SUR LE DROIT AU BAIL DES LOCAUX D'EXPLOITATION

- **Propriétaire immobilier :**

Le local dans lequel le fonds de commerce est exploité appartient à la SCI TEDDY – au capital de 100.000 €, dont le siège social est situé GLADY 47300 VILLENEUVE SUR LOT, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VILLENEUVE SUR LOT sous le numéro 495 310 443 ci-après « le Bailleur ».

- **Titre locatif :**

Ledit local a été donné à bail à la société BAZAGOGO aux termes d'un acte sous signatures électroniques en date à Talence du 26 juillet 2019, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er juin 2019 pour se terminer le 30 mai 2028.

- **Désignation du local :**

Le local dépend d'un ensemble immobilier sis à Bordeaux 9, rue du Chai des Farines 33000 BORDEAUX figurant – aux termes du précédent bail en date de septembre 2005 - au plan cadastral sous les références section KL numéro 181 pour 02A00CA.

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment, comprenant :

- une salle voûtée en façade équipée d'un rideau métallique
- une salle voûtée avec sortie de secours dans les communs
- une pièce sanitaire avec lave mains et deux toilettes
- une salle arrière avec local de cuisine
- et les 280/millièmes des parties communes.

Tel que lesdits biens existent et se comportent, et dont il n'est pas fait plus ample désignation, le Cessionnaire déclarant les connaître parfaitement pour les avoir visités préalablement aux présentes.

- **Loyer – dépôt de garantie :**

Le loyer est fixé à la somme annuelle hors taxes et hors charges de 25.200 €. Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes complémentaires ou de substitution qui pourraient être créées au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le loyer et les accessoires seront payables, par virement bancaire, le 5 de chaque mois entre les mains du bailleur ou de son mandataire par lui désigné.

Le loyer est révisable annuellement en fonction de l'indice des loyers commerciaux.

Le loyer actualisé du mois de juin 2019 s'élève à 2.100 euros par mois hors taxes, outre une provision de charges de 30 € par mois.

Le dépôt de garantie entre les mains du bailleur est de 5.100 €.

- **Destination des lieux loués :**

Ce bail a été consenti pour toute destination liée à l'activité de restauration – bar.

- **Charges et conditions :**

Ce bail a été consenti sous diverses charges et conditions que les parties se dispensent de relater ici, l'intégralité du bail étant annexé aux présentes, et le Cessionnaire déclarant l'avoir analysé en détail et en être satisfait.

- **Cession – Sous location :**

Le bail précise les modalités de cession en ces termes :

« La cession isolée du droit au bail est interdite. En revanche, le Preneur pourra librement céder son droit au bail, en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce, en respectant cependant les conditions ci-après définies.
Le bailleur pourra s'opposer à la cession, notamment dans l'hypothèse où le cessionnaire ne présente pas de garanties de solvabilité suffisantes.

RC SB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Le cédant et le cessionnaire établiront, le jour de la cession, un état des lieux contradictoire, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de Commerce. Il sera dressé en présence du bailleur ou tout mandataire de son choix, appelé à la diligence du cédant, et un exemplaire original lui sera remis sans frais pour lui.
L'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du bailleur aux droits qu'il tient du bail.
Aucune cession ne pourra être faite si le Preneur n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles.
Le bailleur sera appelé à la cession qui devra être faite par acte sous seing privé ou authentique et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre ledit cessionnaire que contre le cédant.
(...)

Dans tous les cas de cession, le cédant demeurera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des charges et conditions du Bail, pour une durée de un an à compter de la cession du Bail. De convention expresse la garantie ainsi souscrite est solidaire.
Le cessionnaire sera, par le seul effet de la cession, tenu du paiement de l'ensemble des loyers, charges et accessoires, arriérés, éventuellement dus par le Preneur ou par l'un quelconque des cédants successifs du présent bail, et plus généralement de l'ensemble des obligations contractuelles de chacun des preneurs successifs.

Hors apports partiels d'actifs ou apport en société ou cession de droits sociaux, le Bailleur bénéficiera, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations, d'un ***droit de préférence****, qu'il pourra exercer tant pour son propre compte, que pour celui de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, en ce cas de cession de fonds de commerce entrainant cession du droit au bail.*
Pour permettre l'exercice de ce droit, le Preneur devra, préalablement à toute cession, notifier la promesse de vente signée sous condition suspensive, au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. Cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y sont contenues. (...)

Le bailleur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour faire connaître, sous la même forme, son acceptation ou son refus. (...) »

Le Cédant déclare concernant le bail en cours :

- que depuis qu'il est locataire du local objet de la présente cession, il n'a consenti aucun engagement pouvant donner des droits, même partiels, à qui que ce soit, sur le droit au bail cédé, notamment qu'il n'a consenti aucune sous-location ou droit d'occupation, même au-devant des lieux loués,
- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend ;
- qu'il n'est dû à ce jour aucun arriéré de loyer, charges ou accessoires au Bailleur ;
- que le fonds n'a jamais été confié en location-gérance, en infraction au bail ou aux dispositions légales ;
- qu'il n'a pas été recouru aux dispositions légales comportant la faculté d'adjoindre une activité connexe ou d'obtenir une déspécialisation ;
- qu'aucun travaux n'a été effectué en contradiction avec les dispositions du bail et notamment sans l'accord préalable du bailleur,
- qu'aucune infraction aux clauses et conditions du bail n'a été commise, susceptible de permettre au Bailleur d'en refuser le renouvellement, sans payer l'indemnité d'éviction ;

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

- qu'il n'existe aucun litige avec le Bailleur qui soit de nature à entraîner la résiliation du bail ni aucune procédure en cours de résiliation de bail ;
- qu'il existe aucune procédure en cours de révision du prix du loyer ;
- qu'à sa connaissance, la capacité juridique des personnes ayant consenti le bail ouvre droit au renouvellement ou au paiement de l'indemnité d'éviction,
- qu'il a subi dégât des eaux le 12 novembre 2019 entrainant des infiltrations dans les lieux loués. A ce titre un constat joint en Annexe a été effectué, le Cédant s'engageant à reverser au Cessionnaire les indemnisations qu'il pourrait recevoir à ce titre.

Le Cédant s'engagera expressément à régler au Cessionnaire à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le bailleur des locaux, l'administration ou toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du Cessionnaire, mais pour la période d'occupation antérieure à la signature des présentes.

Le Cessionnaire déclare avoir pris entière connaissance du bail des locaux où est exploité le fonds présentement promis à la vente et dispense expressément les rédacteurs des présentes d'en faire ici la relation complète. Il reconnaît qu'une copie de ce bail lui a été remise dès avant ce jour. Le bail est annexé aux présentes **(Annexe 1).**

Le Cédant déclare en conséquence :

- Subroger, purement et simplement le Cessionnaire qui accepte cette subrogation, dans tous les droits, procédures, actions, obligations, droit au renouvellement du bail ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus-énoncés, sans aucune exception ni réserve ; tous les droits du Cédant étant transportés au bénéfice du Cessionnaire,
- **Rester garant et répondant de son successeur et de tous successeurs successifs pendant une durée de UN (1) an à compter de la présente cession, vis-à-vis du bailleur, pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail cédé et notamment pour le paiement des loyers et des charges,**
- S'obliger à régler ou à rembourser tous rappels de loyers et charges dus en raison d'indemnisations ou de révisions de loyer s'appliquant à une période antérieure à celle de la date d'entrée en jouissance,

Le Cessionnaire déclare, pour sa part, s'engager vis-à-vis du bailleur au paiement des loyers et charges, ainsi qu'à l'entière exécution des clauses et conditions du bail à compter de ce jour, étant précisé que par dérogation à cette disposition le Cessionnaire s'est engagé à prendre en charge le loyer du fonds objet des présentes pour le mois de novembre 2019.

INFORMATION ARTICLE L145-40-1 DU CODE DE COMMERCE

Le rédacteur du présent acte rappelle aux Parties les dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce, savoir :

« Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.
Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.
Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil ».

YC SB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Les Parties, après avoir été informées des dispositions précitées, déclarent qu'elles feront leur affaire personnelle avec le bailleur de la réalisation de l'état des lieux contradictoire mentionné à l'article précité, sans le concours du rédacteur des actes et le déchargent en conséquence de toute responsabilité de ce chef. Les frais éventuels de cet état des lieux seront conformément aux dispositions ci-dessus, partagés par moitié entre le Bailleur et le Cessionnaire.

3°) SUR LA JOUISSANCE D'UNE TERRASSE

Le Cédant bénéficie dans le cadre de l'exploitation du fonds d'un droit de terrasse sur le domaine public. Celui-ci est annulé de plein droit par la présente cession. Par suite, le Cessionnaire déclare faire son affaire personnelle de l'obtention de l'autorisation d'exploiter une terrasse sur le domaine public.

4°) SUR LE DIAGNOSTIC D'AMIANTE DANS LES LOCAUX D'EXPLOITATION

Le Cédant déclare que le diagnostic technique amiante établi par la société BUREAU PYTHEAS – 297, avenue de la République – 33200 BORDEAUX (**Annexe 4**), conclut à l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante.
Le Cessionnaire reconnait avoir pris connaissance dudit diagnostic et en faire son affaire personnelle, donnant pleine, entière et définitive décharge au cédant à ce titre.

5°) SUR LE DIAGNOSTIC TERMITES DANS LES LOCAUX D'EXPLOITATION

Le Cédant déclare que l'état des locaux relatif à la présence d'insectes xylophages et/ou assimilés (Art L 133-6, L 271-4 à L 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation), établi par la société BUREAU PYTHEAS – 297, avenue de la République – 33200 BORDEAUX conclut à l'absence de trace d'infestation de termites. (**Annexe 5**). Le Cessionnaire reconnait avoir pris connaissance dudit diagnostic et en faire son affaire personnelle, donnant pleine, entière et définitive décharge au Cédant à ce titre.

6°) SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent avoir pris connaissance et avoir visé ce jour le dossier d'état des risques naturels et technologiques applicable à la zone de situation des locaux d'exploitation du fonds de commerce soit 9, rue du Chai des Farines – 33000 BORDEAUX.

7°) SUR LES RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le Cédant déclare qu'il résulte d'un certificat d'urbanisme de simple information délivré par le Maire de BORDEAUX en date du 12 août 2019, pour le terrain sis 9, rue du Chai des Farines – 33000 BORDEAUX (63 KL 181 – 200 m2) les informations suivantes : (**Annexe 6**)

Superficie du terrain : 200 m2
Accords nécessaires :
- des monuments historiques – service territorial de l'architecture et du patrimoine
- de la Direction Régionale des affaires Culturelles

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Droit de préemption et bénéficiaire du droit :
L'immeuble est soumis au droit de préemption urbain simple de Bordeaux Métropole. Toutefois, s'il se situe dans le périmètre de la concession d'aménagement du centre historique confié à In Cité, à l'exception des secteurs de la concession situés dans la ZAD Euratlantique, le bien est soumis au Droit de Préemption Urbain renforcé (D.P.U.r).
Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :
PM1 : Plan d'exposition aux risques naturels
AC1 : Protection des monuments historiques inscrits et classés
AC2 : Protection des sites et des monuments naturels inscrits et classés
Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain : Plan de sauvegarde et de la mise en valeur de Bordeaux approuvé en date du 25 octobre 1988 révisé par arrêté interministériel du 13 février 2002, modifié le 11 mai 2007
Contenu du plan : consultable en Mairie et sur le site internet www.stap.gironde.culture.gouv.fr
Equipements publics : eau potable, assainissement, électricité, voirie.
Observations et prescriptions particulières : la loi n°99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, ses décrets d'application ainsi que l'arrêté préfectoral du 12 février 2001 et l'arrêté municipal 03/5328 du 25 juin 2003 doivent être strictement respectés.

Le Cessionnaire déclare avoir pris connaissance de l'intégralité dudit document et en donner pleine et entière décharge aux rédacteurs.

8°) SUR LE DROIT DE PREEMPTION MUNICIPAL

Par courrier en date du 21 août 2019 la municipalité de BORDEAUX a informé Monsieur Maxime MELIN, intermédiaire à la présente cession, qu'elle renonçait à faire usage de son droit de préemption au titre de la présente cession de fonds de commerce. (Annexe 7)

9°) SUR LES AGENCEMENTS ET INSTALLATIONS DU FONDS

Le Cédant déclare :

- que toutes les installations et matériels dudit fonds sont en bon état de fonctionnement, notamment les réseaux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, l'installation de chauffage et de téléphone, l'installation d'extracteur de cuisine ;

- que ces installations ont toutes été régulièrement installées mais peuvent ne plus répondre aux normes d'hygiène, de salubrité, de sécurité, d'accessibilité ou autres, actuellement en vigueur ;

- que cependant, il n'a reçu aucune demande d'une administration, du bailleur et/ou de tiers, lui enjoignant d'effectuer des travaux, de mettre des installations, agencement ou appareils en état de conformité aux normes d'hygiène, de salubrité, de sécurité ou autres, qui n'auraient été satisfaites à ce jour ;

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

- qu'aucune visite des administrations compétentes, du bailleur et/ ou de tiers n'a eu lieu récemment laissant envisager la possibilité d'une semblable demande de mise aux normes ;

Pour le cas où de telles observations ou mise en demeure auraient été faites ou seraient faites après la prise de possession du fonds mais consécutifs à une visite antérieure, le coût des travaux prescrits et non exécutés ou exécutés de manière non conformes aux normes en vigueur, serait de convention expresse entre les parties à la charge du Cédant. En cas de nouvelles normes ou d'injonction après la prise de possession, les modifications, remises aux normes seront à la charge du Cessionnaire qui s'y oblige.

- qu'il n'a jamais reçu de réclamation de quelque nature que ce soit concernant des nuisances sonores et/ou olfactives de la part de la copropriété et/ou du voisinage ;

- qu'il a fait vérifier les extincteurs, dégraisser l'extracteur et le conduit d'extraction des fumées en cuisine, ainsi qu'il résulte des certificats joints en **Annexe 8.**

- qu'à sa connaissance le fonds de commerce ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation,

- enfin qu'il a effectué toutes les démarches nécessaires au respect des dispositions de l'article 88 de la loi 2015-1785 du 29 décembre 2015, loi de Finances pour l'année 2016, relatives à l'obligation d'utiliser un logiciel de caisses sécurisé et certifié à compter du 1er janvier 2018.

10°) SUR LA LICENCE IV

Le Cédant déclare être titulaire de la Licence débit de boissons de catégorie IV à la suite de l'acquisition du fonds par la société et de l'autorisation de transfert délivrée le 29 février 2008 dont une photocopie certifiée conforme est demeurée annexée (**Annexe 3**).

Le Cédant déclare également :

-que la licence de débit de boissons cédée est de libre disposition entre ses mains ;
-qu'il s'est toujours conformé aux dispositions réglementaires et aux injonctions administratives ayant trait au commerce de débit de boissons ;
-qu'il n'a fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive et qu'il n'est actuellement sous le coup d'aucune poursuite ou condamnation, injonction ou procès-verbal émanant des autorités judiciaires ou administratives, pouvant entraîner la fermeture du débit de boissons présentement cédé ;
-qu'il n'a jamais cessé d'exploiter le débit de boissons auquel est attachée la licence cédée avec le fonds et qu'il n'a jamais encouru la déchéance de ladite licence.

Le Cessionnaire déclare qu'il fera son affaire personnelle des formalités administratives concernant la mutation de licence, le Cessionnaire déclarant en outre n'être atteint par aucune mesure pouvant empêcher cette mutation son profit.

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

AVERTISSEMENT. Les rédacteurs des présentes ont appelé l'attention des parties sur les dispositions des articles L.3332-1 et suivants du Code de la santé publique relatifs aux ouvertures, mutations et transferts de débits de boissons.

Il est précisé ce qui suit :

- aux termes du premier alinéa de l'article L.3332-1-1 dudit Code : *« Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " ».*

- cette formation, obligatoire, entraîne la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix ans et renouvelable pour la même durée, à condition de suivre une formation de mise à jour,

- toute ouverture d'un débit de boissons ou établissement assimilé, toute mutation de propriétaire ou de gérant d'un tel établissement, ainsi que toute translation d'un lieu à un autre, doit faire l'objet d'une déclaration écrite, au moins quinze jours à l'avance, auprès de la préfecture de police de Paris ou, pour les autres communes, de la mairie qui délivre immédiatement un récépissé justifiant de la possession de la licence de la catégorie sollicitée.

- cette déclaration est transmise, dans les trois jours, par les services communaux ou de police, au procureur de la République ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département,

- le propriétaire ou le gérant d'un tel établissement doit justifier qu'il est français ou ressortissant européen.

A ce sujet, les parties déclarent ne pas être en contravention avec la réglementation en vigueur dont elles reconnaissent avoir parfaite connaissance.

Enfin, à toutes fins utiles, les articles L.3332-1-1 et L.3332-3 du Code de la santé publique portant respectivement sur la formation et les formalités applicables aux débits de boissons sont ci-après littéralement reproduits, dispositions sur lesquelles le cessionnaire reconnaît avoir reçu toutes explications utiles des rédacteurs des présentes :

"Article L3332-1-1 :
Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant ".
Toute personne visée à l'article L.3331-4 doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à la vente à emporter de boissons alcooliques entre 22 heures et 8 heures.
A l'issue de cette formation, les personnes visées à l'alinéa précédent doivent avoir une connaissance notamment des dispositions du présent code relatives à la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs et la répression de l'ivresse publique mais aussi de la législation sur les stupéfiants, la revente de tabac, la lutte contre le bruit, les faits susceptibles d'entraîner une fermeture administrative, les principes généraux de la responsabilité civile et pénale des personnes physiques et des personnes morales et la lutte contre la discrimination.
Toutefois, pour les personnes mentionnées à l'article L.324-4 du Code du tourisme, la formation prévue au présent article est adaptée aux conditions spécifiques de l'activité de ces personnes.
Tout organisme de formation établi sur le territoire national qui dispense les formations visées aux alinéas précédents doit être agréé par arrêté du ministre de l'intérieur.
Les organismes de formation légalement établis dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen souhaitant dispenser ces formations à titre temporaire et occasionnel sur le territoire national sont présumés détenir cet agrément dès lors que le programme de la formation qu'ils dispensent est conforme au présent article.
Cette formation est obligatoire.

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Elle donne lieu à la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix années. À l'issue de cette période, la participation à une formation de mise à jour des connaissances permet de prolonger la validité du permis d'exploitation pour une nouvelle période de dix années.
Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat."

*"**Article L3332-3** :*
Une personne qui veut ouvrir un café, un cabaret, un débit de boissons à consommer sur place et y vendre de l'alcool est tenue de faire, quinze jours au moins à l'avance et par écrit, une déclaration indiquant :
1° Ses nom, prénoms, lieu de naissance, profession et domicile ;
2° La situation du débit ;
3° A quel titre elle doit gérer le débit et les nom, prénoms, profession et domicile du propriétaire s'il y a lieu ;
4° La catégorie du débit qu'elle se propose d'ouvrir ;
5° Le permis d'exploitation attestant de sa participation à la formation visée à l'article L.3332-1-1.
La déclaration est faite à Paris à la préfecture de police et, dans les autres communes, à la mairie ; il en est donné immédiatement récépissé.
La déclarant doit justifier qu'il est français ou ressortissant d'un autre Etat de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, les personnes d'une autre nationalité ne pouvant, en aucun cas, exercer la profession de débitant de boissons.
Dans les trois jours de la déclaration, le maire de la commune où elle a été faite en transmet copie intégrale au procureur de la République ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département."

Les rédacteurs des présentes ont attiré l'attention des parties sur le fait qu'en cas de fausse déclaration relative au casier judiciaire, l'exploitation du fonds pourrait être interdite et la fermeture de l'établissement ordonnée en raison de condamnations pénales.

11°) SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES, RESULTAT ET LA COMPTABILITE

Le Cédant déclare que les chiffres d'affaires hors taxes et les résultats d'exploitations réalisés dans le fonds commercial objet des présentes depuis son début d'activité soit au cours des trois dernières années et de l'année en cours sont les suivants :

Périodes	Chiffres d'affaires HT	Résultats d'exploitations
01/01/2016 au 31/12/2016	333.413 euros	6.926 euros
01/01/2017 au 31/12/2017	346.041 euros	4.141 euros
01/01/2018 au 31/12/2018	367.633 euros	- 3.776 euros
01/01/2019 au 31/05/2019	146.922 euros	Mémoire

Afin de satisfaire les prescriptions de l'article L. 141-2 du Code de commerce, il est indiqué que pour la période du 1er janvier au 30 octobre 2019, le chiffre d'affaires mensuel hors taxes du fonds de commerce, tel que résultant de l'attestation (**Annexe 9**), s'élève à 30.785,89 € pour janvier 2019, à 29.789,71 € pour février 2019, 31.925,58 € pour mars 2019, 29.558,04 € pour avril 2019, 24.862,89 € pour mai 2019, 20.224,80 € pour juin 2019, 11.276,83 € pour juillet 2019, 12.757,85 € pour août 2019, 13.274,39 € pour septembre 2019, 17.718,35 € pour octobre 2019, sur 228 jours d'ouverture contre 337 l'année précédente.

Le Cédant indique que les jours et horaires d'ouverture aux termes desquels le chiffre d'affaires a été réalisé ont été les suivants : ouvert tous les jours de 18h à 2h (sauf vacances).

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Le Cédant déclare que les chiffres d'affaires ont été réalisés exclusivement par l'activité dans les locaux du fonds de commerce sus-désigné. Il déclare en outre, que ces chiffres d'affaires ne comprennent pas de rétrocessions à prix coûtant de produits ou marchandises ni de fournitures en gros ou comportant des rabais exceptionnels.

Le Cédant s'oblige, conformément à l'article L. 141-2 du Code de Commerce, à mettre les livres dont il est fait mention à la disposition du Cessionnaire au siège du fonds cédé, pendant un délai de trois ans, à compter de son entrée en jouissance.

Le Cessionnaire déclare s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du fonds vendu.

Visa des livres de comptabilité
Les parties déclarent avoir visé les bilans, comptes de résultats et annexes des trois derniers exercices sociaux.

12°) SUR LES SALARIES

Le Cédant déclare qu'il n'emploie actuellement aucun salarié.

Le Cédant déclare en outre qu'au jour des présentes :

- aucun licenciement collectif ou individuel pour motif économique n'est intervenu depuis moins d'un an et qu'aucune personne n'est susceptible de bénéficier d'une priorité de réembauchage ;

- il n'a actuellement aucun employé en cours de préavis de rupture du contrat de travail ou dont le contrat est suspendu pour quelque cause que ce soit ;

- il n'a consenti aucune promesse d'embauche au profit de quiconque ;

- aucun litige ne l'oppose à un membre ancien de son personnel, et il n'est partie à aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en demande qu'en défense ;

- aucune clause de non-concurrence ne le lie à un ancien salarié.

Le Cédant s'oblige en outre à rembourser au Cessionnaire :

- toute somme due à un membre ancien du personnel et impayée à ce jour, et qui serait réclamée au Cessionnaire en application de l'article L 1224-2 du Code du Travail ;
-toute somme due au personnel par le Cédant antérieurement à la date de ce jour et dont le salatié poursuivrait le paiement judiciairement ;

Le Cédant sera redevable de l'ensemble des conséquences financières y compris de tous frais et honoraires y compris d'Avocats générés par lesdites procédures.

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

13°) SUR LA SITUATION GENERALE DU FONDS

Le Cédant déclare :

- qu'il a la libre disposition en pleine propriété du fonds de commerce dont il s'agit et de tous les éléments le composant, dont aucun ne donne lieu à un droit de préemption ou de préférence au profit d'un tiers, ou n'est saisi, confisqué ou susceptible de l'être ;

- que toutes les activités présentement exercées et cédées sont exploitées depuis plus de trois ans ;

- qu'il n'existe aucune interdiction, judiciaire, administrative ou autre, tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds ou sa cession, et qu'il n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner une confiscation ou une mise des biens sous séquestre ;

- qu'aucun élément composant le matériel et le mobilier du fonds de commerce n'a été emprunté, pris en crédit-bail ou loué, de quelque manière que ce soit, déposé par un tiers à titre onéreux ou gracieux, ni ne fait l'objet d'une clause de réserve de propriété, à l'exception des éléments mentionnés en **Annexe 2** qui ont été restitués à leurs propriétaires préalablement à ce jour.

Ces éléments ne sont pas compris dans l'inventaire du matériel et seront restitués par le déclarant à son déposant ou loueur.

- qu'il a rempli normalement ses obligations contractuelles, professionnelles et légales ;

- qu'il n'est intéressé ou susceptible de l'être par aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en qualité de demandeur à l'action qu'en défendeur, en ce qui concerne la propriété ou l'exploitation du fonds créé ;

- qu'à sa connaissance, les locaux sont conformes à toutes les règles d'hygiène et de sécurité actuellement en vigueur, contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, et à la législation afférente au droit du travail ; et que leur affectation commerciale est régulière,

- que le fonds présentement cédé ne fait l'objet du chef du Cédant, d'aucune promesse de vente ou priorité de rachat ;

- que depuis l'acquisition du fonds par ses soins, y compris récemment, ne sont intervenus aucun fait majeur, aucune modification ou résiliation de contrat autres que ceux éventuellement déclarés dans le présent acte, pouvant entraîner une baisse du chiffre d'affaires ou de bénéfice ;

- qu'il n'a dissimulé au Cessionnaire et aux rédacteurs aucune information contractuelle ou autre, de quelque nature que ce soit, susceptible d'entraîner la nullité de la présente cession pour dol, au sens de l'article 1137 du Code Civil : *« Art. 1137. – Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges. Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie. »,*

- et qu'il n'a pas, à ce jour, fait l'objet de poursuite de quelque nature que ce soit, concernant l'exploitation du fonds sus-désigné et susceptible d'entraver son exploitation.

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Accessibilité aux personnes handicapées

Les parties se déclarent parfaitement informées par les rédacteurs des présentes des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'accessibilité des établissements recevant du public.

A cet égard, le rédacteur des présentes a alerté les parties sur :

- la nécessité de déposer un agenda d'accessibilité programmé auprès de Mairie de BORDEAUX.
- les dispositions de l'article L111-7-3 du code de la construction et de l'habitation qui définit les dérogations possibles aux exigences relatives à la mise aux normes des établissements recevant du public au titre de l'accessibilité aux personnes handicapées :

« Les établissements recevant du public dans un cadre bâti existant devront répondre à ces exigences dans un délai, fixé par décret en Conseil d'Etat, qui pourra varier par type et catégorie d'établissement, sans excéder dix ans à compter de la publication de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
Ces décrets, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, précisent les dérogations exceptionnelles qui peuvent être accordées aux établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant après démonstration de l'impossibilité technique de procéder à la mise en accessibilité ou en raison de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural ou lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en œuvre des prescriptions techniques d'accessibilité, d'une part, et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords ou la viabilité de l'exploitation de l'établissement, d'autre part. Ces décrets précisent également les conditions dans lesquelles des dérogations peuvent exceptionnellement être accordées pour l'ouverture d'un établissement recevant du public dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation existant lorsque les copropriétaires refusent les travaux de mise en accessibilité dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
Ces dérogations sont accordées après avis de la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité, et elles s'accompagnent obligatoirement de mesures de substitution pour les établissements recevant du public et remplissant une mission de service public. L'avis est conforme et la demande de dérogation fait nécessairement l'objet d'une décision explicite quand elle concerne un établissement recevant du public répondant à des conditions de fréquentation définis par décret. »

A ce titre, est joint aux présentes, l'arrêté du Préfet de la Gironde du 12 avril 2017 **(Annexe 10)** ayant accepté la demande de dérogation du Cédant du 20 février 2017 relative aux sanitaires et au passage libre.
Sont également joints l'arrêté préfectoral du 12 avril 2017 d'approbation de l'agenda d'accessibilité présenté par le Cédant le 20 mars 2017, et l'acceptation de l'attestation d'achèvement des travaux prévus dans l'Ad'Ap en date du 21 décembre 2018. **(Annexe 10)**

Règles d'hygiène alimentaire

Les rédacteurs des présentes rappellent enfin aux parties que, depuis le 1er octobre 2012, les professionnels de la restauration commerciale doivent disposer, au sein de chaque établissement, d'une personne formée aux règles d'hygiène alimentaire. Il est également rappelé que seront en conformité :
- les établissements ayant, au moins, une personne formée selon les conditions de l'arrêté du 5 octobre 2011, à savoir : avoir suivi une formation de 14 heures avec un organisme déclaré au niveau régional,
- les établissements dont le gérant ou l'exploitant possède 3 années d'expérience,
- les établissements ayant, au moins, une personne possédant un diplôme ou un titre défini par l'arrêté du 25 novembre 2011.

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Le rédacteur rappelle que le fonds objet des présentes entre dans le champ d'application de la réglementation susvisée. Les parties, et plus particulièrement le cessionnaire, se déclarent pleinement informées de la règlementation. Le Cessionnaire déclare, sous sa responsabilité, faire son affaire personnelle de cette réglementation.

14°) SUR LES PRIVILEGES ET INSCRIPTIONS

Le Cédant déclare que le fonds n'est grevé d'aucune inscription tel qu'il ressort de l'état complet des inscriptions établi par le Greffe du tribunal de Commerce de BORDEAUX en date du 29 novembre 2019 **(Annexe 11)**.

Le Cédant déclare ici que le prix de la vente suffit à désintéresser tous ses créanciers inscrits ou non sur le fonds de commerce, en ce compris le Trésor Public en ce qui concerne les incidences fiscales résultant de la vente de fonds de commerce. Le Cédant déclare également qu'à ce jour aucun créancier, inscrit ou non sur le fonds, n'a introduit d'instance ou action en paiement, réalisation du gage, ou ouverture d'une procédure collective.

Le Cédant s'engage à effectuer, dans les trois (3) mois de la date de la vente, à ses frais, la radiation de toute inscription qui pourrait avoir été prise dans la quinzaine suivant la date de la vente.

A défaut le Cessionnaire fera remplir, s'il y a lieu et si bon lui semble, les formalités prescrites par la loi pour la purge des inscriptions dont la radiation n'aurait pas été opérée dans le délai ci-dessus ; en ce cas, les frais de ces formalités seront supportés par le Cédant.

15°) SUR LES CONTRATS

Le Cédant déclare qu'il n'existe aucun contrat, sous quelque forme que ce soit, avec un fournisseur ou un client, notamment ayant pour objet une obligation d'achat ou d'approvisionnement de marchandises ou de prestation de services, ni aucun contrat de location, crédit-bail, de publicité ou de gardiennage, hormis ceux passés avec les services de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de BORDEAUX METROPOLE pour la collecte des déchets.

Le Cédant s'engage à résilier à ses frais tout contrat et engagement ayant pu être conclu par lui et tous exploitants précédents avec les fournisseurs ou pour tous objets particuliers spéciaux, et non repris par le Cessionnaire, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre le Cessionnaire.

Le Cédant déclare encore qu'il n'a conclu aucun contrat brasseur. Dans l'hypothèse où un contrat brasseur conclu par le Cédant se révèlerait après la vente, le Cédant fera son affaire strictement personnelle de sa résiliation, de telle sorte que le Cessionnaire n'encourt aucun engagement d'aucune sorte au titre dudit contrat.

Le Cédant déclare enfin que le fonds de commerce est régulièrement assuré auprès de la Compagnie d'Assurance MAPA ASSURANCES pour l'incendie, explosions, et dégâts des eaux.

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

16°) SUR LA SITUATION PERSONNELLE DU CEDANT

Le Cédant déclare :

- qu'il est à jour dans le paiement de ses impôts directs et indirects, de ses cotisations sociales (URSSAF, Caisse de retraite etc...) et qu'aucun contrôle ni contentieux n'est en cours, ou pendant devant une administration ;

- qu'il n'est pas en état de cessation des paiements, ni n'a fait ou ne fait l'objet d'un jugement de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, ou d'une procédure de mandat ad-hoc, conciliation, sauvegarde ou enquête ;

- qu'il n'a jamais été poursuivi, non plus qu'aucun ancien propriétaire ou exploitant dudit fonds, ni aucun responsable administratif de son exploitation, pour infraction aux législations sur les jeux et les stupéfiants, à la police des mœurs, à la réglementation économique, vétérinaire ou autres ;

- qu'aucune promesse de vente, actuellement en cours de réalisation, ou procédure ne sont en cours de validité à ce jour et susceptibles d'empêcher la présente vente ;

- qu'il a été informé des incidences fiscales de la vente du fonds, notamment au titre de la plus-value professionnelle ;

- qu'il dispose de la pleine capacité civile et commerciale pour s'engager aux présentes et que rien ne s'oppose à la présente cession, et que le Cessionnaire aura la paisible propriété et la jouissance de ce fonds de commerce et de ses dépendances ;

Le Cédant déclare en outre que depuis la signature de la promesse de vente au profit du Cessionnaire, le 31 juillet 2019, il :

*a géré le fonds de commerce de façon normale et habituelle, conformément à la réglementation en vigueur et aux usages du commerce, sans qu'aucun coût ou dépense significatifs et/ou hors gestion courante, ni aucun changement significatif et/ou hors gestion courante ne soit intervenu ;
*a exploité le fonds en bon commerçant et a fait tout le nécessaire pour lui conserver sa valeur et sa clientèle ;
*n'a conféré aucun droit réel ou personnel ou charge quelconque sur le fonds, n'a n'apporté aucune modification d'exploitation audit fonds, et n'y a fait aucun travaux, sauf les travaux de réparation et d'entretien courant ;
*a entretenu les locaux en bon état de réparation et d'entretien, aucun événement important les concernant n'étant survenu ;
*a maintenu les agencements, installations, matériels et mobiliers garnissant le fonds en bon état de réparation et d'entretien, de telle sorte que le Cessionnaire les trouve ce jour en état de fonctionnement, compte tenu de l'usure considérée comme normale eu égard à la date d'achat et à l'usage du matériel et des équipements considérés, et qu'aucun évènement important les concernant n'est intervenu ;
*n'a acquis aucun matériel ;
*n'a embauché aucun salarié ni procédé à aucune augmentation de salaire ;
*d'une manière générale, s'est abstenu de toute opération susceptible de modifier notablement les caractéristiques du fonds lors de la signature de la promesse.

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

ARTICLE 3 – DECLARATIONS DU CESSIONNAIRE

Le CESSIONNAIRE déclare :

- qu'il est régulièrement constitué et existe valablement conformément aux lois et règlements applicables et a le pouvoir et la capacité de conclure les présentes et exécuter les obligations qui en résultent ;

- qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou au blanchiment de capitaux ;

- que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à l'exploitation du fonds de commerce, notamment par suite de mise sous sauvegarde de justice, de redressement ou liquidation judiciaires, ou de cessation des paiements ;

- qu'il a examiné à sa convenance les locaux, installations, équipements et matériels garnissant le fonds de commerce, et qu'il a connaissance de leur nature et de leur état ;

- qu'il a en conséquence apprécié les caractéristiques, les qualités et l'état du matériel, du mobilier, des installations et des aménagements du fonds de commerce ;

- qu'il a parfaite connaissance des dispositions légales en vigueur en matière de normes d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap ou autres, relatives aux établissements de cette nature ; et savoir qu'il pourrait être amené à supporter seul la charge des travaux de conformité qui pourraient se révéler nécessaires postérieurement à la prise de possession ;

- qu'il connaît les conditions d'exploitation du fonds de commerce,

- qu'il a pris connaissance du bail commercial, déclarant être parfaitement informé de toutes ses stipulations, obligations, par la lecture personnelle qu'il en a faite, préalablement aux présentes,

- qu'il a pu prendre connaissance des bilans et comptes de résultat du propriétaire actuel dudit fonds se référant aux trois dernières années, et déclare avoir personnellement réalisé, à son entière satisfaction, l'analyse comptable préalable à sa décision d'acquérir ;

- qu'il lui appartiendra, s'il le souhaite, de procéder au dépôt auprès de la mairie d'une demande d'autorisation d'occupation du domaine public ;

- qu'il ne se trouve dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi pour le transfert de la licence IV,

-qu'il a pris connaissance de la notice de renseignement d'urbanisme ne révélant l'existence d'aucune servitude, aucun projet d'urbanisme qui empêcherait la Société d'exploiter le fonds de commerce social en son lieu actuel, dans des conditions normales.

YC

JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

ARTICLE 4 – PRIX DE VENTE ET MODALITES DE PAIEMENT

4.1 – PRIX DE VENTE

La présente vente de fonds de commerce est consentie et acceptée moyennant le prix forfaitaire, global et définitif de **QUATRE CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (425.000 €)**, s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour :	417.000 €
- aux éléments corporels pour:	8.000 €
TOTAL	425.000 €

La ventilation ci-dessus est uniquement faite pour satisfaire aux dispositions de l'article L 141-5 du Code du Commerce, mais ne pourra donner lieu à aucune conséquence ou réclamation quant à l'évaluation des éléments pris isolément.

4.2 – MODALITES DE PAIEMENT

Ce prix de QUATRE CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (425.000 €) est payé ce jour par le Cessionnaire au Cédant au moyen d'un virement effectué par le Cessionnaire sur le compte CARPA de Maître Carine SOUQUET-ROOS – Avocat, demeurant 1, rue Duffour Dubergier – 33000 BORDEAUX, désignée séquestre amiable par les parties, ainsi qu'il est dit ci-après.

Conformément aux dispositions de la loi n° 90-614 du 12 juillet 1990 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, codifiée par les articles L 561-1 à L 672-4 du Code Monétaire et Financier dont le Cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance, celui-ci déclare que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

ARTICLE 5 – MARCHANDISES

Aucune marchandise n'est reprise ce jour.

ARTICLE 6 – SEQUESTRE DU PRIX DE VENTE

Afin de garantir le paiement des créanciers ayant des droits sur le prix du fonds de commerce, le prix de cession, soit la somme de QUATRE CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (425.000 €), a été déposé entre les mains de Maître Carine SOUQUET-ROOS, avocat, domiciliée 1, rue Duffour Dubergier 33000 BORDEAUX, qui est constituée séquestre amiable dans les conditions de droit.

XC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

De convention expresse entre les Parties et pour garantir le Cessionnaire du rapport des mainlevées et certificats de radiation de tous privilèges, inscriptions ou oppositions ou empêchements, la totalité de ce prix est affectée à titre de gage et nantissement au profit du Cessionnaire qui accepte. Le nantissement portera de plein droit sur tous les effets, titres ou sommes d'argent, représentatifs de ce prix.

Les Parties, dans leur intérêt commun, confèrent à l'avocat, qui accepte, le mandat irrévocable suivant :

Une fois expirés les délais d'opposition, remettre le prix au Cédant et seulement sur justification :

- de l'accord des créanciers inscrits ou opposants de donner mainlevée contre paiement de leur créance s'il y a lieu ;
- du paiement des impôts visés à l'article 1684-1 du Code général des impôts et notifiés par l'administration fiscale dans le délai prévu pour l'application de cet article ;

Le tout de telle sorte que le Cessionnaire ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du Cédant et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

S'il subsiste des oppositions sur le prix, ou s'il existe des créanciers inscrits sur le Fonds, procéder à la répartition du prix entre les créanciers du Cédant, lequel se réserve le droit de demander par voie de référé un cantonnement pour se voir autorisé à percevoir le surplus disponible.

L'avocat sera valablement déchargé de sa mission à l'expiration des délais d'opposition :

- soit par la remise au Cédant, hors la présence et sans le concours de le Cessionnaire, des fonds ou valeurs déposés, éventuellement majorés des produits financiers ou de leur reliquat après paiement des Créanciers, dès que les conditions ci-dessus auront été remplies, ladite remise emportant mainlevée définitive du nantissement du prix ;

- soit par le dépôt des fonds ou valeurs, ordonné par le Président du Tribunal de commerce compétent, entre les mains d'un séquestre répartiteur ou l'ouverture d'une procédure d'ordre, le nantissement du prix subsistant dans ces deux cas jusqu'à achèvement des formalités de répartition.

Les frais et honoraires de séquestre et de répartition seront supportés par le Cédant qui s'y oblige.

Pour la réception des oppositions et de la correspondance, domicile est élu au Cabinet de Maître Carine SOUQUET-ROOS, avocat, domiciliée 1, rue Duffour Dubergier - 33000 BORDEAUX.

ARTICLE 7 – REMBOURSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE

Le Cessionnaire rembourse ce jour au Cédant le montant du dépôt de garantie afférent au bail commercial des locaux d'exploitation du fonds de commerce de *bar - restaurant* objet de la présente vente, soit la somme de CINQ MILLE CENT EUROS (5.100 €) au moyen d'un virement sur son compte bancaire.

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Le Cédant reconnaît ce règlement de son dépôt de garantie et en donne bonne, valable et définitive quittance au Cessionnaire.

Dont quittance.

ARTICLE 8 – PROPRIETE - JOUISSANCE

Le Cessionnaire est propriétaire du fonds de commerce à compter de ce jour, 2 décembre 2019. Il en a la jouissance avec tous les droits et prérogatives y attachés à compter du même jour par la prise de possession réelle et effective, date à partir de laquelle il prendra le titre de successeur du Cédant.

ARTICLE 9 – CONDITIONS DE LA VENTE

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit et notamment sous celles précédemment exposées et sous celles suivantes que chacune des parties s'engage à respecter :

9.1 – CONCERNANT LE CEDANT

- de régler toutes dépenses, charges et débours, impôts et taxes, nés de l'exploitation du fonds cédé jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire ;

- de garantir conformément au droit commun à son acheteur, notamment en application des articles 1641 et suivants du Code civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, la consistance du bail, les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation pour les dernières années d'exploitation ;

L'attention du Cédant est spécialement attirée sur le fait que l'expiration du délai stipulé ne prive pas le Cessionnaire de la protection d'ordre public prévue à l'article 1628 du Code Civil, littéralement rapporté, savoir : « *Quoiqu'il soit dit que le Cédant ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle.* »

- de tenir les livres de comptabilité à la disposition du Cessionnaire pendant TROIS (3) ans à compter du jour de l'entrée en jouissance ;

- de remettre au Cessionnaire tous les titres de propriété, les polices d'assurances, et généralement, tous actes et documents en sa possession concernant le fonds de commerce objet de la présente cession ;

- de signer tous avenants de transfert des contrats et polices existant actuellement et, notamment, de prêter son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique profite à son successeur ;

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

- de remettre les clés, de libérer et faire libérer de tous objets encombrants non affectés à l'exploitation les locaux où est exploité le fonds dont s'agit pour le jour de la prise de possession ainsi que ses annexes ;

- de faire son affaire personnelle de la levée de toutes inscriptions qui pourraient exister sur le fonds vendu ;

- de transférer son siège social dans le mois des présentes.

Non Concurrence

La société BAZAGOGO, Madame Julie BRIAT et Monsieur Barry CAHILLANE, s'interdisent de créer ou de participer à titre personnel, ou en qualité d'associés ou de mandataires sociaux – directement ou indirectement – à l'exploitation d'un fonds de commerce de bar à bières, si ce n'est au-delà de TROIS CENTS (300) mètres à vol d'oiseau du fonds dont s'agit et ce, pendant une durée de TROIS (3) années du jour de l'entrée en jouissance.

Madame Julie BRIAT pourra toutefois être salarié de tout fonds de bar-restaurant-brasserie.

Le présent engagement trouve sa contrepartie dans la réalisation de la cession définitive du fonds de commerce et dans la perception du prix susvisé de sorte qu'aucune rémunération ne sera due au Cédant et/ou à Madame BRIAT et M. CAHILLANE au titre du présent article et ces derniers reconnaissent et acceptent expressément d'être valablement engagés par le présent article aux conditions ainsi définies.

9.2 – CONCERNANT LE CESSIONNAIRE

- de prendre le fonds de commerce cédé, avec tous les éléments en dépendant, dans l'état où le tout se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution du prix avant fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais fonctionnement ou vétusté des installations et des équipements, dans la mesure où les déclarations faites au présent acte par le Cédant se révèleront exactes ;

Plus particulièrement, le Cessionnaire déclare qu'en tant que professionnel, il s'estime suffisamment compétent pour juger de l'état et de la qualité du matériel cédé, sans qu'il soit besoin de recourir à un Expert. Il se déclare satisfait de l'état dudit matériel, dont il déclare avoir vérifié le bon fonctionnement préalablement à la présente cession. En conséquence le Cessionnaire décharge le Cédant ainsi que les rédacteurs des présentes de toute responsabilité à cet égard.

- d'acquitter, à compter du jour ci-dessous fixé pour l'entrée en jouissance, tous impôts, contributions et charges de toute nature auxquelles peut et pourra donner lieu l'exploitation du présent fonds ;

- de faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats d'assurances en cours et, dans le second cas, de souscrire des contrats d'assurances avec des compagnies notoirement solvables et offrant des garanties au moins identiques à celles prévues dans les contrats conclus par le Cédant ; Le Cessionnaire en acquittera les primes et cotisations à compter de l'entrée en jouissance ;

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

- d'exécuter, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les clauses et conditions du bail susénoncé, d'acquitter exactement les loyers et les charges à leur échéance, et à la fin du bail, de faire son affaire personnelle, sans recours contre le Cédant, de la remise des locaux au propriétaire, dans l'état où celui-ci aura le droit de les exiger en application des clauses dudit bail et de tous états des lieux qui ont pu être dressés ;

- de recevoir à partir du jour de l'entrée en jouissance, la correspondance adressée au nom du Cédant au siège du fonds vendu, mais de remettre à ce dernier sa correspondance personnelle et ce, sans délai ;

- de faire son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance de tous traités et abonnements pouvant exister pour toutes fournitures d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et en fera opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai.

ARTICLE 10 – INTERVENTION DU BAILLEUR DES LOCAUX

Conformément aux dispositions « cession-sous location » du bail commercial en date du 26 juillet 2019, le Conseil du Cédant a notifié au Bailleur des locaux d'exploitation, par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 9 septembre 2019, la promesse de vente du fonds de commerce objet des présentes en date du 31 juillet 2019, afin que ce dernier puisse exercer son droit de préférence sur ladite cession. (Annexe 12)
Le Bailleur n'ayant pas notifié au Cédant son intention d'exercer son droit de préférence sur ladite vente, dans le délai d'un mois à compter de la réception de la notification d'ouverture de son droit, soit le 10 septembre 2019, la vente peut intervenir aux conditions de la promesse de vente.

Par ailleurs, conformément aux dispositions précitées « cession – sous location » du bail commercial en date du 26 juillet 2019, le Bailleur a été invité au rendez-vous de signature des présentes, par courriel en date du 18 novembre 2019 adressé à son mandataire, le cabinet NESTENN TALENCE représenté par Monsieur Cédrick LEMAY.

Par courriel du 26 novembre 2019, Monsieur Cédrick LEMAY a indiqué que ni le bailleur ni lui-même ne seraient présents au rendez-vous de signature. (Annexe 12)

ARTICLE 11 – DECLARATIONS FISCALES

11. 1 - ENREGISTREMENT

Le Cessionnaire verse ce jour entre les mains de Maître Anne PAUGAM – Avocat –un chèque de banque d'un montant de **16.560 €** à l'ordre du TRESOR PUBLIC correspondant aux droits d'enregistrement prévus à l'article 719 du Code Général des Impôts.

YC SB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

11. 2 – BIENS MOBILIERS D'INVESTISSEMENT

La présente cession de biens mobiliers d'investissement étant effectuée dans le cadre de la transmission d'une universalité de biens, et étant effectuée ente deux assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au titre de l'universalité transmise, Cédant et Cessionnaire solliciteront leur dispense de taxation à ce titre en application de l'article 257 bis du Code Général des Impôts.

Afin d'assurer l'applicabilité de cette dispense de taxation, le Cessionnaire déclare qu'il ne se placera pas sous le régime de la franchise de TVA et reprendra immédiatement l'exploitation du fonds vendu.

Dans le cas contraire, il prend l'engagement exprès de rembourser au Cédant (ou à ses ayants droit) la TVA sur la mutation des biens mobiliers d'investissement cédés qui lui serait le cas échéant réclamée, le prix de la présente mutation étant réputé net vendeur.

ARTICLE 12 – DECLARATIONS GENERALES

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent et certifient ce qui suit, chacun pour ce qui le concerne :

- Que les sociétés BAZAGOGO (cédant) et LE BORDEAUX FONDAMENTAL (cessionnaire) sont des sociétés de droit français et qu'elles ont la qualité de résidentes au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur ;

- Qu'il n'existe aucune instance tendant à la nullité de ces sociétés ;

- Qu'il n'existe aucune restriction à leurs capacités ni à celle de leurs dirigeants de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce par suite de faillite personnelle, sauvegarde de justice, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, interdiction de gérer une entreprise, incapacité quelconque ;

- Que ces sociétés ni leurs dirigeants n'ont jamais été condamnés pour infraction à la police des mœurs, trafics illicites ou autres, tant à titre principal, qu'à titre accessoire.

ARTICLE 13 – FORMALITES

Dans un délai de quinze (15) jours à compter du jour de la signature de l'acte définitif, outre l'enregistrement dudit acte, la cession sera publiée au BODACC sous la responsabilité et aux frais exclusifs du Cessionnaire.

Dans un délai d'un (1) mois suivant le jour de la cessation de son activité exclusivement liée à l'exploitation du fonds de commerce cédé, le Cédant devra faire radier l'établissement vendu du registre du commerce et des sociétés.

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Dans un délai de soixante (60) jours à compter de la publication de la vente dans un journal d'annonces légales, le Cédant devra aviser l'administration fiscale de la cession, lui faire connaître les noms, prénoms et l'adresse du Cessionnaire ainsi que les derniers salaires versés aux employés, lui adresser une déclaration de ses bénéfices.

ARTICLE 14 – FRAIS ET HONORAIRES

Chaque partie conservera la charge des honoraires de ses conseils.

Les frais et honoraires de mise en activité de la société à la suite de l'acquisition du fonds, de publicité et d'enregistrement sont à la charge du Cessionnaire.

Les frais et honoraires du séquestre du prix de vente, ainsi que ceux éventuels de significations, mainlevées, radiation d'inscription, consignation et répartition du prix entre les créanciers s'il y a lieu, ainsi que tous autres frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale, sont à la charge exclusive du Cédant qui s'oblige à les payer.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes et notamment à Maître Carine SOUQUET-ROOS, avocat inscrite au Barreau de BORDEAUX et au Maître Anne PAUGAM, inscrite au Barreau de PARIS pour effectuer toutes formalités nécessaires.

ARTICLE 15 – COMMISSION DE NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que la présente vente a été négociée par la société CIBLE & PRO sise 38, rue de Madrid 33000 BORDEAUX, dépositaire de la carte professionnelle Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 33301 2019 000 039 940.

Il est rappelé qu'il a été prévu qu'une commission d'un montant de 29.750 euros hors taxes, serait due à la société CIBLE & PRO, et que cette commission serait à la charge du Cessionnaire en cas de réitération.

ARTICLE 16 – INFORMATION ET AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, dont elles ont pris connaissance, que le prix indiqué au présent acte exprimé l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées des peines encourues en cas d'inexactitude de ces déclarations et elles affirment que le présent contrat n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix. En outre, les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article 18 du Livre des Procédures Fiscales instituant au profit de l'Etat un droit de préemption sur les fonds de commerce dont le prix est estimé insuffisant.

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

De même, le Cédant reconnaît expressément, sous les peines de droit, la parfaite sincérité des déclarations énoncées dans cet article et notamment qu'au cours des trois dernières années, y compris récemment, ne sont intervenus aucun fait majeur, aucune modification ou résiliation de contrat autres que ceux éventuellement déclarés dans le présent acte, pouvant entraîner une baisse du chiffre d'affaires ou de résultat.

ARTICLE 17 – DECHARGE

Les parties reconnaissent que la présente convention a été rédigée à leur demande et sur les indications et documents par elles fournis, chacune en ce qui la concerne, sans que les rédacteurs des présentes soient intervenus dans la négociation du prix ou des conditions librement débattues entre elles. Elles déclarent que les éventuels ajouts manuscrits insérés dans le texte dactylographié ont été portés, sur leur demande, avec leur consentement respectif et réciproque.

Les parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession,

- donner décharge pure et simple entière et définitive aux rédacteurs de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ces derniers soient intervenus entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

ARTICLE 18 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION - MEDIATION

Les contestations et différends, de quelque nature qu'ils soient, qui pourraient naître à l'occasion du présent contrat seront, préalablement à toute action juridictionnelle soumis à la médiation.

18.1 Choix du centre de médiation

Les Parties décident de confier cette mission de médiation à Bordeaux Médiation, sise 1, rue de Cursol 33000 BORDEAUX.

Le centre Bordeaux Médiation sera saisi à la demande de l'une des Parties ou conjointement par lettre recommandée avec accusé de réception.
Copie de cette lettre sera adressée le même jour et dans la même forme à l'autre partie.
Dans les 8 jours de sa saisine, le centre soumettra par tout moyen (courriet, mail, …) l'agrément des parties le nom d'un médiateur figurant sur sa liste. Les parties s'engagent à répondre et à ne pas entraver inutilement le processus de médiation.
Si au terme d'un délai de 8 jours, les parties n'arrivaient pas à se mettre d'accord sur le choix du médiateur, le médiateur sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Bordeaux statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente.
L'organisation de la médiation par le médiateur ci-dessus désigné respectera celle visée à l'article 18.2.

YC SB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

18.2 Organisation et durée de la médiation

Dans les huit jours suivant sa désignation par le Centre, le médiateur se rapprochera des Parties afin d'organiser dans les meilleurs délais, et au plus tard dans le mois qui suit sa nomination, une première réunion de médiation.

Si dans les quinze jours de sa saisine, le centre ou le médiateur n'a pas contacté les Parties, les Parties pourront convenir après mise en demeure de ce centre ou du médiateur de le décharger de sa mission.

Il est convenu que la durée de la médiation sera de trois mois à compter de la saisine du centre. Cette durée pourra être renouvelée d'un commun accord entre les Parties et le médiateur pour une nouvelle durée de trois mois.

La médiation devra être exécutée de bonne foi par les Parties et avec diligence par le médiateur et le centre de médiation, dans le respect des délais visés à la présente convention. Il est entendu que la médiation n'a pas vocation à retarder la saisine éventuelle de la juridiction compétente mais à trouver dans les meilleurs délais une solution au différend existant. C'est pourquoi, cette clause de médiation obligatoire et préalable s'impose au juge.
En cas d'urgence, des mesures d'instruction ou conservatoires pourront être sollicitées en justice pendant la médiation.

18.3 Participation à la médiation

Cependant, les Parties s'obligent expressément à participer activement à la première réunion de médiation organisée par le(s) médiateur(s) et, pour ce faire, à répondre avec diligence à toutes demandes formulées par ce(s) dernier(s).
Les Parties s'obligent, de manière générale, à collaborer de bonne foi à la médiation.
Les Parties peuvent se faire assister par un Avocat.
Les Parties peuvent mettre fin à tout moment au processus de médiation.

18.4 Confidentialité de la médiation

Les Parties s'engagent à respecter la confidentialité qui est attachée au déroulement de cette procédure ainsi qu'à tous les propos, actes, documents, etc. y afférents.

Cependant, chaque Partie pourra, le cas échéant, apporter la preuve (lettre/mail de saisine du centre, d'un médiateur, du Centre Bordeaux Médiation, convention de médiation, lettre/mail mettant fin à la médiation) aux juridictions compétentes de ce que la clause de médiation a bien été respectée préalablement à leur saisine.

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

18.5 Homologation

L'accord signé par les parties à l'issue de la médiation pourra être soumis, à l'initiative de l'une d'elles ou à leur requête conjointe, à l'homologation du juge compétente afin de lui donner l'autorité de la chose jugée.

18.6 Rémunération

Les frais et honoraires du (des) médiateur(s), ainsi que les autres frais et honoraires occasionnés par la mission de médiation seront supportés à part égale par les parties, sauf meilleur accord conclu entre elles.

18.7 A défaut de solution amiable

A défaut d'accord trouvé en médiation, les Parties retrouveront toute liberté afin d'user des voies de droit qui leur sont ouvertes.

Tout différend sera soumis à la juridiction des tribunaux de la cour d'Appel de Bordeaux.

ARTICLE 19 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs indiqués en tête des présentes.

ARTICLE 20 – MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 06 janvier 1978 modifiée, les rédacteurs disposent d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités juridiques, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, les cabinets d'avocats sont amenés à enregistrer des données concernant les parties aux présentes, et à les transmettre à certaines administrations.

YC

JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Le Cédant et le Cessionnaire peuvent exercer leurs droits d'accès permanent, de modification, de rectification, d'opposition de portabilité et de limitation du traitement s'agissant des informations le concernant, auprès de :

Maître Carine SOUQUET-ROOS
1, rue Duffour Dubergier 33000 BORDEAUX,
Téléphone : 05 47 50 06 07
Courriel : carine.souquet-roos@avocat-conseil.fr

Maître Anne PAUGAM
7 rue de Chaillot 75116 – PARIS
Courriel : apaugam@orange.fr

FAIT A BORDEAUX
LE 2 DECEMBRE 2019
En 5 exemplaires originaux

LE CEDANT
Pour la société BAZAGOGO
Sa Gérante, Madame Julie BRIAT

LE CESSIONNAIRE
Pour la société LE BORDEAUX FONDAMENTAL
Son Président
La société LES NOUVEAUX BARS
Représentée par Monsieur Youssef CHRAIBI, Président

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

LISTE DES ANNEXES

1°) Bail commercial

2°) Inventaire du matériel et mobilier d'exploitation

3°) Licence IV

4°) Diagnostic amiante

5°) Diagnostic termites

6°) Renseignements d'urbanisme

7°) Renonciation de la ville de Bordeaux à l'exercice de son droit de préemption

8°) Certificats d'entretien extincteurs, extraction

9°) Chiffres d'affaires mensuels janvier, février, mars, avril, mai, juin, juillet, août, septembre, et octobre 2019

10°) Documents relatifs à l'accessibilité des locaux aux personnes handicapées

11°) Etat des privilèges et inscriptions

12°) Purge du droit de préemption du bailleur et invitation au rendez vous de signature

13°) Déclaration de dégât des eaux

YC JB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

N° 2065-SD
2021

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Exercice ouvert le	13112019	et clos le	31122020	Régime simplifié d'imposition	x
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal	
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre					

Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case ☐

A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de la société:	Adresse du siège social:
LE BORDEAUX FONDAMENTAL	6-10 RUE GUILLAUME BERTRAND
SIRET 8 7 8 9 2 1 2 4 6 0 0 0 1 2	PARIS
Adresse du principal établissement:	Ancienne adresse en cas de changement:

REGIME FISCAL DES GROUPES

Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)

Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante

Pour les sociétes filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° identification de la société mère:

SIRET

B ACTIVITE

Activités exercées		Si vous avez changé d'activité, cochez la case	

C RECAPITULATION DES ELEMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065)

1 Résultat fiscal	Bénéfice imposable à 31%		Bénéfice imposable à 28%		Déficit	165 550
Bénéfice imposable à 15%		Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10 %				

2 Plus-values

PV à long terme imposables à 15%		PV à long terme imposables à 19%	
Autres PV imposables à 19%		PV à long terme imposables à 0%	PV exonérées (art. 238 quindecies)

3 Abattements et exonérations notamment en faveur des entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches

Entreprises nouvelles, art 44 sexies ☐	Jeunes entreprises innovantes, art. 44 sexies-0 A ☐	
Entreprises nouvelles, art 44 septies ☐	Zone franche d'activité, art. 44 quaterdecies ☐	Zone de restructurationde la défense art. 44 terdecies ☐
Bassins urbains à dynamiser(BUD), art.44 sexdecies ☐	Zones franches urbaines - Territoire entrepreneur, art 44 octies A ☐	Autres dispositifs ☐
Société d'investissement immobilier cotée ☐	Zone de développement prioritaire, art. 44 septdecies ☐	
	Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)	Plus-values exonérées relevant du taux de 15 %

4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer : dans le secteur productif, art. 244 quater W ☐

D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n°2065)

1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédit d'impôt	
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un Etat étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-Mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet Etat, territoire ou collectivité.	

E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n° 2065)

Recettes nettes soumises à la contribution 2,50%	

F ENTREPRISES SOUMISES OU DÉSIGNEES AU DÉPOT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4 (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)

1-Si vous êtes l'entreprise, tête de groupe, soumise au dépôt de la déclaration n° 2258-SD (art. 223 quinquies C-I-1), cocher la case ci-contre ☐	
2-Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n° 2258-SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée	Nom NIF
3-Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 quinquies C-I-2), cocher la case ci-contre ☐	
Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe	Nom NIF

G COMPTABILITÉ INFORMATISÉE

L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ?	OUI	x	NON		Si oui, indication du logiciel utilisé	CEGID

Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site www.impots.gouv.fr. Les notices des liasses fiscales sont désormais uniquement accessibles sur le site www.impots.gouv.fr.

Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable:	Nom et adresse du conseil:
CONSEIL & PERFORMANCE 8 RUE DE SEVRES 92100 BOULOGNE BILLANCOURT *Tél:* 01 47 12 63 50	*Tél:*
OGA/OMGA ☐ Viseur conventionné ☐ (Cocher la case correspondante)	Identité du déclarant:
Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur conventionné:	Date: 28/05/2021 Lieu PARIS
	Qualité et nom du signataire: LES NOUVEAUX BARS
N° d'agrément du CGA/OMGA/viseur conventionné	Signature PRESIDENT
Examen de conformité fiscale (ECF) ☐	

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Formulaire obligatoire
(article 223 du Code général des impôts)

IMPOT SUR LES SOCIETES

N° 2065 bis-SD
2021

ANNEXE À LA DECLARATION N° 2065

H REPARTITION DES PRODUITS DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILES DISTRIBUES

Montant global brut des distributions (1)	payées par la société elle-même	a		payées par un établissement chargé du service des titres	b	
Montant des distributions correspondant à des rémunérations ou avantages dont la société ne désigne pas le (les) bénéficiaire(s) (2)					c	
Montant des prêts, avances ou acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts, soit directement, soit par personnes interposées					d	
Montant des distributions autres que celles visées en (a), (b), (c) et (d) ci-dessus (3)					e	
					f	
					g	
					h	
Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI (4)					i	
Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI					j	
Montant des revenus répartis (5)				**Total (a à h)**		

I REMUNERATIONS NETTES VERSEES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIETES

Nom, prénoms, domicile et qualité (art. 48-3 à 6 ann. III au CGI) * SARL, tous les associés ; * SCA, associés gérants ; * SNC ou SCS, associés en nom ou commandités ; * SEP et sté de copropriétaires de navires, associés, gérants ou coparticipants	Pour les S.A.R.L.	Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à chaque associé, gérant ou non, désigné col. 1 à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements forfaitaires de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société.					
	Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit	Année au cours de laquelle le versement à été effectué.	Montant des sommes versées :				
			à titre de traitements émoluments et indemnités proprement dits.	à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement.		à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les	
				Indemnités forfaitaires.	Rembour-sements.	Indemnités forfaitaires.	Rembour-sements.
1	2	3	4	5	6	7	8

J DIVERS

*** NOM ET ADRESSE DU PROPRIETAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)**

*** ADRESSES DES AUTRES ETABLISSEMENTS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)**

K CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTREPRISES PLACEES SOUS LE REGIME SIMPLIFIE D'IMPOSITION

REMUNERATIONS		MOINS-VALUES A LONG TERME IMPOSEES A 15%	
Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes comprises dans les DADS et versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés (a)		MVLT restant à reporter à l'ouverture de l'exercice	
		MVLT imputée sur les PVLT de l'exercice	
Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages (b)		MVLT réalisée au cours de l'exercice	
		MVLT restant à reporter	

Cegid Quadra

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

IMPLIFIÉ

DGFiP N° 2033-A 2021

Formulaire obligatoire (art. 302 Septies A bis du Code Général des Impôts)

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Désignation de l'entreprise : LE BORDEAUX FONDAMENTAL — Néant ☐ *

Adresse de l'entreprise : 6-10 RUE GUILLAUME BERTRAND PARIS

Numéro SIRET * : 87892124600012

Durée de l'exercice en nombre de mois * : 14 — Durée de l'exercice précédent * : 0

ACTIF

			Brut 1		Amortissements - Provisions 2	Exercice N clos le 31122020 Net 3	Exercice N-1 clos le 00000 Net 4
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles — Fonds commercial *	010	425 000	012		425 000	
	Immobilisations incorporelles — Autres *	014		016			
	Immobilisations corporelles *	028	186 478	030	7 933	178 545	
	Immobilisations financières * (1)	040	5 100	042		5 100	
	Total I (5)	044	616 578	048	7 933	608 645	
ACTIF CIRCULANT — STOCKS	Matières premières, approvisionnements, en cours de production *	050		052			
	Marchandises *	060	15 494	062		15 494	
	Avances et acomptes versés sur commandes	064		066			
	Créances (2) — Clients et comptes rattachés*	068		070			
	Créances (2) — Autres * (3)	072	152 137	074		152 137	
	Valeurs mobilières de placement	080		082			
	Disponibilités	084	126 913	086		126 913	
	Charges constatées d'avance *	092	9 027	094		9 027	
	Total II	096	303 571	098		303 571	
	Total général (I+II)	110	920 150	112	7 933	912 217	

PASSIF

		Exercice N NET 1	Exercice N-1 NET 2
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel *	120	10 000	
	Ecarts de réévaluation	124		
	Réserve légale	126		
	Réserves réglementées*	130		
	Autres réserves (dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants * 131)	132		
	Report à nouveau	134		
	Résultat de l'exercice	136	(145 572)	
	Provisions réglementées	140		
	Total I	142	(135 572)	
	Provisions pour risques et charges — **Total II**	154		
DETTES (4)	Emprunts et dettes assimilées	156	404 339	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	164		
	Fournisseurs et comptes rattachés *	166	47 985	
	Autres dettes (dont comptes courants d'associés de l'exercice N : 169 581 399)	172	595 465	
	Produits constatés d'avance	174		
	Total III	176	1 047 789	
	Total général (I + II + III)	180	912 217	

RENVOIS

(1)	Dont immobilisations financières à moins d'un an	193		(4)	Dont dettes à plus d'un an	195	358 366
(2)	Dont créances à plus d'un an	197		(5)	Coût de revient des immobilisations acquises ou créées au cours de l'exercice *	182	667 270
(3)	Dont comptes courants d'associés débiteurs	199	93 751		Prix de vente hors TVA des immobilisations cédées au cours de l'exercice *	184	50 386

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

(2) COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ DE L'EXERCICE (en liste)

DGFiP N° 2033-B 2021

Formulaire obligatoire (article 302 Septies A bis du Code Général des Impôts)

Désignation de l'entreprise : LE BORDEAUX FONDAMENTAL

Néant ☐ *

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

A - RÉSULTAT COMPTABLE

			Exercice N clos le 31 12 2020	Exercice N-1 clos le 00000
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de marchandises * (dont export et livraisons intracommunautaires)	209	210	81 002	
Production vendue : biens (dont export et livraisons intracommunautaires)	215	214		
Production vendue : services * (dont export et livraisons intracommunautaires)	217	218		
Production stockée * (Variation du stock en produits intermédiaires, produits finis et en cours de production)		222		
Production immobilisée *		224		
Subventions d'exploitation reçues		226	21 500	
Autres produits		230	41	
Total des produits d'exploitation hors T.V.A. (I)		232	102 543	
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats de marchandises * (y compris droits de douane)		234	47 627	
Variation de stock (marchandises) *		236	(15 494)	
Achats de matières premières et autres approvisionnements * (y compris droits de douane)		238	38	
Variation de stock (matières premières et approvisionnement) *		240		
Autres charges externes * : (dont crédit bail : - mobilier 1 815 - immobilier)		242	151 342	
Impôts, taxes et versements assimilés (dont taxe professionnelle CFE et CVAE * 176)	243	244	17 134	
Rémunérations du personnel *		250	27 719	
Charges sociales (cf. renvoi 380)		252	6 001	
Dotations aux amortissements *		254	8 710	
Dotations aux provisions		256		
Autres charges : dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger *	259	262	586	
Autres charges : dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles	260			
Total des charges d'exploitation (II)		264	243 662	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		270	(141 120)	
PRODUITS ET CHARGES DIVERS Produits financiers (III)		280	836	
Produits exceptionnels (IV)		290	50 386	
Charges financières (V)		294	5 737	
Charges exceptionnelle : dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art 217 octies)	347	300	49 936	
Charges exceptionnelle : dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art 39 quinquies D)	348			
Impôts sur les bénéfices * (VI)		306		
2 - BÉNÉFICE OU PERTE : Produits (I+III+IV) - Charges (II+V+VI+VII)		310	(145 572)	

B - RÉSULTAT FISCAL

Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2 — 312 — 314 : 145 572

Réintégrations	Rémunérations et avantages personnels non déductibles *								316		
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 C.G.I.) et autres amortissements non déductibles								318		
	Provisions non déductibles *								322		
	Impôts et taxes non déductibles * (cf. page 7 de la notice 2033.not)								324		
	Divers*, dont intérêts excédentaires des cptes-cts d'associés	247		écarts de valeurs liquidatives sur OPCVM*	248				330	22	
	Fraction des loyers versés dans le cadre d'un crédit bail immobilier et de levée d'option			(Part de loyers dispensés de réintégration)	249				251		
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime								998		
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime								999		
Déductions	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime										997
	Entreprise nouvelles (44. sexies)	986		Zone franche urbaine (44. octies et octies A)	987		Zones restructuration de la défense (44 terdecies)	127	Zones de revitalisation rurales (44 quindecies)	138	342
	Reprise d'entreprises en difficulté (44. septies)	981		Jeune entreprise innovante (44. sexies A)	989		Bassins d'emploi à redynamiser (art. 44 duodecies)	991			
	Divers* dont ZFA NG (44 quaterdecies)	345		Investissements outre-mer	344		Créance due au report en arrière du déficit	346	Bassins urbains à dynamiser-BUD (art. 44 sexdecies)	992	350 : 20 000
	Déduction exceptionnelle (art 39 decies) A B C D E F G						Zone de développement prioritaire (44 septdecies)	993			
RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS (Bénéfice col. 1 Déficit col. 2)									352		354 : 165 550
Déficits	Déficit de l'exercice reporté en arriere : (Entreprises I.S. seulement)								356		
	Déficits antérieurs reportables : * ..... dont imputés sur le résultat :										360
RÉSULTAT FISCAL APRES IMPUTATION DES DÉFICITS Bénéfice col. 1 Déficit col. 2									370		372 : 165 550

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Désignation de l'entreprise : LE BORDEAUX FONDAMENTAL 31/12/2020

Détail des réintégrations diverses		
Amendes et pénalités		22
Total des réintégrations diverses	**330**	22

Détail des déductions diverses		
Fonds de solidarité		20 000
Total des déductions diverses	**350**	20 000

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

ISSEMENTS - PLUS VALUES - MOINS VALUES

DGFiP N° 2033-C 2021

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Formulaire obligatoire (article 302 Septies A bis du Code Général des Impôts)

Désignation de l'entreprise : LE BORDEAUX FONDAMENTAL

Néant ☐ *

I IMMOBILISATIONS

ACTIF IMMOBILISÉ		Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale * Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	Fonds commercial	400		402	425 000	404		406	425 000	425 000
	Autres	410		412		414		416		
Immobilisations corporelles	Terrains	420		422		424		426		
	Constructions	430		432		434		436		
	Installations techniques matériel et outillage industriels	440		442	25 087	444	3 895	446	21 191	21 191
	Installations générales agencements divers	450		452	178 174	454	33 520	456	144 654	144 654
	Matériel de transport	460		462		464		466		
	Autres immobilisations corporelles	470		472	33 909	474	13 276	476	20 633	20 633
Immobilisations financières		480		482	5 100	484		486	5 100	5 100
TOTAL		490		492	667 270	494	50 691	496	616 578	616 578

II AMORTISSEMENTS

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Immobilisations incorporelles		500		502		504		506	
Immobilisations corporelles	Terrains	510		512		514		516	
	Constructions	520		522		524		526	
	Installations techniques matériel et outillage industriels	530		532	1 444	534	76	536	1 368
	Installations générales, agencements, aménagements divers	540		542	5 620	544	372	546	5 248
	Matériel de transport	550		552		554		556	
	Autres immobilisations corporelles	560		562	1 646	564	329	566	1 317
TOTAL		570		572	8 710	574	777	576	7 933

III PLUS-VALUES, MOINS-VALUES

(19%, 15% et 0% pour les entreprises à l'IS, 16% pour les entreprises à l'IR)
(Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

Nature des immobilisations cédées virées de poste à poste, mises hors service ou réintégrées dans le patrimoine privé y compris les produits de la propriété industrielle.

1	2	3	4	5

6	7	8	9	10

Immobilisations	Valeur d'actif * ①	Amortissements * ②	Valeur résiduelle ③	Prix de cession * ④	Plus ou moins-values Court terme * ⑤	Long terme 19 % ⑥	Long terme 15 % ou 12.8 % ⑦	Long terme 0 % ⑧
1								
2				CF ETAT ANNEXE				
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
TOTAL	578 50 691	580 777	582 49 914	584 50 384	586 469	581	587	589
Plus-values taxables à 19 % (1)			579	Régularisations	590	583	594	595
TOTAL					596 469	585	597	599

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2033-NOT.

(1) Les plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 210 E et 208 C du CGI. Joindre un état établi selon le même modèle, indiquant les modalités de calcul de ces plus-values.

Cegid Quadra

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

ECLARATION 2033-C

Désignation de l'entreprise : LE BORDEAUX FONDAMENTAL 31/12/2020

Nature des éléments cédés	Valeur d'actif	Amortissements	Valeur résiduelle	Prix de cession	Plus ou moins-values			
					Court terme	Long terme 19 %	Long terme 15 % ou 16 %	Long terme 0 %
DECOVRY TABOURETS	1 795	45	1 750	1 496	(254)			
T3B	15 918	131	15 787	15 919	131			
ECLAIR SONO	3 417	97	3 320	3 415	95			
THE COOL REPUBLIC ECLAIRA	3 248	85	3 163	3 248	85			
MADE IN DESIGN TABLES	3 509	82	3 427	3 509	82			
MATERIELCUISINE.COM EQUIP	3 393	65	3 328	3 393	65			
BOUTICA DESIGN VENTILATEU	1 374	40	1 334	1 374	40			
THE COOL REPUBLIC CHAISES	1 872	37	1 835	1 872	37			
MUM & DAD FACTORY CHAISES	1 112	26	1 086	1 112	26			
PATINAUD	2 996	26	2 970	2 996	26			
PROTECTION DIRECT	1 283	21	1 262	1 283	21			
SOLEM	4 970	20	4 950	4 970	20			
TIKAMOON	1 150	20	1 130	1 150	20			
LA-BS.COM	1 057	15	1 042	1 057	15			
ELECTROLUX	366	14	352	366	14			
AGROTEK	745	11	734	745	11			
RH METAL	707	11	696	707	11			
PROINOX EQUIPEMENT CUISIN	502	11	491	502	11			
FIRELESS	960	14	946	954	8			
LA-BS.COM	168	3	165	168	3			
PACAMET	84	2	82	84	2			
BOULANGER	65	1	64	65	1			
Total	50 691	777	49 914	50 384	469			

En Euros.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

④ **RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES - DÉFICITS REPORTABLES - CRÉDITS D'IMPÔTS**

Formulaire obligatoire (article 302 Septies A bis du Code Général des Impôts)

Désignation de l'entreprise : LE BORDEAUX FONDAMENTAL

Néant ☐ *

I RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

A NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice		AUGMENTATIONS : dotations de l'exercice		DIMINUTIONS : reprises de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice	
Provisions réglementées	Amortissements dérogatoires	600		602		604		606	
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	601		603		605		607	
	Autres provisions réglementées	610		612		614		616	
Provisions pour risques et charges		620		622		624		626	
Provisions pour dépréciation	Sur immobilisations	630		632		634		636	
	Sur stocks et en cours	640		642		644		646	
	Sur clients et comptes rattachés	650		652		654		656	
	Autres provisions pour dépréciation	660		662		664		666	
TOTAL		680		682		684		686	

B MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

	Dotations		Reprises	
Immob. incorporelles	700		705	
Terrains	710		715	
Constructions	720		725	
Inst. techniques matériel et outillage	730		735	
Inst. générales agenc. am. divers	740		745	
Matériel de transport	750		755	
Autres immobilisations corporelles	760		765	
TOTAL	770		775	

C VENTILATION DES DOTATIONS AUX PROVISIONS ET CHARGES A PAYER NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPOT
(Si le cadre C est insuffisant, joindre un état du même modèle)

1	Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes	
2		
3		
4		
5		
6		
7		
	Total à reporter ligne 322 du tableau n° 2033 B — 780	

II DÉFICITS REPORTABLES

Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (Montant porté lignes 870 du tableau 2033D déposé au titre de l'exercice précédent)	982		
Déficits transférés de plein droit (article 209-II-2 du CGI)	982 bis		
Nombre d'opérations sur l'exercice	982 ter		
Déficits imputés	983		
Déficits reportables	984		
Déficits de l'exercice	860	165 550	
Total des déficits restant à reporter (870=984+860)	870	165 550	

III DÉFICITS PROVENANTS DE L'APPLICATION DU 209C

Résultat déficitaire relevant de l'article 209C du CGI	995		Déficits étrangers des PME antérieurement déduits (art. 209C du CGI)	996	

IV DIVERS

Primes et cotisations complémentaires facultatives	381	
- dont montant déductible des cotisations facultatives versées en application du I de l'article 154 bis du CGI dont cotisations facultatives Madelin	325	
- dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	327	
Cotisations personnelles obligatoire de l'exploitant (Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT)	380	
- dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS	326	
N° du centre de gestion agréé	388	
Montant de la TVA collectée	374	24 611
Montant de la TVA déductible sur biens et services (sauf immobilisations)	378	41 687
Montant des prélèvements personnels de l'exploitant	399	
Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice	398	
Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI	397	

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quadra

En Euros.

CONSEIL & PERFORMANCE

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Désignation de l'entreprise : LE BORDEAUX FONDAMENTAL 31/12/2020

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Détail des Autres Imputations		

En Euros.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

DETERMINATION DES EFFECTIFS ET DE LA VALEUR AJOUTEE

DGFiP N° 2033-E-SD 2021

Formulaire obligatoire (art. 53 A du Code Général des Impôts)

5

Désignation de l'entreprise : LE BORDEAUX FONDAMENTAL				Néant ☒*
Exercice ouvert le : 13/11/2019	et clos le : 31/12/2020	Durée en nombre de mois	1	4

DECLARATION DES EFFECTIFS			
Effectif moyen du personnel * :		376	
dont apprentis		657	
dont handicapés		651	
Effectifs affectés à l'activité artisanale		861	
CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE			
I- Chiffre d'affaires de référence CVAE			
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises		108	
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées		118	
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante		119	
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges		105	
TOTAL 1		106	
II- Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée			
Autres produits de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)		115	
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation		143	
Subventions d'exploitation reçues		113	
Variation positive des stocks		111	
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée		116	
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation		153	
TOTAL 2		144	
III- Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée (1)			
Achats		121	
Variation négative des stocks		145	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances		125	
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois		146	
Taxes déductibles de la valeur ajoutée		133	
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)		148	
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée		128	
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois		135	
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante		150	
TOTAL 3		152	
IV- Valeur ajoutée produite			
Calcul de la valeur ajoutée (total 1 + total 2 - total 3)		137	
V- Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises			
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur les formulaires n°s 1330-CVAE pour les multi-établissements et sur les formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF. Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaire n°s 1329-AC et 1329-DEF).		117	

Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE

Si vous êtes assujettis à la CVAE et mono-établissement au sens de la CVAE (cf. la notice du formulaire n° 1330-CVAE-SD), veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case 117, vous serez alors dispensés du dépôt du formulaire n° 1330-CVAE-SD

Mono établissement au sens de la CVAE, cocher la case	020					
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne 106, le cas échéant ajusté à 12 mois)	022		Effectifs au sens de la CVAE *	023		
Chiffre d'affaires du groupe économique (art. 223 A du CGI)				026		
Période de référence	024			160		
Date de cessation				186		

(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes 121 à 148 des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne 143, portées en ligne 128.

* Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD § Répartition des salariés et dans la notice n° 2033-NOT-SD § Cotisation foncière des entreprises : qualification des effectifs.

Cegid Quadra

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

N DU CAPITAL SOCIAL

DGFiP N° 2033-F 2021

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'annexe III du C.G.I.)

N° de dépôt

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

1 / 1

(1) Néant ☐ *

EXERCICE CLOS LE 31122020

N° SIRET 87892124600012

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE LE BORDEAUX FONDAMENTAL

ADRESSE (voie) 6-10 RUE GUILLAUME BERTRAND

CODE POSTAL VILLE PARIS

NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES DE L'ENTREPRISE	901	1	NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES	902	10 000
NOMBRE TOTAL D'ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES DE L'ENTREPRISE	903		NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES	904	

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique SAS Dénomination LES NOUVEAUX BARS

N° SIREN (si société établie en France) 839228855 % de détention 100.00 Nb de parts ou actions 10 000

Adresse : N° 6-10 Voie RUE GUILLAUME BERTRAND

Code postal 75011 Commune PARIS Pays France

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code postal Commune Pays

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2) Nom patronymique Prénom(s)

Nom marital % de détention Nb de parts ou actions

Naissance : Date N° Département Commune Pays

Adresse : N° Voie

Code postal Commune Pays

Titre (2) Nom patronymique Prénom(s)

Nom marital % de détention Nb de parts ou actions

Naissance : Date N° Département Commune Pays

Adresse : N° Voie

Code postal Commune Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.
(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame, MLE pour Mademoiselle.
* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT.

Cegid Quadra

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

PARTICIPATIONS

DGFiP N° 2033-G 2021

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

N° de dépôt

1/1 **(1)**

Néant [X] *

EXERCICE CLOS LE 31122020 **N° SIRET** 87892124600012

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE LE BORDEAUX FONDAMENTAL

ADRESSE (voie) 6-10 RUE GUILLAUME BERTRAND

CODE POSTAL VILLE PARIS

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE	905	

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Forme juridique | Dénomination
N° SIREN (si société établie en France) | % de détention
Adresse : N° | Voie
Code postal | Commune | Pays

(répété 10 fois)

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT.

Cegid Quadra

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL
6 RUE GUILLAUME BERTRAND
75011 PARIS

COMPTES ANNUELS

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Formulaire obligatoire
(art. 223 du Code général des impôts)

Liberté·Égalité·Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 2065-SD
(2022)

Direction Générale des Finances Publiques

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Timbre à date du service

Exercice ouvert le **01012021** et clos le **31122021** — Régime simplifié d'imposition [X] Régime réel normal [ ]

Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble de groupe [ ] Si PME innovante [ ] Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage art. 209-O B (entreprises de transport maritime) [ ]

Adresse du service où doit être déposée cette déclaration : SIE BORDEAUX, RUE JULES FERRY, 33090 BORDEAUX CEDEX

Adresse du déclarant (quand celle-ci est différente de l'adresse du destinataire) et/ou adresse du siège social si elle est différente du principal établissement :

A IDENTIFICATION

Identification du destinataire : **SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL**
6 RUE GUILLAUME BERTRAND
75011 PARIS

Insp. IFU	N° dossier	N° Siret
		87892124600012

Préciser éventuellement : l'ancienne adresse en cas de changement :

B ACTIVITÉ

Activités exercées (souligner l'activité principale):

Si vous avez changé d'activité, cochez la case [ ]

RÉGIME FISCAL DES GROUPES

Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés, doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires. (Article 223 A à U du CGI)

- Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante
- Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d' identification de la société mère.

n° SIRET

C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf.notice)

1 Résultat fiscal

Bénéfice imposable au taux normal : 0 — Bénéfice imposable au taux de 15 % — Déficit (report de la ligne XO du 2058A ou 372 du 2033B)

Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10%

2 Plus-values

Plus-values à long terme imposables au taux de 15% — Plus-values à long terme imposables au taux de 19% — Autres plus-values imposables au taux de 19% — Plus-values à long terme imposables aux taux de 0% — Plus-values exonérées art.238 quindecies

3 Abattements et exonérations notamment en faveur des entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches
(cocher la case selon le cas). Ces montants ne doivent pas être retranchés des résultats mentionnés en C-1 et C-2

Entreprises nouvelles art. 44 sexies [ ] — Jeunes entreprises innovantes [ ] — Zones franches urbaines Territoire entrepreneur art 44 octies A [ ] — Zone de restructuration de la défense art 44 terdecies [ ]

Entreprises nouvelles art.44 septies [ ] — Zones franches d'activité art.44 quaterdecies [ ] — Zone de développement prioritaire art. 44 septdecies [ ] — Autres dispositifs [ ]

Bassins urbains à dynamiser (BUD) art.44 sexdecies [ ]

Sociétés d'investissements immobiliers cotées [ ] — Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas) — Plus-values exonérées relevant du taux à 15%

4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer dans le secteur productif, art. 244 quater W [ ]

D IMPUTATIONS (cf. la notice de la déclaration 2065)

Les crédits d'impôt indiqués aux 1 et 2 ci-dessous ne sont imputables que pour partie s'ils n'ont pas été comptabilisés par l'entreprise (66,66 %).

1 Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédit d'impôt
Impôt déjà versé au Trésor (Crédit d'impôt) indiqué sur les certificats joints au relevé de solde d'impôt sur les sociétés ou afférent aux primes de remboursement

2 Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un Etat étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-Mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet Etat, territoire ou collectivité. Total figurant en cartouche au cadre VII de l'imprimé n° 2066

E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice)

Recettes nettes soumises à la contribution 2,50 %

F ENTREPRISES SOUMISES OU DÉSIGNEES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS

1- Si vous êtes l'entreprise tête de groupe soumise à l'obligation de dépôt de la déclaration pays par pays n°2258-SD (article 223 quinquies C-I-1 du CGI) [ ]

2- Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n° 2258-SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée :

3- Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 quinquies C-I-2) [ ]
Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe :

G COMPTABILITÉ INFORMATISÉE

L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ? OUI — Si oui, indication du logiciel utilisé : COMPTABILITE EXPERT

ECF [ ] — Nom et adresse du prestataire

OGA/OMGA [ ] **Viseur conventionné** [ ]

Nom, adresse, téléphone :

- Professionnel de l'expertise comptable : HIVE — 151 BOULEVARD HAUSSMANN 75008 PARIS — 0184606690

- Conseil :

- CGA/OMGA ou viseur conventionné :
N° d'agrément

A PARIS, le 04052022

Signature et qualité du déclarant
LES NOUVEAUX BRASSEURS PRESIDENT

Les dispositions des articles 34,35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique et libertés, modifiée par la loi n°2004-801 du 6 août 2004 s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant un droit d'accès et de rectification, auprès de votre service des impôts.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Formulaire obligatoire
(art. 223 du Code général des impôts)

IMPOT SUR LES SOCIETES
ANNEXE A LA DECLARATION N° 2065

N° 2065 Bis-SD
(2022)

(A ne remplir que sur les exemplaires "en continu")

Désignation de l'entreprise et date de clôture de l'exercice

SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL
31122021

H REPARTITION DES PRODUITS DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILES DISTRIBUES

1. Montant global brut des distributions correspondant aux intérêts, dividendes, revenus et autres produits des actions et parts sociales payables aux associés, actionnaires et porteurs de parts	Payées par la société elle-même	(a)	
	Payées par un établissement chargé du service des titres	(b)	
2. Montant des distributions correspondant à des rémunérations ou avantages dont la société ne désigne pas le (les) bénéficiaire(s)		(c)	
3. Montant des prêts, avances ou acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts, soit directement, soit par personnes interposées		(d)	
4. Montant des distributions autres que celles visées en (a),(b),(c) et (d) ci-dessus **(A préciser par nature sur les lignes e à h)**		(e)	
		(f)	
		(g)	
		(h)	
5. Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40% prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI		(i)	
6. Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40% prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI		(j)	
7. Montant des revenus répartis		total (a à h)	

I REMUNERATIONS NETTES VERSEES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIETES

Nom, prénoms, domicile et qualité (art. 48-1 à 6 ann. III au CGI) : - SARL - tous les associés ; - SCA - associés gérants ; - SNC ou SCS - associés en nom ou commandités ; - SEP et sté de copropriétaires de navires - associés, gérants ou coparticipants	Pour les SARL : Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit	Année au cours de laquelle le versement a été effectué	Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à chaque associé, gérant ou non, désigné col. 1, à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements forfaitaires de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société. Montant des sommes versées :				
			à titre de traitements émoluments et indemnités proprement dits	à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement		à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les colonnes 5 et 6	
				Indemnités forfaitaires	Remboursements	Indemnités forfaitaires	Remboursements
1	2	3	4	5	6	7	8

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Formulaire obligatoire
(art. 223 du Code général des impôts)

IMPOT SUR LES SOCIETES
ANNEXE A LA DECLARATION N° 2065

N° 2065 Bis-SD (SUITE)
(2022)

(A ne remplir que sur les exemplaires "en continu")

Désignation de l'entreprise et Date de clôture de l'exercice

SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL

31122021

J DIVERS

NOM ET ADRESSE DU PROPRIETAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)

ADRESSES DES AUTRES ETABLISSEMENTS (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

K CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTREPRISES PLACEES SOUS LE REGIME SIMPLIFIE D'IMPOSITION

REMUNERATIONS	Montant brut des salaires, **abstraction faite des sommes comprises dans les DSN et versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés, figurant sur les DSN de 2021,** montant total des bases brutes fiscales. Ils doivent être majorés, le cas échéant, des indemnités exonérées de la taxe sur les salaires, telles notamment les sommes portées au titre de la contribution de l'employeur à l'acquisition des chèques-vacances par les salariés.	
	Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages	

CE CADRE NE CONCERNE QUE LES ENTREPRISES PLACEES SOUS LE REGIME SIMPLIFIE D'IMPOSITION

MOINS-VALUES A LONG TERME (MVLT) (voir les explications figurant sur la notice)

	Taux de 0 %	Taux de 15 % (art. 219 I a *ter* et a *quater*)	Taux de 19 %
MVLT restant à reporter à l'ouverture de l'exercice			
MVLT imputée sur les PVLT de l'exercice			
MVLT réalisée au cours de l'exercice			
MVLT restant à reporter			

L CADRE NE CONCERNANT QUE LES ORGANISMES BENEFICIAIRES DE DONS

Montant cumulé des dons et versements mentionnés sur les reçus, attestations ou tous autres documents et perçus au titre de l'exercice	
Nombre de reçus, attestations ou tous autres documents délivrés au titre de l'exercice	

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Formulaire obligatoire (article 302 septies A bis du Code général des impôts)

(1) BILAN SIMPLIFIE

DGFiP N° 2033-A-SD 2022

Désignation de l'entreprise : **SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL** — **6 RUE GUILLAUME BERTRAND** — Néant ☐ *

Adresse de l'entreprise : **75011 PARIS**

SIRET : **8 7 8 9 2 1 2 4 6 0 0 0 1 2**

Durée de l'exercice en nombre de mois * : 12 — Durée de l'exercice précédent * : 14

ACTIF

			Brut 1		Amortissements-Provisions 2	Exercice N clos le 31122021 Net 3	Exercice N-1 clos le 31122020 Net 4
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles — Fonds commercial*	010	425 000	012		425 000	425 000
	Immobilisations incorporelles — Autres*	014		016			
	Immobilisations corporelles*	028	187 746	030	22 375	165 371	178 545
	Immobilisations financières* (1)	040	5 100	042		5 100	5 100
	Total I (5)	044	**617 846**	048	**22 375**	**595 471**	**608 645**
ACTIF CIRCULANT	STOCKS — Matières premières, approvisionnements, en cours de production *	050		052			
	STOCKS — Marchandises *	060	11 456	062		11 456	15 494
	Avances et acomptes versés sur commandes	064		066			
	Créances (2) — Clients et comptes rattachés *	068		070			
	Créances (2) — Autres * (3)	072	16 849	074		16 849	152 137
	Valeurs mobilières de placement	080		082			
	Disponibilités	084	128 794	086		128 794	127 123
	Charges constatées d'avance *	092	8 888	094		8 888	9 027
	Total II	096	**165 986**	098		**165 986**	**303 781**
	Total général (I + II)	110	**783 833**	112	**22 375**	**761 458**	**912 427**

PASSIF

			Exercice N NET 1	Exercice N-1 NET 2
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel *	120	10 000	10 000
	Ecarts de réévaluation	124		
	Réserve légale	126		
	Réserves réglementées*	130		
	Autres réserves (dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* 131)	132		
	Report à nouveau	134	(145 572)	
	Résultat de l'exercice	136	**145 572**	**(145 572)**
	Provisions réglementées	140		
	Total I	142	**10 000**	**(135 572)**
	Provisions pour risques et charges — **Total II**	154		
DETTES (4)	Emprunts et dettes assimilées	156	702 904	404 549
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	164		
	Fournisseurs et comptes rattachés *	166	39 342	47 985
	Autres dettes (dont comptes courants d'associés de l'exercice N : 169 8)	172	9 212	595 465
	Produits constatés d'avance	174		
	Total III	176	**751 458**	**1 047 999**
	Total général (I + II + III)	180	**761 458**	**912 427**

RENVOIS

(1)	Dont immobilisations financières à moins d'un an	193	5 100	(4)	Dont dettes à plus d'un an	195	307 893
(2)	Dont créances à plus d'un an	197		(5)	Coût de revient des immobilisations acquises ou créées au cours de l'exercice *	182	51 959
(3)	Dont comptes courants d'associés débiteurs	199			Prix de vente hors TVA des immobilisations cédées au cours de l'exercice *	184	

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

(2) **COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ DE L'EXERCICE (en liste)** — **DGFiP N° 2033-B-SD 2022**

Formulaire obligatoire (article 302 septies A-bis du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise: **SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL** — Néant ☐ *

A - RÉSULTAT COMPTABLE

			Exercice N clos le 31122021 (1)	Exercice N-1 clos le 31122020 (2)
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	210	147 134	81 002
	Production vendue — biens	214		
	Production vendue — services *	218		
	dont export et livraisons intracommunautaires 209 / 215 / 217			
	Production stockée * (Variation du stock en produits intermédiaires, produits finis et en cours de production)	222		
	Production immobilisée *	224		
	Subventions d'exploitation reçues	226	48 237	21 500
	Autres produits	230	1 294	41
	Total des produits d'exploitation hors TVA (I)	232	**196 665**	**102 543**
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises * (y compris droits de douane)	234	53 526	47 627
	Variation de stock (marchandises) *	236	4 039	(15 494)
	Achats de matières premières et autres approvisionnements* (y compris droits de douane)	238		38
	Variation de stock (matières premières et approvisionnement)*	240		
	Autres charges externes* : (dont crédit bail : - mobilier : 4 356 immobilier : .)	242	83 127	151 342
	Impôts, taxes et versements assimilés (dont taxe professionnelle CFE et CVAE * 243 : 1 483)	244	2 139	17 134
	Rémunérations du personnel *	250	52 966	27 719
	Charges sociales (cf. renvoi 380 du 2033-D)	252	5 247	6 001
	Dotations aux amortissements *	254	14 442	8 710
	Dotations aux provisions	256		
	Autres charges (dont provisions fiscales pour implantations commerciales à l'étranger * 259 ; dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles 260)	262	947	586
	Total des charges d'exploitation (II)	264	**216 434**	**243 662**
	1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	270	**(19 769)**	**(141 120)**
PRODUITS ET CHARGES DIVERS	Produits financiers (III)	280	942	836
	Produits exceptionnels (IV)	290	176 659	50 386
	Charges financières (V)	294	12 260	5 737
	Charges exceptionnelles (VI) — Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art 217 octies) 347	300		49 936
	Charges exceptionnelles — Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art 39 quinquies D) 348			
	Impôts sur les bénéfices * (VII)	306		
	2 - BÉNÉFICE OU PERTE : Produits (I + III + IV) - Charges (II + V + VI + VII)	310	**145 572**	**(145 572)**

B - RÉSULTAT FISCAL

	Reporter le bénéfice comptable col. 1, le déficit comptable col. 2	312	**145 572**	314
Réintégrations	Rémunérations et avantages personnels non déductibles*	316		
	Amortissements excédentaires (art. 39-4 C.G.I.) et autres amortissements non déductibles	318		
	Provisions non déductibles*	322		
	Impôts et taxes non déductibles * (cf page 7 de la notice 2033-NOT-SD)	324		
	Divers*, dont intérêts excédentaires des cptes-cts d'associés 247 ; écarts de valeurs liquidatives sur OPC* 248	330		
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit bail immobilier et de levée d'option (Part de loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D) 249)	251		
	Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime	998		
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime	999		
Déductions	Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime			997
	Entreprises nouvelles (44. sexies) 986 ; Jeune entreprise innovante (44. sexies A) 989 ; Zone de revitalisation rurales (44. quindecies) 138			
	Reprise d'entreprises en difficulté (44. septies) 981 ; Bassins d'emploi à redynamiser (art. 44 duodecies) 991 ; Bassins urbains à dynamiser-BUD (art. 44 sexdecies) 992			342
	ZFA NG (44 quaterdecies) 345 ; Investissements outre-mer 344 ; Zone de développement prioritaire (art. 44 septdecies) 993			
	Zone franche urbaine (44 octies A) 987 ; Zones restructuration de la défense (44 terdecies) 127			
	dont divers* — Créance due au report en arrière du déficit 346 ; Déduction exceptionnelle (art 39 decies) 655 ; Déduction exception-nelle simulateur de conduite 641			350 48 237
	Déduction exceptionnelle (art 39 decies A) 643 ; Déduction exceptionnelle (art 39 decies B) 645 ; Déduction exceptionnelle (art 39 decies C) 647			
	Déduction exceptionnelle (art 39 decies D) 648 ; Déduction exceptionnelle (art. 39 decies G) 649 ; Déductions exceptionnelles (art. 39 decies F) 990			
	RÉSULTAT FISCAL AVANT IMPUTATION DES DÉFICITS ANTÉRIEURS — Bénéfice col. 1 / Déficit col. 2	352	**97 335**	354
Déficits	Déficit de l'exercice reporté en arrière * (Entreprises I.S. seulement)	356		
	Déficits antérieurs reportables :* 165 550 dont imputés sur le résultat :			360 97 335
	RÉSULTAT FISCAL APRÈS IMPUTATION DES DÉFICITS — Bénéfice col. 1 / Déficit col. 2	370		372

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice 2033-NOT.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

2033B - Divers à réintégrer au 31/12/2021

Libellé	Montant

Totalisation

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

2033B - Divers à déduire
au 31/12/2021

Libellé	Montant
FOND DE SOLIDARITE	48 237
Totalisation	**48 237**

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

DGFiP N° 2033-C 2022

3 IMMOBILISATIONS - AMORTISSEMENTS - PLUS-VALUES - MOINS-VALUES

Formulaire obligatoire (article 302 Septies A bis du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : **SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL**

Néant ☐*

I IMMOBILISATIONS

ACTIF IMMOBILISE		Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale * Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	Fonds commercial	400	425 000	402		404		406	425 000	
	Autres	410		412		414		416		
Immobilisations corporelles	Terrains	420		422		424		426		
	Constructions	430		432		434		436		
	Installations techniques matériel et outillage industriels	440	21 191	442	4 372	444	3 895	446	21 669	
	Installations générales agencements divers	450	144 654	452	33 520	454	33 520	456	144 654	
	Matériel de transport	460		462		464		466		
	Autres immobilisations corporelles	470	20 633	472	14 067	474	13 276	476	21 424	
Immobilisations financières		480	5 100	482		484		486	5 100	
TOTAL		490	**616 578**	492	**51 959**	494	**50 691**	496	**617 846**	

II AMORTISSEMENTS

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Fonds commercial		495		497		498		499	
Autres immobilisations incorporelles		500		502		504		506	
Immobilisations corporelles	Terrains	510		512		514		516	
	Constructions	520		522		524		526	
	Installations techniques matériel et outillage industriels	530	1 368	532	2 303	534	76	536	3 595
	Installations générales, agencements, aménagements divers	540	5 248	542	10 022	544	372	546	14 898
	Matériel de transport	550		552		554		556	
	Autres immobilisations corporelles	560	1 317	562	2 894	564	329	566	3 882
TOTAL		570	**7 933**	572	**15 219**	574	**777**	576	**22 375**

III PLUS-VALUES, MOINS-VALUES

(19 %, 15 % et 0% pour les entreprises à l'IS, 12,8 % pour les entreprises à l'IR)
(Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

Nature des immobilisations cédées virées de poste à poste, mises hors service ou réintégrées dans le patrimoine privé y compris les produits de la propriété industrielle.

1	2	3	4	5
6	7	8	9	10

Immobilisation	Valeur d'actif * ①	Amortissements * ②	Valeur résiduelle ③	Prix de cession * ④	Plus ou moins-values: Court terme * ⑤	Long terme: 19 % ⑥	Long terme: 15 % ou 12,80 % ⑦	Long terme: 0 % ⑧
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
TOTAL	578	580	582	584	586	581	587	589
Plus-values taxables à 19 % (1)			579	Régularisations	590	583	594	595
TOTAL					596	585	597	599

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice 2033-NOT.

(1) Ces plus-values sont imposables aux taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 210F et 208C du CGI. Joindre un état établi selon le même modèle, indiquant les modalités de calcul de ces plus values.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

2033C - Détail du cadre III, plus & moins values au 31/12/2021

Nature des immobilisations cédées	Valeur d'actif	Amortiss.	Valeur résiduelle	Prix de cession	Plus ou moins-values			
					court terme	long terme 19%	long terme 15% ou 12,80%	long terme 0%
Totalisation								

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

(4) **RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES - DÉFICITS REPORTABLES - DIVERS**

Formulaire obligatoire (article 302 Septies A bis du Code général des impôts) — Désignation de l'entreprise : **SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL** — Néant ☐ *

I RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

A NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice		Augmentations: dotations de l'exercice		Diminutions: reprises de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice	
Provisions réglementées	Amortissements dérogatoires	600		602		604		606	
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	601		603		605		607	
	Autres provisions réglementées	610		612		614		616	
Provisions pour risques et charges		620		622		624		626	
Provisions pour dépréciation	Sur immobilisations	630		632		634		636	
	Sur stocks et en cours	640		642		644		646	
	Sur clients et comptes rattachés	650		652		654		656	
	Autres provisions pour dépréciation	660		662		664		666	
TOTAL		680		682		684		686	

B MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

	Dotations		Reprises	
Fonds commercial	681		683	
Autres Immob. incorp.	700		705	
Terrains	710		715	
Constructions	720		725	
Inst. techniques mat. et outillage	730		735	
Inst. générales, agen-cements amén. div.	740		745	
Matériel de transport	750		755	
Autres immobilisations corporelles	760		765	
TOTAL	770		775	

C VENTILATION DES DOTATIONS AUX PROVISIONS ET CHARGES À PAYER NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT
(Si le cadre C est insuffisant, joindre un état du même modèle)

1	Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes	
2		
3		
4		
5		
6		
7		
Total à reporter ligne 322 du tableau n° 2033-B		780

II DÉFICITS REPORTABLES

Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)			982	165 550
Déficits transférés de plein droit (article 209-II-2 du CGI)	982 bis		Nombre d'opérations sur l'exercice	982 bis
Déficits imputés			983	97 335
Déficits reportables			984	68 215
Déficits de l'exercice			860	
Total des déficits restant à reporter			870	68 215

IV DIVERS

Primes et cotisations complémentaires facultatives		381	
dont montant déductible des cotisations facultatives versées en application du I de l'article 154 bis du CGI dont cotisations facultatives Madelin (I de l'art. 154 bis du CGI)	325		
dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	327		
Cotisations personnelles obligatoires de l'exploitant *		380	
dont montant déductible des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS	326		
N° du centre de gestion agréé		388	
Montant de la TVA collectée		374	27 116
Montant de la TVA déductible sur biens et services (sauf immobilisations)		378	35 060
Montant des prélèvements personnels de l'exploitant		399	
Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice		398	
Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI		397	

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne 870 du tableau 2033D déposé au titre de l'exercice précédent.
* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

2033D - Détail des dotations aux prov. et ch. à payer au 31/12/2021

C Ventilation des dotations aux provisions et charges à payer non déductibles pour l'assiette de l'impôt	Montant
Totalisation	

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

CET - VALEUR AJOUTEE N° 2033-E 2022

Fiche de calcul pour les activités de location ou de sous-location d'immeubles nus et pour les retraitements de valeur ajoutée à reporter sur le 1329 et 1330-CVAE

Renseigner ci-contre le code 1 si vous êtes concernés par cette fiche, 0 , pour activer le report sur le cerfa 2033E.

L'utilisation de cette fiche impose que l'imprimé 2033E ne soit pas saisi directement.

=> pour la valeur ajoutée 1329/1330-CVAE ligne 117 du 2033E, renseigner 100% en colonne n°2 et saisissez les retraitements nécessaires

=> pour la valeur ajoutée activité de location renseigner le taux, en colonne n°2, à appliquer sur les produits et charges pour l'année considérée, avec possibilité de modifier en colonne n°3 et saisissez les retraitements si nécessaire pour la valeur ajoutée 1329/1330-CVAE ligne 117 du 2033E

Désignation de l'entreprise : **SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL**

Exercice ouvert le : **01012021** et clos le : **31122021** Durée en nombre de mois **12**

I - Chiffre d'affaire de référence CVAE		**n°1:** 100%	**n°2:** 100, %	**n°3:** saisie
Ventes de marchandises	108	147 134	147 134	
Production vendue - Biens	108			
Production vendue - Services	108			
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilés	118			
Plus-values de cession d'éléments d'immobilisations corporelles et incorporelles, si rattachées à une activité normale et courante	119			
Refacturations de frais inscrits au compte de transfert de charges	105	786	786	
TOTAL 1	106	**147 920**	**147 920**	**147 920**
II - Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée				
Autres produits de gestion courante hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun	115	508	508	
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation	143			
Subventions d'exploitation reçues	113	48 237	48 237	
Variation positive des stocks	111	11 456	11 456	
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée	116			
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation	153			
TOTAL 2	144	**60 201**	**60 201**	**60 201**
Retraitement des produits suivants pour le calcul de la valeur ajoutée à reporter sur le 1329 et la 1330-CVAE (ligne de totalisation SA, ci- dessous)				
III - Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée				
Achats de marchandises (droits de douanes compris)	121	53 526	53 526	
Achats de matières premières et autres approvisionnements (droits de douane compris)	121			
Autres achats	121	13 213	13 213	
Variation négative des stocks	145	15 494	15 494	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et redevances	125	34 478	34 478	
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	146			
Taxes déductibles de la valeur ajoutée	133			
Autres charges de gestion courante hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun	148	947	947	
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée	128			
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	135			
Moins-value de cession d'éléments d'immobilisation corporelles et incorporelles, si attachées à une activité normale et courante	150			
TOTAL 2	152	**117 660**	**117 660**	**117 660**
Retraitement des charges suivantes pour le calcul de la valeur ajoutée à reporter sur le 1329 et la 1330-CVAE (ligne de totalisation SA, ci- dessous)				
III - Valeur ajoutée produite				
Calcul de la Valeur Ajoutée **TOTAL 1 + TOTAL 2 - TOTAL3**	137	**90 461**	**90 461**	**90 461**
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur le 1329 et la 1330-CVAE)	117			

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

5

Formulaire obligatoire (article 53 A du code général des impôts)

DETERMINATION DES EFFECTIFS ET DE LA VALEUR AJOUTEE

DGFiP N° 2033-E 2022

Désignation de l'entreprise : **SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL** Néant [X] *

Exercice ouvert le : **01012021** et clos le : **31122021** Durée en nombre de mois **12**

DECLARATION DES EFFECTIFS

Effectifs moyens du personnel *	376	
dont apprentis	657	
dont handicapés	651	
Effectifs affectés à l'activité artisanale	861	

CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE

I - Chiffre d'affaires de référence CVAE

Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises	108	
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilés	118	
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles, si rattachées à une activité normale et courante	119	
Refacturations de frais inscrits au compte de transfert de charges	105	
TOTAL 1	106	

II - Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée

Autres produits de gestion courante hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun	115	
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation	143	
Subventions d'exploitation reçues	113	
Variation positive des stocks	111	
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée	116	
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation	153	
TOTAL 2	144	

III - Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée

Achats	121	
Variation négative des stocks	145	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et redevances	125	
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	146	
Taxes déductibles de la valeur ajoutée	133	
Autres charges de gestion courante hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun	148	
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée	128	
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	135	
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles, si rattachées à une activité normale et courante	150	
TOTAL 3	152	

IV - Valeur ajoutée produite

Calcul de la valeur ajoutée **TOTAL 1 + TOTAL 2 - TOTAL 3**	137	

V - Cotisation sur la Valeur ajoutée des Entreprises

Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur les 1330-CVAE pour les multi-établissements et sur les 1329-AC et 1329-DEF. Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaires n° 1329-AC et 1329-DEF)	117	

Cadre réservé au mono établissement au sens de la CVAE

Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractères agricoles n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre. Si vous êtes assujettis à la CVAE et êtes un mono établissement au sens de la CVAE (cf notice de la déclaration n°1330-CVAE-SD), veuillez compléter le cadre ci-dessous et la ligne 117 (ci-dessus). Vous serez alors dispensé du dépôt de la déclaration 1330-CVAE-SD.

Mono établissement au sens de la CVAE	020				
Chiffre d'affaires de référence CVAE				022	
Effectifs au sens de la CVAE				023	
Chiffre d'affaires du groupe économique (art. 223 A du CGI)				026	
Période de référence	024		160		
Date de cessation (de l'activité soumise à la CVAE)			186		

(1) il ne doit pas être tenu compte dans les lignes 121 à 148 des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne 143, portées en ligne 128.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2033-NOT-SD

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'annexe III au C.G.I.)

6 COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

DGFiP N° 2033-F 2022

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait détenant directement au moins 10% du capital de la société)

N° de dépôt

1/0 (1) Néant ☐ *

EXERCICE CLOS LE 31/12/2021

N° SIRET 87892124600012

DENOMINATION DE L'ENTREPRISE **SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL**

ADRESSE (voie) **6 RUE GUILLAUME BERTRAND**

CODE POSTAL **75011** VILLE **PARIS**

NOMBRE TOTAL D'ASSOCIES OU ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES DE L'ENTREPRISE	901	1	NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES	902	10 000
NOMBRE TOTAL D'ASSOCIES OU ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES DE L'ENTREPRISE	903		NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES	904	

I. CAPITAL DETENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique **ENT** Dénomination **LES NOUVEAUX BRASSEURS**

N° SIREN (si société établie en France) **834222325** % de détention **100,00** Nb de parts ou actions **10 000**

Adresse : N° **6** Voie **RUE GUILLAUME BERTRAND**

Code postal **75011** Commune **PARIS** Pays **FRANCE**

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code postal Commune Pays

II. CAPITAL DETENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2) Nom patronymique Prénom(s)

Nom marital % de détention Nb de parts ou actions

Naissance : Date N° département Commune Pays

Adresse : N° Voie

Code postal Commune Pays

Titre (2) Nom patronymique Prénom(s)

Nom marital % de détention Nb de parts ou actions

Naissance : Date N° département Commune Pays

Adresse : N° Voie

Code postal Commune Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame.

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2033-NOT.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

7 FILIALES ET PARTICIPATIONS

DGFiP N° 2033-G 2022

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'annexe III au C.G.I.)
N° de dépôt

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

1/0 **(1)** Néant ☐ *

EXERCICE CLOS LE 31/12/2021

N° SIRET 87892124600012

DENOMINATION DE L'ENTREPRISE **SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL**

ADRESSE (voie) **6 RUE GUILLAUME BERTRAND**

CODE POSTAL **75011** VILLE **PARIS**

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DETENUES PAR L'ENTREPRISE **905**

Forme juridique | Dénomination | N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Adresse : N° | Voie | Code postal | Commune | Pays

Forme juridique | Dénomination | N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Adresse : N° | Voie | Code postal | Commune | Pays

Forme juridique | Dénomination | N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Adresse : N° | Voie | Code postal | Commune | Pays

Forme juridique | Dénomination | N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Adresse : N° | Voie | Code postal | Commune | Pays

Forme juridique | Dénomination | N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Adresse : N° | Voie | Code postal | Commune | Pays

Forme juridique | Dénomination | N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Adresse : N° | Voie | Code postal | Commune | Pays

Forme juridique | Dénomination | N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Adresse : N° | Voie | Code postal | Commune | Pays

Forme juridique | Dénomination | N° SIREN (si société établie en France) | % de détention | Adresse : N° | Voie | Code postal | Commune | Pays

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice 2033-NOT

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Egalité
Fraternité

N° 2067
(2022)
Formulaire obligatoire (article 54 quater du Code général des impôts)

RELEVE DE FRAIS GENERAUX

ANNEE_____ ou exercice

Désignation de l'entreprise **SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL** du **01012021**
Adresse **6 RUE GUILLAUME BERTRAND 75011 PARIS** au **31122021**

A - FRAIS ALLOUES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT AUX PERSONNES LES MIEUX REMUNEREES : v. notice 1

	NOM, PRENOM ET EMPLOI OCCUPE	ADRESSE COMPLETE
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

	REMUNERATIONS DIRECTES OU INDIRECTES (dans l'ordre du tableau ci-dessus)					Frais de voyages et de déplacements (v. notice 6)	DEPENSES ET CHARGES AFFERENTES		TOTAL DES COLONNES 5 à 8
	Montant des rémunérations de toute nature (v. notice 2) 1	Montant des indemnités et allocations diverses (v. notice 3) 2	Valeur des avantages en nature (v. notice 4) 3	Montant des remboursements de dépenses à caractère personnel (v. notice 5) 4	TOTAL DES COLONNES 1 à 4 5	6	aux véhicules et autres biens (v. notice 7) 7	aux immeubles non affectés à l'exploitation (v. notice 8) 8	9
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
**									

** TOTAUX

B - AUTRES FRAIS

	10
Cadeaux de toute nature, à l'exception des objets conçus spécialement pour la publicité, et dont la valeur unitaire ne dépasse pas 73 € par bénéficiaire (toutes taxes comprises)	
Frais de réception, y compris les frais de restaurant et de spectacles, qui se rattachent à la gestion de l'entreprise et dont la charge lui incombe normalement	
Total	

C - ELEMENTS DE REFERENCE (v. notice 1) :

Total des dépenses		**Bénéfices imposables** 9	
- de l'exercice .....(total col. 9 + total col. 10) 10		- de l'exercice 10	**97 335**
- de l'exercice précédent 10		- de l'exercice précédent 10	**(145 550)**

Nom et qualité du signataire
LES NOUVEAUX BRASSEURS
PRESIDENT

A **PARIS** , le **04/05/2022**
Signature,

Les montants sont arrondis à l'unité la plus proche

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

TELEDEC.fr
Partenaire EDI agréé par l'État

LE BORDEAUX FONDAMENTAL

Liasse fiscale 2022

Exercice comptable du 01/01/2022 au 31/12/2022

Document reçu par les services fiscaux le 28/04/2023 à 12:30

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

1. BILAN SIMPLIFIÉ

DGFiP N° 2033-A-SD **2023**
cerfa
N° 15948 * 05
Formulaire obligatoire (article 302 septies A du Code général des impôts)
ADAPTÉ À LA TÉLÉDÉCLARATION PAR TELEDEC.FR

Désignation de l'entreprise | LE BORDEAUX FONDAMENTAL – SIREN : 878921246 | Néant ☐

Durée de l'exercice en nombre de mois | 12 | Durée de l'exercice précédent | 12 |

Exercice N clos le | 31/12/2022 |

ACTIF

			Brut 1		Amortissements-Provisions 2	Net 3
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles - Fonds commercial	010	425 000	012		425 000
	Immobilisations incorporelles - Autres	014		016		
	Immobilisations corporelles	028	191 795	030	37 544	154 251
	Immobilisations financières (1)	040	5 100	042		5 100
	TOTAL I (5)	044	621 895	048	37 544	584 351
ACTIF CIRCULANT	Stocks matières premières, appro., en cours de production	050		052		
	Stocks marchandises	060	9 777	062		9 777
	Avances et acomptes versés sur commandes	064		066		
	Créances (2) clients et comptes rattachés	068	158	070		158
	Créances autres (3)	072	12 816	074		12 816
	Valeurs mobilières de placement	080		082		
	Disponibilités	084	83 330	086		83 330
	Charges constatées d'avance	092	7 742	094		7 742
	TOTAL II	096	113 822	098		113 822
	TOTAL GENERAL (I + II)	110	735 717	112	37 544	698 174

PASSIF

				Exercice N NET
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel	120		10 000
	Ecarts de réévaluation	124		
	Réserve légale	126		
	Réserves réglementées	130		
	Autres réserves (dt réserve relative à l'achat d'oeuvres...	131	132	
	Report à nouveau	134		
	Résultat de l'exercice	136		-67 166
	Subventions d'investissement	137		
	Provisions réglementées	140		
	TOTAL I	142		-57 166
Provisions pour risques et charges	**TOTAL II**	154		
DETTES (4)	Emprunts et dettes assimilées	156		307 893
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	164		
	Fournisseurs et comptes rattachés	166		55 596
	Autres dettes (dt cptes courants d'associés de l'exercice N	169	370 618	172 391 850
	Produits constatés d'avance	174		
	TOTAL III	176		755 339
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	180		698 174

RENVOIS								
	(1)	Dont immobilisations financières à moins d'un an	193		(4)	Dont dettes à plus d'un an	195	250 977
	(2)	Dont créances à plus d'un an	197		(5)	Coût de revient des immobilisations acquises ou créées au cours de l'exercice	182	4 751
	(3)	Dont comptes courants d'associés débiteurs	199			Prix de vente hors TVA des immobilisations cédées au cours de l'exercice	184	

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

2. COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ DE L'EXERCICE (en liste)

DGFiP N° 2033-B-SD **2023**
ADAPTÉ À LA TÉLÉDÉCLARATION PAR TELEDEC.FR

Désignation de l'entreprise LE BORDEAUX FONDAMENTAL – SIREN : 878921246 ☐

A - RÉSULTAT COMPTABLE						N clos le 31/12/2022
Ventes de marchandises	dont export et livraisons intracommunautaires	209		210	**316 457**
Production vendue biens		215		214	
Production vendue services		217		218	**5 185**
Production stockée				222	
Production immobilisée				224	
Subventions d'exploitation reçues				226	
Autres produits				230	**202**
Total des produits d'exploitation hors TVA (I)				232	**321 843**
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				234	**112 041**
Variation de stock (marchandises)				236	**1 679**
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				238	
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				240	
Autres charges externes	dont crédit-bail mobilier **9 361**	immobilier		242	**118 884**
Impôts, taxes et versements assimilés	(dont taxe professionnelle, CFE et CVAE)	243	**2 456**	244	**5 432**
Rémunérations du personnel				250	**101 647**
Charges sociales				252	**20 102**
Dotations aux amortissements				254	**15 169**
Dotations aux provisions				256	
Autres charges — Dont provisions fiscales pour implant. commerciales à l'étranger		259		262	**1 740**
Autres charges — Dont cotisations versées aux org. syndicales et professionnelles		260			
Total des charges d'exploitation (II)				264	**376 692**
1 - Résultat d'exploitation (I - II)				270	**-54 849**
Produits financiers		(III)		280	
Produits exceptionnels		(IV)		290	
Charges financières		(V)		294	**12 317**
Charges exceptionnelles — Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art 217 octies)		(VI)	347	300	
Charges exceptionnelles — Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art 39 quinquies D)			348		
Impôts sur les bénéfices		(VII)		306	
2 - Bénéfice ou perte : produits (I + III + IV) - charges (II + V + VI + VII)				310	**-67 166**
B - RÉSULTAT FISCAL	Reporter le bénéfice comptable col. 1 le déficit comptable col.2	312		314	**67 166**
Rémunérations et avantages personnels non déductibles		316			
Amortissements excédentaires et autres amortissements non déductibles		318			
Provisions non déductibles		322			
Impôts et taxes non déductibles		324			
Divers dt intérêts excédentaires 247	Ecarts de valeurs liquidatives sur OPC 248	330			
Fraction des loyers dans le cadre d'un crédit bail immobilier	(Part de loyers de réintégration) 249	251			
Charges afférentes à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime		998			
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime		999			
Produits afférents à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage des entreprises de transport maritime				997	
Entreprise nouvelle 986	Zone franche urbaine 987			342	
Reprise d'entreprise en difficulté 981	Jeune entreprise innovante 989				
Zone restruct. défense 127	Zone revitalisation rurales 138				
Bassins d'emploi à redynamiser 991	Investissements outre mer 344				
ZFANG 44 quaterdecies 345	Zone de développement prioritaire 993				
Bassins urbains à dynamiser – BUD 992					
Déductions — Créance report en arrière du déficit	346			350	
Déduction exceptionnelle (art 39 decies)	655				
Déduction exceptionnelle (art 39 decies A)	643				
Déduction exceptionnelle (art 39 decies B)	645				
Déduction exceptionnelle (art 39 decies C)	647				
Déduction exceptionnelle (art 39 decies D)	648				
Déduction exceptionnelle simulateur de conduite (art. 39 decies E)	641				
Déductions exceptionnelles (art. 39 decies F)	990				
Déduction exceptionnelle (art. 39 decies G)	649				
Résultat fiscal avant imputation des déficits antérieurs	Bénéfice col. 1 / Déficit col. 2	352		354	**67 166**
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises I.S. seulement)		356			
Déficits antérieurs reportables **68 215**				360	
Résultat fiscal après imputation des déficits	Bénéfice col. 1 / Déficit col. 2	370		372	**67 166**

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

3. IMMOBILISATIONS – AMORTISSEMENTS – PLUS-VALUES – MOINS-VALUES

Désignation de l'entreprise LE BORDEAUX FONDAMENTAL – SIREN : 878921246 — Néant ☐

I IMMOBILISATIONS

ACTIF IMMOBILISÉ		Valeur brute des immoBILISATIONS en début de l'exercice		Augmentations		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale / Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	Fonds commercial	400	**425 000**	402		404		406	**425 000**	
	Autres	410	**0**	412		414		416	**0**	
Terrains		420		422		424		426		
Constructions		430		432		434		436		
Installations techniques, matériel et outillage industriels		440	**21 669**	442	**703**	444	**703**	446	**21 669**	
Installations générales, aménagements divers		450	**144 654**	452	**940**	454		456	**145 594**	
Matériel de transport		460		462		464		466		
Autres immobilisations corporelles		470	**21 424**	472	**3 108**	474	**0**	476	**24 532**	
Immobilisations financières		480	**5 100**	482		484		486	**5 100**	
TOTAL		490	**617 847**	492	**4 751**	494	**703**	496	**621 895**	

II AMORTISSEMENTS

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Fonds commercial	495		497		498		499	
Autres immobilisations incorporelles	500		502		504		506	
Terrains	510		512		514		516	
Constructions	520		522		524		526	
Installations techniques, matériel et outillage industriel	530	**3 595**	532	**2 358**	534		536	**5 953**
Installations générales, aménagements divers	540	**14 898**	542	**9 832**	544		546	**24 730**
Matériel de transport	550		552		554		556	
Autres immobilisations corporelles	560	**3 882**	562	**2 979**	564		566	**6 861**
TOTAL	570	**22 375**	572	**15 169**	574		576	**37 544**

III PLUS-VALUES, MOINS-VALUES à 19%, 15% et 0% pour les entreprises à l'IS et 12,8% pour les entreprises à l'IR

Nature des immobilisations cédées 1 virées de poste à poste, mise hors service ou réintégrées dans le patrimoine privé

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	

	Valeur d'actif	Amortissements	Valeur résiduelle	Prix de cession	Plus ou moins-values			
					Court terme	Long terme 19%	Long terme 15% ou 12,8%	Long terme 0%
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
TOTAL	578	580	582	584	586	581	587	589

Plus-values taxables à 19%	579	Régularisations	590	583	594	595
TOTAL			596	585	597	599

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

4. RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES - DÉFICITS

Désignation de l'entreprise LE BORDEAUX FONDAMENTAL – SIREN : 878921246 — Néant ☐

I RELEVÉ DES PROVISIONS - AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

A NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : reprises de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice	
Provisions réglementées	Amortissements dérogatoires	600		602		604		606	
	Dont majorations exceptionnelles de 30%	601		603		605		607	
	Autres provisions réglementées	610		612		614		616	
Provisions pour risques et charges		620		622		624		626	
Provisions pour dépréciation	Sur immobilisations	630		632		634		636	
	Sur stocks et en cours	640		642		644		646	
	Sur comptes clients	650		652		654		656	
	Autres provisions pour dépréciation	660		662		664		666	
	TOTAL	680		682		684		686	

B MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

	Dotations		Reprises	
Fonds commercial	681		683	
Autres immobilisations incorporelles	700		705	
Terrains	710		715	
Constructions	720		725	
Installations techniques, matériel et outillage	730		735	
Installations générales agencements aménagements divers	740		745	
Matériel de transport	750		755	
Autres immobilisations corporelles	760		765	
TOTAL	770		775	

C VENTILATION DES DOTATIONS AUX PROVISIONS ET CHARGES À PAYER NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT

1	Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes	
2		
3		
4		
5		
6		
	TOTAL à reporter 780	

II DÉFICITS REPORTABLES

Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent	982	**68 215**
Déficits transférés de plein droit (article 209-II-2 du CGI)	982 bis	
Nombre d'opérations sur l'exercice	982 ter	
Déficits imputés	983	
Déficits reportables	984	**68 215**
Déficits de l'exercice	860	**67 166**
Total des déficits restant à reporter	870	**135 381**

III DIVERS

Primes et cotisations complémentaires facultatives	dont montant déductible des cotisations facultatives versées en application du I de l'article 154 bis du CGI dont cotisations facultatives Madelin	325		381	
	dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	327			
Cotisations personnelles obligatoires de l'exploitant	dont montant déductible des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS	326		380	

N° du centre de gestion agréé	388	
Montant de la TVA collectée	374	**57 743**
Montant de la TVA déductible sur biens et services (sauf immobilisations)	378	**38 409**
Montant des prélèvements personnels de l'exploitant	399	
Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice	398	
Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI	397	

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

5. DÉTERMINATION DES EFFECTIFS ET DE LA VALEUR AJOUTÉE

Désignation de l'entreprise : LE BORDEAUX FONDAMENTAL – SIREN : 878921246			Néant ☐
Exercice ouvert le : 01/01/2022 et clos le : 31/12/2022	Données en nombre de mois : 12		
DÉCLARATION DES EFFECTIFS			
Effectifs moyens du personnel :		376	
Dont apprentis		657	
Dont handicapés		651	
Effectifs affectés à l'activité artisanale		861	
CALCUL DE LA VALEUR AJOUTÉE			
I - Chiffre d'affaires de référence CVAE			
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises		108	**321 642**
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilés		118	
Plus-values de cession d'éléments d'immobilisations corporelles et incorporelles si rattachées à une activité normale et courante		119	
Refacturations de frais inscrits au compte de transfert de charges		105	
TOTAL 1		106	**321 642**
II - Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée			
Autres produits de gestion courante (hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun)		115	**202**
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation		143	
Subventions d'exploitation reçues		113	
Variation positive des stocks		111	
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée		116	**70**
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation		153	
TOTAL 2		144	**272**
III - Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée			
Achats		121	**125 570**
Variation négative des stocks		145	**1 679**
Services extérieurs, à l'exception des loyers et redevances		125	**58 947**
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois		146	**46 408**
Taxes déductibles de la valeur ajoutée		133	
Autres charges de gestion courante (hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun)		148	**1 740**
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée		128	
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois		135	
Moins-values de cession d'éléments d'immobilisation corporelles et incorporelles si attachées à une activité normale et courante		150	
TOTAL 3		152	**234 344**
IV - Valeur ajoutée produite			
Calcul de la valeur ajoutée Total 1 + Total 2 - Total 3		137	**87 570**
V - Cotisation sur la Valeur ajoutée des Entreprises			
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur les formulaires n°s 1330-CVAE pour les multi-établissements et sur les formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF. Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaire n°s 1329-AC et 1329-DEF).		117	**87 570**

Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE

Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractères agricoles n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre.
Si vous êtes assujettis à la CVAE et un mono-établissement au sens de la CVAE, veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case 117, vous serez alors dispensé du dépôt du formulaire n° 1330 CVAE

Mono-etablissement au sens de la CVAE			020	☑
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne 106, le cas échéant ajusté à 12 mois)			022	**321 642**
Effectifs au sens de la CVAE			023	**4**
Chiffre d'affaires du groupe économique (art. 223 A du CGI)			026	
Période de référence	024	**01/01/2022**	160	**31/12/2022**
Date de cessation			186	

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

DGFiP N° 2033-F-SD **2023**
Formulaire obligatoire (article 38 de l'annexe III au CGI)
ADAPTÉ À LA TÉLÉDÉCLARATION PAR TELEDEC.FR

6. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Néant ☐

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE | LE BORDEAUX FONDAMENTAL – SIREN : 878921246 |

NOMBRE TOTAL D'ASSOCIES OU ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES DE L'ENTREPRISE	**901**	**1**	**NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES**	**902**	**10000**
NOMBRE TOTAL D'ASSOCIES OU ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES DE L'ENTREPRISE	**903**	**0**	**NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES**	**904**	**0**

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique **SAS** Dénomination **Les Nouveaux Brasseurs**

N° SIREN (si société établie en France) **834222325** % de détention **100** Nb de parts ou actions **10000**

Adresse : **6 rue Guillaume Bertrand**

75011 **Paris**

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre Nom complet

Nom marital % de détention Nb de parts ou actions

Naissance : Date N° Département Commune Pays

Adresse :

Titre Nom complet

Nom marital % de détention Nb de parts ou actions

Naissance : Date N° Département Commune Pays

Adresse :

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

DGFiP N° 2033-G-SD **2023**
Formulaire obligatoire (article 38 de l'annexe III au CGI)
ADAPTÉ À LA TÉLÉDÉCLARATION PAR TELEDEC.FR

7. FILIALES ET PARTICIPATIONS

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

Néant ☑

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE LE BORDEAUX FONDAMENTAL – SIREN : 878921246

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE	905	

Forme juridique ..... **Dénomination** .....

N° SIREN (si société établie en France) ..... **% de détention** .....

Adresse : .....

.....

.....

Forme juridique ..... **Dénomination** .....

N° SIREN (si société établie en France) ..... **% de détention** .....

Adresse : .....

.....

.....

Forme juridique ..... **Dénomination** .....

N° SIREN (si société établie en France) ..... **% de détention** .....

Adresse : .....

.....

.....

Forme juridique ..... **Dénomination** .....

N° SIREN (si société établie en France) ..... **% de détention** .....

Adresse : .....

.....

.....

Forme juridique ..... **Dénomination** .....

N° SIREN (si société établie en France) ..... **% de détention** .....

Adresse : .....

.....

.....

Forme juridique ..... **Dénomination** .....

N° SIREN (si société établie en France) ..... **% de détention** .....

Adresse : .....

.....

.....

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT

N°2069-RCI-SD (2023) cerfa N° 15252*08 ADAPTÉ À LA TÉLÉDÉCLARATION PAR TELEDEC.FR

Le formulaire récapitulatif des réductions et crédits d'impôt doit être transmis obligatoirement par voie électronique.

Exercice du 01/01/2022 **au** 31/12/2022 **ou Année :** 2022		
Dénomination de l'entreprise : LE BORDEAUX FONDAMENTAL		**Néant** ☑
SIREN de l'entreprise : SIREN : 878921246	**PME au sens communautaire**	☐
Régime de l'intégration fiscale (article 223 A du CGI) : la société mère du groupe doit souscrire le formulaire n° 2069-RCI pour chacune des sociétés du groupe y compris sa propre déclaration (article 49 septies Q de l'annexe III au CGI)		
Si vous êtes la société mère, cocher la case ci-contre		☐
Dans ce cas, indiquer la dénomination, adresse et SIREN de la société du groupe pour laquelle les réductions et crédits d'impôt sont déclarés (y compris pour les crédits et réductions d'impôt de la société mère)		
Dénomination et adresse	.....	
SIREN	.....	

I - RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT NE DONNANT PAS LIEU AU DÉPÔT D'UNE DÉCLARATION SPÉCIALE			
CRÉANCES NON REPORTABLES ET NON RESTITUABLES			
Réduction d'impôt pour mise à disposition d'une flotte de vélos (article 220 undecies A du CGI) cf n°2079-VLO-FC-SD			.....
Réduction d'impôt pour souscriptions en numéraire au capital des entreprises de presse (article 220 undecies du CGI) cf n°2079-RIP-FC-SD			.....
CRÉANCES REPORTABLES			
Réduction d'impôt en faveur du mécénat (article 238 bis du CGI) cf n°2069-M-FC-SD			.....
	Dont montant des dons et versements consentis à des organismes dont le siège est situé au sein de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen		.....
	Dont montant des dons au profit de la reconstruction de Notre-Dame de Paris		.....
Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (Montant total (ligne 1 × 9 %3) + (ligne 2 × 9 %3) x 10/90 + ligne 3) (article 244 quater C du CGI) cf n°2079-CICE-FC-SD			.....
	dont montant préfinancé		.....
	Montant total des rémunérations versées n'excédant pas 2,5 SMIC et ouvrant droit à crédit d'impôt versées à des salariés affectés à des exploitations situées à Mayotte	1	.....
	Montant des rémunérations éligibles à la majoration pour les salariés affectés à des exploitations situées à Mayotte, des professions pour lesquelles le paiement des congés et des charges sur les indemnités de congés est mutualisé entre les employeurs affiliés obligatoirement aux caisses de compensation prévues à l'article L 3141-32 du code du travail	2	.....
	Quote-part de crédit d'impôt résultant de la participation de l'entreprise dans des sociétés de personnes ou groupements assimilés	3	.....
CRÉANCES NON REPORTABLES ET RESTITUABLES AU TITRE DE L'EXERCICE OU DE L'ANNÉE			
Crédit d'impôt formation des dirigeants d'entreprise (article 244 quater M du CGI) cf n°2079-FCE-FC-SD			.....
Crédit d'impôt pour le rachat d'une entreprise par ses salariés (article 220 nonies du CGI) cf n°2079-RS-FC-SD			.....
Crédit d'impôt pour dépenses de production d'œuvres cinématographiques (article 220 sexies du CGI) cf n°2069-CI-FC-SD			.....
Crédit d'impôt pour dépenses de production d'œuvres audiovisuelles (article 220 sexies du CGI) cf n°2079-AV-FC-SD			.....
Crédit d'impôt pour dépenses de création audiovisuelle et cinématographique, redevances versées aux organismes de gestion collective et rémunérations versées directement aux auteurs (article 220 sexies A du CGI) cf n°2079-CAC-FC-SD			.....
Crédit d'impôt pour dépenses de production de films et d'œuvres audiovisuelles étrangers (article 220 quaterdecies du CGI) cf n°2079-CINT-FC-SD			.....
Crédit d'impôt en faveur des entreprises de spectacles vivants musicaux ou de variétés (article 220 quindecies du CGI) cf 2079-SV-FC-SD			.....
Crédit d'impôt en faveur des représentations théâtrales d'œuvres dramatiques (article 220 sexdecies du CGI) cf 2079-RT-FC-SD			.....
Crédit d'impôt en faveur des bailleurs pour abandon de loyers commerciaux (article 20 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021)			.....
Crédit d'impôt en faveur des PME pour rénovation énergétique des bâtiments à usage tertiaire (article 27 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021)			.....
Crédit d'impôt en faveur des entreprises agricoles qui n'utilisent pas de produits phytopharmaceutiques à base de glyphosate (article 140 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021)			.....
Crédit d'impôt en faveur des entreprises agricoles disposant d'une certification d'exploitation à haute valeur environnementale (article 151 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021)			.....

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

II – CRÉDITS D'IMPÔT AVEC DÉPÔT OBLIGATOIRE D'UNE DÉCLARATION SPÉCIALE	
CRÉANCES NON REPORTABLES ET NON RESTITUABLES	
Crédits d'impôt afférents aux valeurs mobilières (article 136 du CGI)	
CRÉANCES REPORTABLES	
Crédit d'impôt pour investissement en Corse (article 244 quater E du CGI) cf n°2069-D-SD	
Crédit d'impôt en faveur de la recherche (article 244 quater B du CGI) cf n°2069-A-SD	
dont montant du crédit d'impôt pour les dépenses exposées dans des exploitations situées dans les DOM	
CRÉANCES NON REPORTABLES ET RESTITUABLES AU TITRE DE L'EXERCICE OU DE L'ANNÉE	
Crédit d'impôt famille (article 244 quater F du CGI) cf n°2069-FA-SD	
Crédit d'impôt en faveur de l'agriculture biologique (article 244 quater L du CGI) cf n°2079-BIO-SD	
Crédit d'impôt pour dépenses de production d'œuvres phonographiques (article 220 octies du CGI) cf 2079-DIS-SD	
Crédit d'impôt en faveur des métiers d'art (article 244 quater O du CGI) cf n°2079-ART-SD	
Crédit d'impôt en faveur des créateurs de jeux vidéo (article 220 terdecies du CGI) cf n°2079-VIDEO-SD	
Crédit d'impôt sur les avances remboursables pour travaux d'amélioration de la performance énergétique (article 244 quater U du CGI) cf 2078-B-SD	
Crédit d'impôt prêt à taux zéro renforcé (article 244 quater V du CGI) cf n°2078-F-SD	
Crédit d'impôt en faveur du remplacement temporaire de l'exploitant agricole (article 200 undecies du CGI) cf n°2079-RTA-SD	
Crédit d'impôt pour investissements outre-mer dans le secteur productif (article 244 quater W du CGI) cf n°2079-CIOP-SD	
Crédit d'impôt pour investissements outre-mer dans le secteur du logement social (article 244 quater X du CGI) cf n°2079-CIOL-SD	
PRÉCISIONS SUR L'UTILISATION DES CRÉDITS D'IMPÔTS :	

III - CAS PARTICULIERS	
CRÉDITS D'IMPÔTS EN CAS DE CESSATION AU TITRE DE L'ANNÉE N	
CRÉDITS D'IMPÔTS AU TITRE DE L'ANNÉE CIVILE N-1, EN CAS D'EXERCICE DE PLUS DE 12 MOIS	

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

DECLOYER
adapté à la télédéclaration
par TELEDEC.fr

DÉCLARATION DES LOYERS PROFESSIONNELS
DECLOYER - déclaration des loyers professionnels (BORDEAUX)
Mise à jour permanente des valeurs locatives

Entreprise déclarante

LE BORDEAUX FONDAMENTAL - SIREN : 878921246

Année de déclaration

Déclaration des loyers prévus pour l'année : 2023

Local

Référence du local	3306306565985630Z0202385
Invariant du local	330630656598
Adresse du local	0009 RUE DU CHAI DES FARINES Lot 1 - Bâtiment A, étage 00, entrée 01 33000 BORDEAUX
Précisions sur l'adresse	
Propriétaire du local	TEDDY 6540
SIREN du propriétaire du local	495310443
Mode d'occupation du local	Locataire
Montant du loyer annuel du local	25 200
Date de fin d'occupation du local *(laisser vide si non applicable)*	

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

DECLOYER
adapté à la télédéclaration
par TELEDEC.fr

DÉCLARATION DES LOYERS PROFESSIONNELS
DECLOYER - déclaration des loyers professionnels (PARIS 11)
Mise à jour permanente des valeurs locatives

Entreprise déclarante

LE BORDEAUX FONDAMENTAL - SIREN : 878921246

Année de déclaration

Déclaration des loyers prévus pour l'année : 2023

Local

Référence du local	75111058068356 30Z0202383
Invariant du local	751110580683
Adresse du local	0010 RUE GUILLAUME BERTRAND Lot 669 - Bâtiment B, étage 00, entrée 01 75011 PARIS 11
Précisions sur l'adresse	
Propriétaire du local	BERTRAND REPUBLIQUE 6540
SIREN du propriétaire du local	321410284
Mode d'occupation du local	Locataire
Montant du loyer annuel du local	0
Date de fin d'occupation du local *(laisser vide si non applicable)*	

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS
(documents 2065 et 2065-Bis)

Exercice ouvert le	01/01/2022	et clos le	31/12/2022	Régime simplifié d'imposition	✓
Déclaration souscrite pour le résultat d'emsemble du groupe				Régime réel normal	
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre					☐
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case					☐

A — IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de la société	Adresse du principal établissement
LE BORDEAUX FONDAMENTAL - SIREN : 878921246	**** LIASSE FISCALE TÉLÉDÉCLARÉE ****
Adresse du siège social	**Ancienne adresse en cas de changement**
6 RUE GUILLAUME BERTRAND 75011 PARIS 11	

RÉGIME FISCAL DES GROUPES

Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)

Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante

Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:

B — ACTIVITÉ

Activités exercées		Si vous avez changé d'activité, cochez la case	☐

C — RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION

1. Résultat fiscal	Bénéfice imposable au taux normal	0	Déficit	67 166
	L'entreprise ne bénéficie pas du taux réduit à 15%	☐	Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10 %	
	Bénéfice imposable à 15%	0		

2. Plus-values

PV à long terme imposables à 15%		PV à long terme imposables à 19%		Autres PV imposables à 19%	
PV à long terme imposables à 0%		PV exonérées (238 *quindecies*)			

3. Abattements et exonérations notamment entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches

Entreprise nouvelle, art 44 *sexies*	☐	Jeunes entreprises innovantes, art. 44 *sexies*-0 A	☐	Zone de restructuration de la défense art.44 *terdecies*	☐
Entreprise nouvelle, art 44 *septies*	☐	Zone franche d'activité art.44 *quaterdecies*	☐	Autres dispositifs	☐
Bassins urbains à dynamiser (BUD), art.44 *sexdecies*	☐	Zone franche Urbaine – Territoire entrepreneur, art 44 *octies* A	☐		
Société d'investissement immobilier cotée	☐	Zone de développement prioritaire, art. 44 *septdecies*	☐		
Bénéfice ou déficit exonéré		Plus values exonérées relevant du taux de 15%			

4. Option pour le crédit d'impôt outre-mer

dans le secteur productif, art 244 *quater* W (cocher la case) ☐

D — IMPUTATIONS

1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédits d'impôts
2. Au titre des revenus auxquels est attaché,.. un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet état, territoire ou collectivité.

E — CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS

Recettes nettes soumises à la contribution de 2,5%

F — CONTRIBUTION TEMPORAIRE DE SOLIDARITÉ

Assiette de la contribution temporaire de solidarité au taux de 33%

G — ENTREPRISES SOUMISES OU DÉSIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4

1- Si vous êtes l'entreprise, tête de groupe, soumise au dépôt de la déclaration n° 2258-SD (art. 223 quinquies C-I-1), cocher la case ci-contre : ☐

2- Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 quinquies C-I-2), cocher la case ci-contre : ☐

H — COMPTABILITÉ INFORMATISÉE

L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ?	Oui	Si oui, indication du logiciel utilisée	PENNYLANE

Comptable, conseil ou CGA :	Comptable indépendant	Visa : CGA	☐	Viseur conventionné	☐

HIVE
151 BOULEVARD HAUSSMANN 75008 PARIS
75008 PARIS 8

Examen de conformité fiscale (ECF)	☐	**Nom du prestataire ECF**	

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

ADAPTÉ À LA TÉLÉDÉCLARATION PAR TELEDEC.FR

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS
ANNEXE AU FORMULAIRE N° 2065-SD

		Si déposé néant, cochez la case :	☐

I RÉPARTITION DES PRODUITS DES ACTIONS ET DES PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILÉS DISTRIBUÉS

Montant global brut des distributions:	payées par la société elle-même	*a*	
	payées par un établissement chargé du service des titres	*b*	
Montant des distrib. correspdt à des rémunérations ou à des avantages dt la sté ne désigne pas les bénéficiaires:		*c*	
Montant des prêts avances et acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts		*d*	
Montant des autres distributions:			
		e	
		f	
		g	
		h	
Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40 %		*i*	
Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40%		*j*	
Montant des revenus répartis		***Total (a à h)***	

J RÉMUNÉRATIONS NETTES VERSÉES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIÉTÉS

Nom prénoms domicile qualité (associé,ass gérant) - SARL : tous associés - SCA : associés gérants - SNC ou SCS associés en nom ou commandités - SEP , sté copropriété navires : associés, gérants et coparticipants	Pour les SARL : Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit.	Année au cours de laquelle le versement a été effectué	Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à chaque associé, gérant ou non, désigné col.1, à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements forfaitaires de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société. Montant des sommes versées : à titre de traitements, émoluments et indemnités proprement dits	à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement : Indemnités forfaitaires	à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement : Remboursements	à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les colonnes 5 et 6 : Indemnités forfaitaires	à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les colonnes 5 et 6 : Remboursements
Les 6 rue Guillaume Bertrand 75011 Paris							

K DIVERS

* NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)

* ADRESSES DES AUTRES ÉTABLISSEMENTS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

L CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTRERPISES PLACÉES SOUS LE RÉGIME SIMPLIFIÉ D'IMPOSITION

Rémunérations	Montant brut des salaires (hors apprentis et handicapés)	101 647
	Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages	

	MVLT imposées à 0 %	MVLT imposées à 15 %	MVLT imposées à 19 %
MVLT restant à reporter à l'ouverture de l'exercice			
MVLT imputée sur les PVLT de l'exercice			
MVLT réalisée au cours de l'exercice			
MVLT restant à reporter			

M OBLIGATION DÉCLARATIVE DES ORGANISMES BÉNÉFICIAIRES DE DONS

Montant cumulé des dons mentionnés sur les reçus fiscaux et perçus au titre de l'exercice	
Nombre de reçus délivrés	

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

LE BORDEAUX FONDAMENTAL

6 RUE GUILLAUME BERTRAND
75011 PARIS 11

SIREN : 878.921.246

Statut juridique : SAS, société par actions simplifiée

N° TVA : FR43878921246

Plaquette 2023

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

HIVE

SIREN 850147521
Raison Sociale : HIVE
Siège Social : 151 BOULEVARD HAUSSMANN 75008 PARIS, 75008 PARIS 8

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Sommaire

Bilan 3

Compte de résultat 6

Détails des comptes 9

Bilan détaillé — Actif 10

Bilan détaillé — Passif 12

Compte de résultat détaillé 13

Liasse fiscale 16

Bilan

Bilan actif

		31/12/2023			31/12/2022
		Brut	Amort. Prov.	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**				
	Frais d'établissement				
	Frais de recherche et de développement				
	Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs similaires				
	Fonds commercial	425 000		425 000	425 000
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	21 669	8 204	13 464	15 716
	Autres immobilisations corporelles	178 545	45 191	133 354	138 535
	Immobilisations corporelles en cours				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
	Participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	5 100		5 100	5 100
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)	630 314	53 396	576 918	584 351
ACTIF CIRCULANT	**STOCKS ET EN-COURS**				
	Matières premières et autres approvisionnements				
	En-cours de production (biens et services)				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises	6 825		6 825	9 777
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	CRÉANCES				
	Créances clients et comptes rattachés (ventes ou prestations de services)				158
	Autres créances	21 554		21 554	12 816
	Capital souscrit appelé non versé				
	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
	Actions propres				
	Autres titres				
	INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE				
	DISPONIBILITÉS	82 756		82 756	83 330
	CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	6 614		6 614	7 742
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)	117 749		117 749	113 822
	Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Écarts de conversion actif (VI)				
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI)		**748 062**	**53 396**	**694 666**	**698 174**

Bilan passif

		31/12/2023	31/12/2022
		Net	Net
CAPITAUX PROPRES	Capital	10 000	10 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Écarts de réévaluation		
	Écarts d'équivalence		
	RÉSERVES		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Réserves indisponibles		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-67 166	
	Résultat de l'exercice	-128 509	-67 166
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	-185 675	-57 166
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)		
PROV.	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	TOTAL PROVISIONS (II)		
DETTES	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	260 519	307 893
	Emprunts et dettes financières divers	515 934	370 618
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	84 405	55 596
	Dettes fiscales et sociales	10 483	12 232
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	9 000	9 000
	Produits constatés d'avance		
	TOTAL DETTES (III)	880 342	755 339
	Écarts de conversion passif (IV)		
TOTAL PASSIF (I+I BIS+II+III+IV)		**694 666**	**698 174**

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Compte de résultat

Compte de résultat (1/2)

		31/12/2023 (12 mois)	31/12/2022 (12 mois)
		Net	Net
PRODUITS D'EXPLOITATION	Vente de marchandises	217 979	316 457
	Production vendue (biens et services)	1 626	5 185
	MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	219 605	321 642
	Production stockée		
	Production immobilisée		
	Subventions d'exploitation		
	Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	1 632	70
	Autres produits	54	132
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	221 292	321 843
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises	61 253	112 041
	Variation des stocks de marchandises	2 952	1 679
	Achats de matière première et autres approvisionnements		
	Variation des stocks de matières premières, fournitures et autres approvisionnements		
	Autres achats et charges externes	127 778	118 884
	Impôts, taxes, et versements assimilés	4 024	5 432
	Salaires et traitements	90 825	101 647
	Charges sociales	17 965	20 102
	Dotations aux amortissements et aux provisions (charges d'exploitation)	15 852	15 169
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
	Sur actif circulant : dotation aux provisions		
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		
	Autres charges	1 828	1 740
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	322 477	376 692
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		**-101 185**	**-54 849**
QUOTES-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN			
	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
	Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
PRODUITS FINANCIERS	De participations		
	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
	Autres intérêts et produits assimilés		
	Reprises sur provisions et transferts de charges		
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)		
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations aux amortissements et aux provisions (charges financières)		
	Intérêts et charges assimilées	27 324	12 317
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	27 324	12 317
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)		**-27 324**	**-12 317**

Compte de résultat (2/2)

		31/12/2023 (12 mois)	31/12/2022 (12 mois)
		Net	Net
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I - II + III - IV + V - VI)	-128 509	-67 166
PRODUITS EXCEPTION.	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charges		
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		
CHARGES EXCEPTION.	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital		
	Dotations aux amortissements et aux provisions (charges exceptionnelles)		
	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)			
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)			
	TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	221 292	321 843
	TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	349 801	389 009
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		**-128 509**	**-67 166**

Détails des comptes

Bilan détaillé — Actif

	31/12/2023 (12 mois)	31/12/2022 (12 mois)	Variation	
	Solde net	Solde net	En valeur (€)	Relative (%)
Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Fonds commercial	425 000	425 000		
Fonds commercial	425 000	425 000		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	13 464	15 716	-2 252	-15%
Matériels industriels	21 669	21 669		
Amt. materiels bar	-8 204	-5 953	-2 252	-38%
Autres immobilisations corporelles	133 354	138 535	-5 182	-4%
Installations générales, agencements, aménagements divers	154 013	145 594	8 419	+6%
Matériel de bureau et matériel informatique	4 076	4 076		
Mobilier	20 456	20 456		
Amort. agencements amenagement	-34 959	-24 730	-10 229	-42%
Amort.mat.bureau informatique	-2 741	-1 620	-1 121	-70%
Amort mobilier	-7 492	-5 241	-2 251	-43%
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Autres immobilisations financières	5 100	5 100		
Cautionnements	5 100	5 100		
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	576 918	584 351	-7 433	-2%
ACTIF CIRCULANT				
STOCKS ET EN-COURS				
Marchandises	6 825	9 777	-2 952	-31%
Stocks food	1 104	1 075	29	+3%
Stocks alcools	737	1 298	-560	-44%
Stock soft	298	312	-13	-5%
Stock bieres lbf	606	1 221	-616	-51%
Stock bieres guest	3 907	5 627	-1 720	-31%
Stock vins	173	244	-72	-30%
CRÉANCES				
Créances clients et comptes rattachés (ventes ou prestations de services)		158	-158	-100%
Clients - factures à établir		158	-158	-100%
Autres créances	21 554	12 816	8 738	+69%
Fournisseurs	5 167	3 079	2 088	+68%
Fournisseurs - créances pour emballages et matériel à rendre	2 489	1 725	764	+45%
Personnel - remunerations dues		150	-150	-100%
Klesia prevoyance		231	-231	-100%
Produits à recevoir		70	-70	-100%
Tva déductible sur immobilisations	727	284	443	+156%
Tva déductible sur autres biens et services	1 306	859	447	+53%
Tva déductible intracommunautaire	42		42	
Crédit de tva à reporter	1 080		1 080	
Tva collectée à 20%	30		30	
Taxes sur le chiffre d'affaires sur factures non parvenues	10 713	6 418	4 294	+67%
DISPONIBILITÉS				
Disponibilités	82 756	83 330	-574	-1%
Cb à l'encaissement		5	-5	-100%
Spendesk - spendesk	1 089	1 086	3	+1%
Caisse d'épargne professionnels - caisse d'épargne	1 667	2 238	-572	-26%
Caisse d'épargne professionnels - ce compte dépôt	80 000	80 000		
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE				
Charges constatées d'avance	6 614	7 742	-1 128	-15%
Charges constatées d'avance	6 614	7 742	-1 128	-15%
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	117 749	113 822	3 926	+4%

	31/12/2023 (12 mois)	31/12/2022 (12 mois)	Variation	
	Solde net	Solde net	En valeur (€)	Relative (%)
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Écarts de conversion Actif (V)				
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V)	**694 666**	**698 174**	**-3 507**	**-1%**

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Bilan détaillé — Passif

	31/12/2023 (12 mois)	31/12/2022 (12 mois)	Variation	
	Solde net	Solde net	En valeur (€)	Relative (%)
CAPITAUX PROPRES				
Capital	10 000	10 000		
Capital souscrit - appelé, versé	10 000	10 000		
REPORT À NOUVEAU				
Report à nouveau	-67 166		-67 166	
Report à nouveau - solde débiteur	-67 166		-67 166	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-128 509	-67 166	-61 343	-92%
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	-185 675	-57 166	-128 509	-225%
AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)				
PROVISIONS (II)				
DETTES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	260 519	307 893	-47 375	-16%
Emprunt caisse d'epargne	260 519	307 893	-47 375	-16%
Emprunts et dettes financières divers	515 934	370 618	145 316	+40%
C/c les nouveaux brasseurs	515 934	370 618	145 316	+40%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	84 405	55 596	28 809	+52%
Fournisseurs	19 077	16 751	2 325	+14%
Fournisseurs factures non parvenues	65 329	38 845	26 484	+69%
Dettes fiscales et sociales	10 483	12 232	-1 748	-15%
Personnel - remunerations dues	500		500	
Dettes provisionnées pour congés à payer	3 758	716	3 042	+425%
Sécurité sociale	2 858	2 157	701	+33%
Klesia retraite	1 369	1 534	-165	-11%
Alan mutuelle	188	142	46	+33%
Alan prevoyance	160	157	3	+2%
Charges sociales sur congés à payer	1 503		1 503	
Autres charges à payer		3 831	-3 831	-100%
Taxe d'apprentissage libératoire	81	90	-9	-11%
Formation continue		8	-8	-100%
Prélèvements à la source (impôt sur le revenu)	25		25	
Tva due intracommunautaire	42		42	
Tva à décaisser		3 598	-3 598	-100%
Autres dettes	9 000	9 000		
Lbf5	9 000	9 000		
TOTAL DETTES (III)	880 342	755 339	125 002	+17%
Écarts de conversion passif (IV)				
TOTAL PASSIF (I + I BIS + II + III + IV)	**694 666**	**698 174**	**-3 507**	**-1%**

Compte de résultat détaillé

	31/12/2023 (12 mois)	31/12/2022 (12 mois)	Variation	
	Solde net	Solde net	En valeur (€)	Relative (%)
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Vente de marchandises	217 979	316 457	-98 477	-32%
Ventes bieres lbf	52 556	102 013	-49 457	-49%
Ventes bières guest	78 423	112 726	-34 303	-31%
Ventes alcool	21 940	29 694	-7 755	-27%
Ventes soft	5 191	5 791	-600	-11%
Vt vins	3 958	3 752	206	+6%
Ventes food bar	40 232	53 456	-13 224	-25%
Mixte food & bières	15 679	9 024	6 655	+74%
Production vendue (biens et services)	1 626	5 185	-3 559	-69%
Privatisation bar		1 188	-1 187	-100%
Autres produits d'activités annexes - cessions d'approvisionnements	1 626	3 998	-2 372	-60%
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	219 605	321 642	-102 037	-32%
Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	1 632	70	1 562	+2248%
Transferts de charges d'exploitation	1 632	70	1 562	+2248%
Autres produits	54	132	-78	-59%
Produits divers de gestion courante	54	132	-78	-59%
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	221 292	321 843	-100 552	-32%
CHARGES D'EXPLOITATION				
Achats de marchandises	61 253	112 041	-50 788	-46%
Achats food	17 208	31 876	-14 668	-47%
Achats alcools	6 160	9 984	-3 824	-39%
Achats soft	3 053	3 539	-486	-14%
Achats bieres lbf	12 504	28 390	-15 886	-56%
Achats bieres lbf via distrib		818	-817	-100%
Achats bieres guest	20 170	36 570	-16 400	-45%
Achats vins	844	864	-20	-3%
Frais accessoires incorporés aux achats	1 313		1 313	
Variation des stocks	2 952	1 679	1 274	+76%
Variation stock food	-29	-201	172	+86%
Variation stock alcool	560	-371	931	+251%
Stock soft	13	-186	199	+108%
Variation stock bieres lbf	616	202	414	+206%
Variation stock bieres guest	1 720	2 347	-627	-27%
Stock vins	72	-111	183	+165%
Autres achats et charges externes	127 778	118 884	8 894	+8%
Prestation evenementiel	812	870	-58	-7%
Eau	1 323	-675	1 999	+296%
Electricité	5 341	5 324	17	+1%
Fournitures d'entretien et de petit équipement	3 758	7 411	-3 653	-50%
Petit equipement ue	230		230	
Fournitures bts co2	582	600	-18	-3%
Crédit-bail mobilier	4 357	4 364	-8	-1%
Crédit bail mobilier cuisine	4 976	4 996	-21	-1%
Locations immobilières	25 200	25 200		
Locations mobilières	1 661	1 856	-195	-11%
Location tpe	972	972		
Loc mobilieres diverses	6 605	7 804	-1 199	-16%
Licences logiciels ue	1 991	1 215	776	+64%
Charges locatives et de copropriété	360	103	257	+251%
Entretien et réparations sur biens mobiliers	1 356	1 255	100	+8%
Maintenance	80		80	
Primes d'assurances	1 750	1 520	231	+16%
Assurance homme cle ce	313	374	-61	-17%
Assurance mat locam	106	106	0	-1%

	31/12/2023 (12 mois)	31/12/2022 (12 mois)	Variation	
	Solde net	Solde net	En valeur (€)	Relative (%)
Personnel détaché ou prêté à l'entreprise	790	7 670	-6 881	-90%
Commissions et courtages sur ventes	1 486	1 820	-334	-19%
Honoraires bilan	2 320	3 570	-1 250	-36%
Honoraires social	1 143	2 465	-1 322	-54%
Honoraires juridique	2 200	450	1 750	+389%
Frais d'actes et de contentieux	679		679	
Annonces et insertions	1 795	3 536	-1 741	-50%
Catalogues et imprimés	95		95	
Transports sur achats	309		309	
Voyages et déplacements	80	600	-519	-87%
Missions		186	-186	-100%
Réceptions	419	181	238	+132%
Téléphone et internet	620	579	40	+7%
Autres frais et commissions sur prestations de services	719	1 192	-473	-40%
Commissions cb	936	1 405	-469	-34%
Concours divers - cotisations	478	322	157	+49%
Fees Inbrass	51 813	31 371	20 442	+66%
Frais de recrutement ue	125	242	-117	-49%
Impôts, taxes, et versements assimilés	4 024	5 432	-1 408	-26%
Taxe d'apprentissage	610	682	-72	-11%
Participation des employeurs à la formation professionnelle continue	728	648	81	+13%
Contribution economique territoriale	2 498	2 456	42	+2%
Taxes foncières		1 407	-1 407	-100%
Autres impôts locaux	188	181	7	+4%
Taxes perçues par les organismes publics internationaux		59	-59	-100%
Salaires et traitements	90 825	101 647	-10 822	-11%
Salaires, appointements	80 550	96 633	-16 084	-17%
Congés payés	9 013		9 013	
Provision cp	-73	-515	442	+86%
Primes et gratifications	175	5 528	-5 353	-97%
Indemnités et avantages divers	1 160		1 160	
Charges sociales	17 965	20 102	-2 136	-11%
Cotisations à l'urssaf	12 031	15 541	-3 510	-23%
Cotisations aux mutuelles	919	778	140	+19%
Alan prévoyance	1 024	577	447	+78%
Cotisations aux caisses de retraites	2 540	3 307	-767	-24%
Charges sociales /conges payes	787	-345	1 133	+328%
Médecine du travail, pharmacie	664	243	421	+174%
Dotations aux amortissements et aux provisions (charges d'exploitation)	15 852	15 169	684	+5%
Immobilisations corporelles	15 852	15 169	684	+5%
Autres charges	1 828	1 740	88	+6%
Droits d'auteur et de reproduction	1 492	1 384	108	+8%
Charges diverses de gestion courante	336	356	-20	-6%
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	322 477	376 692	-54 215	-15%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	**-101 185**	**-54 849**	**-46 337**	**-85%**
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)				
CHARGES FINAN.				
Intérêts et charges assimilées	27 324	12 317	15 007	+122%
Intérêts des emprunts et dettes assimilées	3 898	4 737	-839	-18%
Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs	23 426	7 580	15 846	+210%
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	27 324	12 317	15 007	+122%
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	**-27 324**	**-12 317**	**-15 007**	**-122%**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I - II + III - IV + V - VI)	-128 509	-67 166	-61 343	-92%
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)				
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)				
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)				

	31/12/2023 (12 mois)	31/12/2022 (12 mois)	Variation	
	Solde net	Solde net	En valeur (€)	Relative (%)
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	221 292	321 843	-100 552	-32%
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	349 801	389 009	-39 208	-11%
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**-128 509**	**-67 166**	**-61 343**	**-92%**

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Monsieur Martin Pellet, gérant de la société **IZI**,
Présidente de la société **LES NOUVEAUX BRASSEURS,**
Directeur Général de la société **Le Bordeaux Fondamental,**
6 rue Guillaume Bertrand
75011 Paris

ATTESTATION PARTICULIERE DE L'EXPERT COMPTABLE
PORTANT SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA SOCIETE LE BORDEAUX FONDAMENTAL

Cher Monsieur,

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable et en réponse à votre demande,
Il nous appartient d'attester les informations ainsi établies et présentées ci-dessous.

- **Contexte :**

Vous nous avez sollicité, dans le cadre d'un projet de cession afin que nous puissions attester le chiffre d'affaires réalisé sur l'exercice en cours (du 1er janvier 2024 au 30 juin 2024 de votre société.

- **Nos travaux :**

Notre intervention, qui ne constitue ni un audit ni un examen limité, a été effectuée selon les normes professionnelles du Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts-Comptables. Nos travaux ont consisté à vérifier la réalité et l'exhaustivité des prestations établies sur la période mentionnée figurant dans le chiffre d'affaires inscrit dans les comptes annuels.

- **Conclusion**

Sur la base de nos travaux**,** il nous appartient d'attester que le chiffre d'affaires réalisé par la société **LE BORDEAUX FONDAMENTAL** sur l'exercice en cours mentionnée ci-dessus s'élève à : **……..62 581 € HT**

Nous n'avons pas d'observation à formuler.

Cette attestation est établie à votre attention dans le contexte décrit ci-avant et ne doit pas être utilisée, diffusée ou citée à d'autres fins.

Nos travaux ne sont pas destinés à remplacer les diligences qu'il appartient, le cas échéant, aux tiers ayant eu communication de cette attestation de mettre en œuvre au regard de leurs propres besoins.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Fait à Paris le 04/07/2024

Monsieur Philippe VEZINHET
Expert-Comptable

HIVE
18 rue de Londres
75009 Paris
Tél. : +33 (0)1 84 60 66 90
Email : contact@cabinet-hive.com
www.cabinet-hive.com
SAS au capital de 1 000 €
Siret 850 147 521 000 15 - APE 6920Z

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Etats des amortissements

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

SASU L.B.F. Bordeaux

SIREN: 878921246

Activité: Débit de boissons (56.30Z)

Adresse: 6-10 RUE GUILLAUME BERTRAND 75011 PARIS

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Amortissements Économiques

207 Fonds commercial

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
125	VIR CARPA DU BARREAU BORDEAUX Départ : -	-	425 000,00 Résid: 0,00	-	-	-	425 000,00
	Sous Total		**425 000,00** **Résid: 0,00**	**-**	**-**	**-**	**425 000,00**

2154 Matériel industriel

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
2	MATERIEL PRO CHR Départ : 23/07/2021	L - 24 m.	477,10 Résid: 0,00	344,55	132,55	477,10	0,00
21	METRO Départ : 08/07/2020	L - 120 m.	999,00 Résid: 0,00	248,90	99,90	348,80	650,20
80	METRO Départ : 16/03/2020	L - 120 m.	3 888,00 Résid: 0,00	1 087,80	388,80	1 476,60	2 411,40
66	PROINOX Départ : 22/05/2020	L - 120 m.	386,00 Résid: 0,00	101,60	38,60	140,20	245,80
37	T3B Départ : 17/06/2020	L - 120 m.	11 226,62 Résid: 0,00	2 855,66	1 122,66	3 978,32	7 248,30
82	T3B Départ : 16/03/2020	L - 120 m.	4 691,84 Résid: 0,00	1 314,18	469,18	1 783,36	2 908,48
	Sous Total		**21 668,56** **Résid: 0,00**	**5 952,69**	**2 251,69**	**8 204,38**	**13 464,18**

2181 Installations générales, agencements, aménagements divers

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
139	EURO CONSULT - FA2023-0047 Départ : 04/09/2023	L - 120 m.	3 364,00 Résid: 0,00	0,00	109,33	109,33	3 254,67
138	GENERAL ACOUSTICS • 7730 • 2023-03-29 Départ : 29/03/2023	L - 120 m.	3 100,00 Résid: 0,00	0,00	234,22	234,22	2 865,78
140	GENERAL ACOUSTICS • 7915 • 2023-09-22 Départ : 22/09/2023	L - 120 m.	1 335,00 Résid: 0,00	0,00	36,71	36,71	1 298,29
141	GENERAL ACOUSTICS • 7916 • 2023-09-22 Départ : 22/09/2023	L - 120 m.	620,00 Résid: 0,00	0,00	17,05	17,05	602,95
4	RECLASS UOA Départ : 14/06/2020	L - 180 m.	19 220,00 Résid: 0,00	3 266,33	1 281,33	4 547,66	14 672,34

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
134	REXEL Départ : 01/01/2022	L - 60 m.	940,06 Résid: 0,00	188,01	188,01	376,02	564,04
127	TRAVAUX OUVERTURE BAR Départ : 15/06/2020	L - 180 m.	119 550,51 Résid: 0,00	20 315,03	7 970,03	28 285,06	91 265,45
130	TRAVAUX OUVERTURE BAR P2 Départ : 30/06/2020	L - 180 m.	3 132,57 Résid: 0,00	523,84	208,84	732,68	2 399,89
129	TRAVAUX OUVERTURE BAR P3 Départ : 18/08/2020	L - 180 m.	2 750,79 Résid: 0,00	436,39	183,39	619,78	2 131,01
	Sous Total		**154 012,93** **Résid: 0,00**	**24 729,60**	**10 228,91**	**34 958,51**	**119 054,42**

2183 Matériel de bureau et matériel informatique

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
9	BACKMARKET Départ : 27/08/2020	L - 36 m.	1 039,96 Résid: 0,00	814,66	225,30	1 039,96	0,00
133	BACKMARKET • 7 • 03/06/2022 Départ : 03/06/2022	L - 36 m.	703,99 Résid: 0,00	135,58	234,66	370,24	333,75
1	BOULANGER ORDINATEUR Départ : 09/09/2021	L - 36 m.	332,50 Résid: 0,00	145,83	110,84	256,67	75,83
136	ECLAIR'SONO • FOURNITURES D'ENTRETIEN ET DE PETIT ÉQUIPEMENT • 2022-12-14 Départ : 14/12/2022	L - 36 m.	1 421,67 Résid: 0,00	22,38	473,89	496,27	925,40
62	OFFICE EASY Départ : 27/05/2020	L - 36 m.	577,90 Résid: 0,00	501,64	76,26	577,90	0,00
	Sous Total		**4 076,02** **Résid: 0,00**	**1 620,09**	**1 120,95**	**2 741,04**	**1 334,98**

2184 Mobilier

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
132	ARNE • 25 • 27/05/2022 Départ : 27/05/2022	L - 60 m.	982,50 Résid: 0,00	116,81	196,50	313,31	669,19
3	DARTY-ACHATS BAR TV Départ : 14/06/2021	L - 36 m.	458,33 Résid: 0,00	237,78	152,78	390,56	67,77
68	ERVILAUR Départ : 20/05/2020	L - 120 m.	1 352,00 Résid: 0,00	355,20	135,20	490,40	861,60
79	FRANK STRUMIA Départ : 19/03/2020	L - 120 m.	7 450,00 Résid: 0,00	2 078,00	745,00	2 823,00	4 627,00

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
17	PHS Départ : 21/07/2020	L - 120 m.	564,68 Résid: 0,00	139,47	56,47	195,94	368,74
6	PHS Départ : 02/10/2020	L - 120 m.	1 163,50 Résid: 0,00	263,35	116,35	379,70	783,80
7	PHS Départ : 02/10/2020	L - 120 m.	4 068,22 Résid: 0,00	915,82	406,82	1 322,64	2 745,58
87	PHS Départ : 09/03/2020	L - 120 m.	1 765,40 Résid: 0,00	498,54	176,54	675,08	1 090,32
8	THE COOL REPUBLIC Départ : 04/09/2020	L - 120 m.	1 561,50 Résid: 0,00	364,15	156,15	520,30	1 041,20
23	THE COOL REPUBLIC Départ : 07/07/2020	L - 120 m.	1 090,00 Résid: 0,00	272,00	109,00	381,00	709,00
	Sous Total		**20 456,13** **Résid: 0,00**	**5 241,12**	**2 250,81**	**7 491,93**	**12 964,20**

2755 Cautionnements

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
126	VIR BAZAGOGO RBT DP Départ : -	-	5 100,00 Résid: 0,00	-	-	-	5 100,00
	Sous Total		**5 100,00** **Résid: 0,00**	**-**	**-**	**-**	**5 100,00**

	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
TOTAL	**630 313,64** **Résid: 0,00**	**37 543,50**	**15 852,36**	**53 395,86**	**576 917,78**

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Amortissements Fiscaux

207 Fonds commercial

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
125	VIR CARPA DU BARREAU BORDEAUX Départ : -	-	425 000,00 Résid: 0,00	-	-	-	425 000,00
	Sous Total		**425 000,00** **Résid: 0,00**	**-**	**-**	**-**	**425 000,00**

2154 Matériel industriel

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
2	MATERIEL PRO CHR Départ : 23/07/2021	L - 24 m.	477,10 Résid: 0,00	344,55	132,55	477,10	0,00
21	METRO Départ : 08/07/2020	L - 120 m.	999,00 Résid: 0,00	248,90	99,90	348,80	650,20
80	METRO Départ : 16/03/2020	L - 120 m.	3 888,00 Résid: 0,00	1 087,80	388,80	1 476,60	2 411,40
66	PROINOX Départ : 22/05/2020	L - 120 m.	386,00 Résid: 0,00	101,60	38,60	140,20	245,80
37	T3B Départ : 17/06/2020	L - 120 m.	11 226,62 Résid: 0,00	2 855,66	1 122,66	3 978,32	7 248,30
82	T3B Départ : 16/03/2020	L - 120 m.	4 691,84 Résid: 0,00	1 314,18	469,18	1 783,36	2 908,48
	Sous Total		**21 668,56** **Résid: 0,00**	**5 952,69**	**2 251,69**	**8 204,38**	**13 464,18**

2181 Installations générales, agencements, aménagements divers

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
139	EURO CONSULT - FA2023-0047 Départ : 04/09/2023	L - 120 m.	3 364,00 Résid: 0,00	0,00	109,33	109,33	3 254,67
138	GENERAL ACOUSTICS • 7730 • 2023-03-29 Départ : 29/03/2023	L - 120 m.	3 100,00 Résid: 0,00	0,00	234,22	234,22	2 865,78
140	GENERAL ACOUSTICS • 7915 • 2023-09-22 Départ : 22/09/2023	L - 120 m.	1 335,00 Résid: 0,00	0,00	36,71	36,71	1 298,29
141	GENERAL ACOUSTICS • 7916 • 2023-09-22 Départ : 22/09/2023	L - 120 m.	620,00 Résid: 0,00	0,00	17,05	17,05	602,95
4	RECLASS UOA Départ : 14/06/2020	L - 180 m.	19 220,00 Résid: 0,00	3 266,33	1 281,33	4 547,66	14 672,34

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
134	REXEL Départ : 01/01/2022	L - 60 m.	940,06 Résid: 0,00	188,01	188,01	376,02	564,04
127	TRAVAUX OUVERTURE BAR Départ : 15/06/2020	L - 180 m.	119 550,51 Résid: 0,00	20 315,03	7 970,03	28 285,06	91 265,45
130	TRAVAUX OUVERTURE BAR P2 Départ : 30/06/2020	L - 180 m.	3 132,57 Résid: 0,00	523,84	208,84	732,68	2 399,89
129	TRAVAUX OUVERTURE BAR P3 Départ : 18/08/2020	L - 180 m.	2 750,79 Résid: 0,00	436,39	183,39	619,78	2 131,01
	Sous Total		**154 012,93** **Résid: 0,00**	**24 729,60**	**10 228,91**	**34 958,51**	**119 054,42**

2183 Matériel de bureau et matériel informatique

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
9	BACKMARKET Départ : 27/08/2020	L - 36 m.	1 039,96 Résid: 0,00	814,66	225,30	1 039,96	0,00
133	BACKMARKET • 7 • 03/06/2022 Départ : 03/06/2022	L - 36 m.	703,99 Résid: 0,00	135,58	234,66	370,24	333,75
1	BOULANGER ORDINATEUR Départ : 09/09/2021	L - 36 m.	332,50 Résid: 0,00	145,83	110,84	256,67	75,83
136	ECLAIR'SONO • FOURNITURES D'ENTRETIEN ET DE PETIT ÉQUIPEMENT • 2022-12-14 Départ : 14/12/2022	L - 36 m.	1 421,67 Résid: 0,00	22,38	473,89	496,27	925,40
62	OFFICE EASY Départ : 27/05/2020	L - 36 m.	577,90 Résid: 0,00	501,64	76,26	577,90	0,00
	Sous Total		**4 076,02** **Résid: 0,00**	**1 620,09**	**1 120,95**	**2 741,04**	**1 334,98**

2184 Mobilier

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
132	ARNE • 25 • 27/05/2022 Départ : 27/05/2022	L - 60 m.	982,50 Résid: 0,00	116,81	196,50	313,31	669,19
3	DARTY-ACHATS BAR TV Départ : 14/06/2021	L - 36 m.	458,33 Résid: 0,00	237,78	152,78	390,56	67,77
68	ERVILAUR Départ : 20/05/2020	L - 120 m.	1 352,00 Résid: 0,00	355,20	135,20	490,40	861,60
79	FRANK STRUMIA Départ : 19/03/2020	L - 120 m.	7 450,00 Résid: 0,00	2 078,00	745,00	2 823,00	4 627,00

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
17	PHS Départ : 21/07/2020	L - 120 m.	564,68 Résid: 0,00	139,47	56,47	195,94	368,74
6	PHS Départ : 02/10/2020	L - 120 m.	1 163,50 Résid: 0,00	263,35	116,35	379,70	783,80
7	PHS Départ : 02/10/2020	L - 120 m.	4 068,22 Résid: 0,00	915,82	406,82	1 322,64	2 745,58
87	PHS Départ : 09/03/2020	L - 120 m.	1 765,40 Résid: 0,00	498,54	176,54	675,08	1 090,32
8	THE COOL REPUBLIC Départ : 04/09/2020	L - 120 m.	1 561,50 Résid: 0,00	364,15	156,15	520,30	1 041,20
23	THE COOL REPUBLIC Départ : 07/07/2020	L - 120 m.	1 090,00 Résid: 0,00	272,00	109,00	381,00	709,00
	Sous Total		**20 456,13** **Résid: 0,00**	**5 241,12**	**2 250,81**	**7 491,93**	**12 964,20**

2755 Cautionnements

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
126	VIR BAZAGOGO RBT DP Départ : -	-	5 100,00 Résid: 0,00	-	-	-	5 100,00
	Sous Total		**5 100,00** **Résid: 0,00**	**-**	**-**	**-**	**5 100,00**

	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
TOTAL	**630 313,64** **Résid: 0,00**	**37 543,50**	**15 852,36**	**53 395,86**	**576 917,78**

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Amortissements Dérogatoires

207 Fonds commercial

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
125	VIR CARPA DU BARREAU BORDEAUX Départ : -	-	425 000,00 Résid: 0,00	-	-	-	-
	Sous Total		**425 000,00** **Résid: 0,00**	**-**	**-**	**-**	**-**

2154 Matériel industriel

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
2	MATERIEL PRO CHR Départ : 23/07/2021	-	477,10 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
21	METRO Départ : 08/07/2020	-	999,00 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
80	METRO Départ : 16/03/2020	-	3 888,00 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
66	PROINOX Départ : 22/05/2020	-	386,00 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
37	T3B Départ : 17/06/2020	-	11 226,62 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
82	T3B Départ : 16/03/2020	-	4 691,84 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Sous Total		**21 668,56** **Résid: 0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-**

2181 Installations générales, agencements, aménagements divers

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
139	EURO CONSULT - FA2023-0047 Départ : 04/09/2023	-	3 364,00 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
138	GENERAL ACOUSTICS • 7730 • 2023-03-29 Départ : 29/03/2023	-	3 100,00 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
140	GENERAL ACOUSTICS • 7915 • 2023-09-22 Départ : 22/09/2023	-	1 335,00 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
141	GENERAL ACOUSTICS • 7916 • 2023-09-22 Départ : 22/09/2023	-	620,00 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
4	RECLASS UOA Départ : 14/06/2020	-	19 220,00 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
134	REXEL Départ : 01/01/2022	-	940,06 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
127	TRAVAUX OUVERTURE BAR Départ : 15/06/2020	-	119 550,51 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
130	TRAVAUX OUVERTURE BAR P2 Départ : 30/06/2020	-	3 132,57 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
129	TRAVAUX OUVERTURE BAR P3 Départ : 18/08/2020	-	2 750,79 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Sous Total		**154 012,93** **Résid: 0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-**

2183 Matériel de bureau et matériel informatique

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
9	BACKMARKET Départ : 27/08/2020	-	1 039,96 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
133	BACKMARKET • 7 • 03/06/2022 Départ : 03/06/2022	-	703,99 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
1	BOULANGER ORDINATEUR Départ : 09/09/2021	-	332,50 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
136	ECLAIR'SONO • FOURNITURES D'ENTRETIEN ET DE PETIT ÉQUIPEMENT • 2022-12-14 Départ : 14/12/2022	-	1 421,67 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
62	OFFICE EASY Départ : 27/05/2020	-	577,90 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Sous Total		**4 076,02** **Résid: 0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-**

2184 Mobilier

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
132	ARNE • 25 • 27/05/2022 Départ : 27/05/2022	-	982,50 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
3	DARTY-ACHATS BAR TV Départ : 14/06/2021	-	458,33 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
68	ERVILAUR Départ : 20/05/2020	-	1 352,00 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
79	FRANK STRUMIA Départ : 19/03/2020	-	7 450,00 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
17	PHS Départ : 21/07/2020	-	564,68 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
6	PHS Départ : 02/10/2020	-	1 163,50 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
7	PHS Départ : 02/10/2020	-	4 068,22 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
87	PHS Départ : 09/03/2020	-	1 765,40 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
8	THE COOL REPUBLIC Départ : 04/09/2020	-	1 561,50 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
23	THE COOL REPUBLIC Départ : 07/07/2020	-	1 090,00 Résid: 0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Sous Total		**20 456,13** **Résid: 0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-**

2755 Cautionnements

Id	Désignation	Méthode	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
126	VIR BAZAGOGO RBT DP Départ : -	-	5 100,00 Résid: 0,00	-	-	-	-
	Sous Total		**5 100,00** **Résid: 0,00**	**-**	**-**	**-**	**-**

	Base amortissable	Amort. antérieurs	Dotation de la période	Amort. cumul.	Valeur nette comptable
TOTAL	**630 313,64** **Résid: 0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**-**

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère du travail, de l'emploi et de la santé

cerfa N°11543*04

RECEPISSE DE DECLARATION

☐ D'OUVERTURE ☑ DE MUTATION ☐ DE TRANSLATION (1)

Département GIRONDE Arrondissement
Commune BORDEAUX

D'UN DEBIT DE BOISSONS A CONSOMMER SUR PLACE
D'UN RESTAURANT
D'UN DEBIT DE BOISSONS A EMPORTER
(Art. L. 3332-3, L. 3332-4, L. 3332-4-1 du code de la santé publique)

Le présent récépissé justifie de la possession de la licence. Toutefois, il ne comporte garantie ni du droit d'exploiter un débit ni de la validité du titre de propriétaire ou de gérant invoqué par le déclarant ni de l'exactitude des déclarations susmentionnées

Concernant (1) :

Le débit de boissons à consommer sur place de ☐ 2ème ☐ 3ème ☑ 4ème catégorie (2)

Le restaurant titulaire de la ☐ petite licence restaurant ☐ licence restaurant

Le débit de boissons à emporter titulaire de la ☐ petite licence à emporter ☐ licence à emporter

Sis à : 9 rue du Chai des Farines 33000 BORDEAUX

Enseigne : LE BORDEAUX FONDAMENTAL
Propriétaire du fonds de commerce :

■ **Pour une (ou des) personne(s) physique(s)** (3) :

Nom de naissance : Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :
Prénom :	Prénom :	Prénom :
Profession :	Profession :	Profession :
Adresse du domicile :	Adresse du domicile :	Adresse du domicile :

■ **Pour une personne morale (s'il y a lieu) :**

Dénomination sociale de la société : SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL
Adresse du siège : 6/10 rue Guillaume Bertrand 75011 PARIS

Date de la précédente déclaration (si mutation ou translation) : 29/02/2008

Déclarant(s) (3) :

Nom de naissance: Nom d'usage : CHRAIBI	Nom de naissance : Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :
Prénom : Youssef	Prénom :	Prénom :
Né(e) le : 21/10/1992	Né(e) le :	Né(e) le :
A : Paris	A :	A :
Département : 75	Département :	Département :

Scanned with CamScanner

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Nationalité : Française	Nationalité :	Nationalité :
Domicile : 142 rue Charame 75011 PARIS	Domicile :	Domicile :

(1)(4) **Date d'obtention du**

☑ **permis d'exploitation :** ...25./..04../..2018

☐ **permis de vente de boissons alcooliques la nuit :** ...X../...X../..X...

Agissant en qualité de (1) :

☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☒ Représentant légal de la société (5) SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL	☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5)	☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5)

Déclare(nt) vouloir effectuer (1) :

☐ **L'OUVERTURE**	Ouvrir le débit de boissons susvisé à partir du : ...../...../.....
☑ **LA MUTATION**	Exploiter à partir du (16/12/2019) le débit de boissons susmentionné. Ce débit était précédemment tenu par (1)(3) ☐ Mme ☒ M. : CAHILLANE Barry en qualité de : ☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☒ Représentant légal de la société (5) (6) : SARL BAZAGOGO
☐ **LA TRANSLATION**	Transférer à partir du (----------/----------/----------) le débit de boissons précédemment installé à :

Le ou les déclarants certifient :

1°ne pas être justiciable(s) des articles L. 3336- 1, L.3336-2, L. 3336-3 du code de la santé publique ;
2° que le débit de boissons susmentionné répond aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones protégées.

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

Fait à : Bordeaux le 01 décembre 2019

Direction de l'Occupation du Domaine Public Autorisations & Déclaration emprise de Bordeaux

Timbre de la commune :

Jean-Claude FLOIRAC
Directeur

(1) cocher la case utile.
(2) Cette case ne peut pas être cochée en cas d'ouverture d'un nouvel établissement. En effet, l'article L. 3332-2 du code de la santé publique interdit l'ouverture d'un nouvel établissement de 4° catégorie.
(3) Nom de naissance, nom d'usage le cas échéant et prénom en capitales.
(4) Pour les débits de boissons à consommer sur place, les restaurants et les débits de boissons à emporter qui vendent des boissons alcooliques entre 22h et 8h.
(5) Notamment : Gérant(s) de la SARL, de l'EURL, de la SNC ; Président ou directeur général ou directeur général délégué de la SAS ; Directeur général ou directeur général délégué de la SA
(6) Préciser le cas échéant la dénomination de la société exploitant le débit de boissons antérieurement à la présente déclaration.
Les renseignements figurant sur cet imprimé seront utilisés pour la mise à jour d'un fichier informatisé, soumis aux droits d'accès en application de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Scanned with CamScanner

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Débiteurs

Imprimer la fiche

LE BORDEAUX FONDAMENTAL - 878 921 246 RCS BORDEAUX

9 Rue du chai des farines 33000 BORDEAUX

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

Recevoir par courrier

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)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Saisie pénale de fonds de commerce	Néant	05/07/2024	-
Warrants agricoles	Néant	05/07/2024	-
Nantissements conventionnels de parts de sociétés	Néant	05/07/2024	-
Inscriptions de gage sans dépossession à partir du 01/01/2023	Néant	05/07/2024	-

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	05/07/2024	-
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires) ▲ Masquer le détail	1	05/07/2024	480 000,00 €

Inscription du 03 Avril 2020 Numéro 363

Montant de la créance :	480 000,00 EUR
Au taux de :	1.4
Acte :	ACTE SOUS SEING PRIVE
En date du :	28-02-2020
Au profit de :	CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE GRAND EST EUROPE 1 Avenue du Rhin 67100 Strasbourg
Election de domicile :	CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE 6 place Paul Doumer 33000 BORDEAUX
Biens nantis :	Designation du bien nanti : Un fonds de commerce de : Bar, restaurant debit de boisson a consommer sur place ou a emporter
Compléments :	Numero de l'inscription au greffe : 2020NFO00363 La présente inscription est prise contre LE BORDEAUX FONDAMENTAL Observation : duree : 84 mois

Nantissements de fonds agricole	Néant	05/07/2024	-
Privilèges du Trésor Public	Néant	05/07/2024	-
Protêts	Néant	05/07/2024	-

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	05/07/2024	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	05/07/2024	-
Déclarations de créances	Néant	05/07/2024	-
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	Néant	05/07/2024	-
Publicité de contrats de location	Néant	05/07/2024	-
Publicité de clauses de réserve de propriété	Néant	05/07/2024	-
Gage des stocks	Néant	05/07/2024	-
Warrants (hors agricoles)	Néant	05/07/2024	-
Prêts et délais	Néant	05/07/2024	-
Biens inaliénables	Néant	05/07/2024	-

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Animaux	Néant	05/07/2024	-

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Horlogerie et Bijoux	Néant	05/07/2024	-
Instruments de musique	Néant	05/07/2024	-
Matériels, mobiliers et produits à usage professionnel non visés dans les autres catégories	Néant	05/07/2024	-
Matériels à usage non professionnel autres qu'informatiques	Néant	05/07/2024	-
Matériels liés au sport	Néant	05/07/2024	-
Matériels informatiques et accessoires	Néant	05/07/2024	-
Meubles meublants	Néant	05/07/2024	-
Meubles incorporels autres que parts sociales	Néant	05/07/2024	-
Monnaies	Néant	05/07/2024	-
Objets d'art, de collection ou d'antiquité	Néant	05/07/2024	-
Parts sociales	Néant	05/07/2024	-

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Produits de l'édition, de la presse ou d'autres industries graphiques	Néant	05/07/2024	-
Produits liquides non comestibles	Néant	05/07/2024	-
Produits textiles	Néant	05/07/2024	-
Produits alimentaires	Néant	05/07/2024	-
Autres	Néant	05/07/2024	-

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

CAISSE D'EPARGNE
Grand Est Europe

METZ CEDEX, le 04/07/2024

Référence à rappeler pour toute correspondance :

LE BORDEAUX FONDAMENTAL
N° de prêt : 5885593
N/Réf : 5885593 - PME TX FIXE ECH CSTE

Correspondance à adresser :
AFFAIRES SPECIALES MEDIATIONS
5 PARVIS DES DROITS DE L HOMME
57012 METZ CEDEX
Téléphone : 0388525500

LE BORDEAUX FONDAMENTAL
6-10
6 RUE GUILLAUME BERTRAND

75011 PARIS

Objet : Simulation de remboursement anticipé
RA total

Madame, Monsieur,

Suite à votre demande, nous vous invitons à trouver ci-joint, le détail des sommes dues au titre du remboursement anticipé total du prêt en référence.

Afin de confirmer cette opération et d'en assurer le bon déroulement, vous voudrez bien adresser votre règlement à l'adresse reprise ci-dessus avant la date d'échéance de remboursement anticipé.

Passé ce délai, nous ne serions plus en mesure d'effectuer cette opération, il vous appartiendrait alors de renouveler votre demande afin qu'un nouveau décompte soit établi à la date d'échéance suivante.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Responsable Crédits,

Ce document ne constitue pas une facture.

1D07800-01-L

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

CAISSE D'EPARGNE
Grand Est Europe

METZ CEDEX, le 04/07/2024

Référence à rappeler pour toute correspondance :

LE BORDEAUX FONDAMENTAL
N° de prêt : 5885593
N/Réf : 5885593 - PME TX FIXE ECH CSTE

Correspondance à adresser :
AFFAIRES SPECIALES MEDIATIONS
5 PARVIS DES DROITS DE L HOMME
57012 METZ CEDEX
Téléphone : 0388525500

LE BORDEAUX FONDAMENTAL
6-10
6 RUE GUILLAUME BERTRAND

75011 PARIS

Objet : Simulation de remboursement anticipé
RA total

Détail du Remboursement Anticipé en date de valeur du 12/07/2024

Capital remboursé	217 406,75	€
Intérêts	59,18	€
Indemnités contractuelles	8 696,27	€
Montant des échéances dues	38 299,40	€
Montant total du remboursement	264 461,60	€
Total dû	264 461,60	€

Remboursement anticipé en date de valeur du 12/07/2024

Ce décompte ne tient pas compte des échéances intermédiaires, payables à terme échu qui seront appelées aux dates prévues au tableau d'amortissement en vigueur à ce jour et qui devront impérativement avoir été réglées par vos soins à la date du remboursement anticipé :
- Echéance du 05/07/2024 de 5 071,85 €

Cette simulation de remboursement anticipé total ne vaut pas engagement contractuel de la part de la CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE.

Ce document ne constitue pas une facture.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

CAISSE D'EPARGNE
Grand Est Europe

METZ CEDEX, le 04/07/2024

Référence à rappeler pour toute correspondance :

LE BORDEAUX FONDAMENTAL
N° de prêt : 5885593
N/Réf : 5885593 - PME TX FIXE ECH CSTE

Correspondance à adresser :
AFFAIRES SPECIALES MEDIATIONS
5 PARVIS DES DROITS DE L HOMME
57012 METZ CEDEX
Téléphone : 0388525500

LE BORDEAUX FONDAMENTAL
6-10
6 RUE GUILLAUME BERTRAND

75011 PARIS

Objet : Simulation de remboursement anticipé
RA total - Simulation n° 1

BORDEREAU DE CONFIRMATION

Echéance du 12/07/2024

Je(nous) soussigné(e)(és)(ées) LE BORDEAUX FONDAMENTAL confirme(confirmons) le remboursement anticipé à la date d'application du 12/07/2024 pour un montant total de 264 461,60 €.

Je(nous) confirme(ons) le règlement des sommes dues par prélèvement sur le compte 15135 20590 08001168066 06

Important : la confirmation sera retournée 10 jours ouvrés avant la date remboursement anticipé souhaitée; tout remboursement anticipé n'ayant pu être effectué à la date prévue nécessitera un nouveau décompte qui vous sera facturé selon la tarification en vigueur.

Si vous prévoyez de provisionner votre Compte par un chèque, celui-ci sera à établir à l'ordre de la CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE.

Fait à , le
Signature(s) (précédée(s) de la mention manuscrite "Lu et approuvé, bon pour acceptation"

Ce document ne constitue pas une facture.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Marc Charpentier <marc@lbf.beer>

CESSION DU FONDS DE COMMERCE LE BORDEAUX FONDAMENTAL

FOY Virginie [CEGEE] <virginie.foy@cegee.caisse-epargne.fr> 8 juillet 2024 à 15:48
À : Marc Charpentier <marc@lbf.beer>
Cc : "COULON Sandrine [CEGEE]" <sandrine.coulon@cegee.caisse-epargne.fr>, "FOY Virginie [CEGEE]" <virginie.foy@cegee.caisse-epargne.fr>

Bonjour M. Charpentier,

Sur la base du décompte que nous vous avons transmis, arrêté à la date du 12/07/2024 et que les fonds parviennent à cette date en nos livres, je vous confirme que le montant qui serait dû à notre établissement, une fois les 80 000 € inscrits sur le compte CEGEE n° 15135 20590 08001190702 95 déduits, s'élèverait à 189 533,45 €.

Pour la bonne réalisation de l'opération, nous vous remercions de virer les fonds du produit de la vente à hauteur de 189 533,45 € sur le RIB en pièce jointe.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire,

Bien cordialement,

Virginie FOY
Chargée d'Affaires Spéciales
Affaires Spéciales Médiations
Direction Juridique Bancaire,
Contentieux et Recouvrement

03.26.79.78.64 | 07.79.44.25.66

12-14 Rue Carnot
51722 REIMS CEDEX

www.caisse-epargne.fr

De : Marc Charpentier <marc@lbf.beer>
Envoyé : lundi 8 juillet 2024 13:52
À : FOY Virginie [CEGEE] <virginie.foy@cegee.caisse-epargne.fr>
Cc : COULON Sandrine [CEGEE] <sandrine.coulon@cegee.caisse-epargne.fr>
Objet : Re: CESSION DU FONDS DE COMMERCE LE BORDEAUX FONDAMENTAL

Cet email provient d'un domaine de messagerie **externe**. Soyez vigilant avant de cliquer sur un **lien** ou d'ouvrir une **pièce jointe**.
This email originated from an **external** email domain. Please be vigilant before you click on any **link** or open any **attachment**.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Madame FOY,

Je vous confirme la bonne reception du décompte arrêté à la date du 12/07/2024 et vous autorise à utiliser notre compte bloqué de 80k€ pour rembourser le pret dans le cadre de cession du fonds de commerce.

Pourriez vous me faire un courrier / mail indiquant le solde du pret déduction faite du cash déposit utilisé dans le cadre de la vente svp ?

Vous trouverez ci-joint la promesse ainsi que le brouillon de l'acte de cession pour la vente définitive qui devrait intervenir dans les prochains jours.

Je reste à votre disposition pour toute question ou complément d'information.

Merci et bonne journée.
Bien à vous,

Marc Charpentier

Co-fondateur L.B.F.

+33 (0)6 85 11 10 74

[Texte des messages précédents masqué]
[Texte des messages précédents masqué]

2 pièces jointes

Décompte RA le bordeaux fondamental.pdf
81K

RIB CEGEE AS.pdf
59K

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

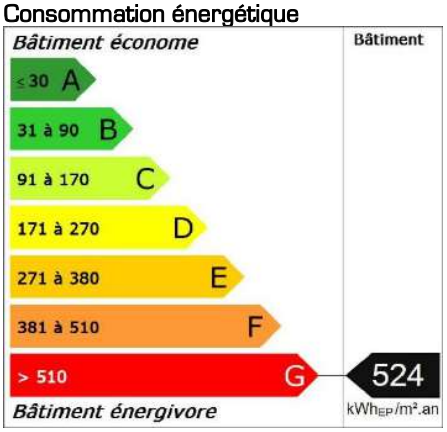
Synthèse Dossier de Diagnostic Technique

Réf. : DIA-BOG08-2407-016

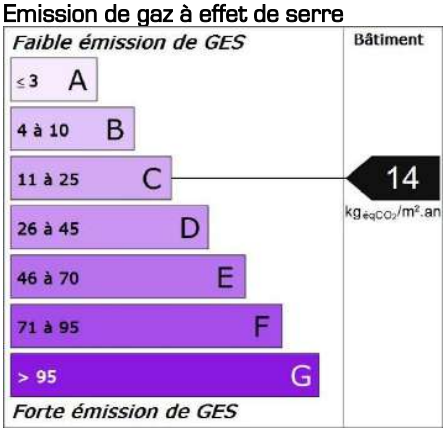
Propriétaire : SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL
Adresse du bien : 9 Rue du Chai des Farines, 33000 BORDEAUX
Nature du bien : copro
Localisation du bien : Etage Rez de chaussée
Numéro de lot : Sans objet
Date du permis de construire : Avant 1949
Date limite de validité : 08/01/2025
Référence client :

DPE — Date limite de validité : 08/07/2034

Consommation énergétique



Emission de gaz à effet de serre



La consommation annuelle est estimée entre 8 120 € et 10 990 € par an.

Amiante — Validité illimitée (sauf travaux)

Absence d'amiante : Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Synthèse Dossier de Diagnostic Technique

Réf. : DIA-BOG08-2407-016

ERP	Date limite de validité : 08/01/2025

Risque sismique : Zone Faible
Risque radon : Faible avec facteur de transfert

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

Cette fiche de synthèse reprend les conclusions des différents diagnostics réalisés.
Elle est donnée à titre indicatif, seuls des rapports complets avec leurs annexes ont une valeur contractuelle.
*pour le cas où il est indiqué validité illimitée d'un des diagnostics, un rapport n'est plus valide en cas : de travaux, de changement de réglementation, dans le cas de diagnostic amiante pour les parties concernant des obligations ou recommandations issues des grilles d'évaluation d'état de conservation des matériaux ou produits contenant de l'amiante ainsi que le contenu desdites grilles.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Les intervenants du dossier

Propriétaire : SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL

6 Rue Guillaume Bertrand, 75011 PARIS

Votre cabinet : Agence Bordeaux Métropole - Bassin d'Arcachon

62, avenue de la Libération, 33380 BIGANOS

05 56 26 94 55 ba@diagamter.com

Technicien : Monsieur Dave NOAILLES

05 56 26 94 55 ba@diagamter.com

Monsieur Dave NOAILLES
Diagnostiqueur certifié

Synthèse dossier
Réf. : DIA-BOG08-2407-016

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Sommaire

Rapport DPE	5
Classeur DTA sommaire	9
Rapport Amiante	12
Classeur DTA suite	21
Fiche récapitulative DTA	22
Rapport ERP	29
Attestation d'assurance du dossier	50
Certificat de compétences du dossier	51
Eléments de repérage	53
Conditions particulières DDT	54
Attestation sur l'honneur DDT	55
Ordre de mission	56

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

DIAGAMTER
Irréprochable pour votre bien

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.c bis)

N° : DIA-BOG08-2407-016	Date (visite) : 09/07/2024
N° ADEME : 2433T2487665K	Diagnostiqueur : Monsieur Dave NOAILLES
Valable jusqu'au : 08/07/2034	Signature :
Le cas échéant, nature de l'ERP : N: Restaurants et débits de boisson	
Année de construction : Avant 1948	

Adresse : 9 Rue du Chai des Farines (Etage : Rez de chaussée) 33000 BORDEAUX

☐ Bâtiment entier ☑ Partie de bâtiment (Locaux à usage professionnel en rezd e chaussée d'un immeuble à usage principal d'habitation) S_{th} : 121 m²

Propriétaire :	**Gestionnaire** (s'il y a lieu) :
Nom : SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL	Nom :
Adresse : 6 Rue Guillaume Bertrand 75011 PARIS	Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période des relevés de consommations considérée : 2024-2023-2022

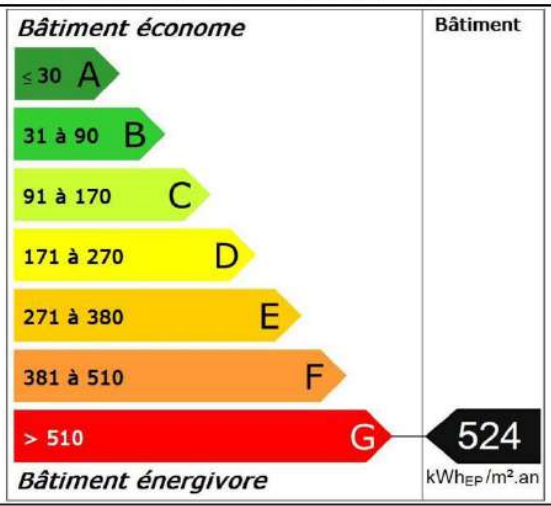
	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWh_{EF}	détail par énergie en kWh_{EP}	
Bois, biomasse	-	-	-
Électricité	Electricité : 27 514 kWh_{EF}	63 282 kWh_{EP}	9 553 €
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements			326 €
TOTAL		63 282 kWh_{EP}	9 879 €

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : 524 $kWh_{EP}/m^2.an$

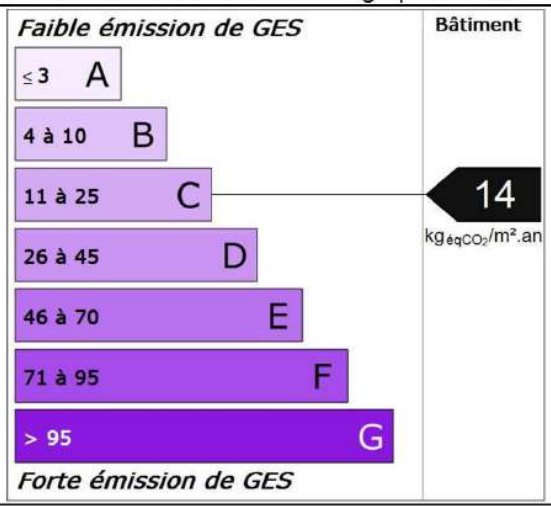


Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : 14 kg $_{éqCO_2}/m^2.an$



Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation,éclairage
Murs : Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu d'épaisseur 40 cm non isolé donnant sur l'extérieur Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu d'épaisseur 40 cm non isolé donnant sur un hall d'entrée sans dispositif de fermeture automatique Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu d'épaisseur 40 cm non isolé donnant sur un local chauffé	**Système de chauffage :** Panneau rayonnant électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)	**Système de production d'ECS :** Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 75 L
Toiture : Plafond pierre non isolé donnant sur un local chauffé		**Système d'éclairage :** Led, incandescent, néon
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) bois opaque pleine Portes-fenêtres fixes bois simple vitrage Portes-fenêtres battantes bois simple vitrage	**Système de refroidissement :** Néant	**Système de ventilation :** Ventilation naturelle par conduit
Plancher bas : Plancher avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un sous-sol non chauffé Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein	**Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :** Néant	
Nombre d'occupants : Néant	**Autres équipements consommant de l'énergie :** Equipements neccessaires à l'activité de dégustation et de débit de boissons	

Énergies renouvelables — Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 $kWh_{EP}/m^2.an$

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour disposer de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.
L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- ❑ Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- ❑ Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- ❑ Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- ❑ Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- ❑ Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- ❑ Arrêter les chauffes eau pendant les périodes d'inoccupation.
- ❑ Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- ❑ Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- ❑ Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- ❑ Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- ❑ Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans les sanitaires.
- ❑ Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- ❑ Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- ❑ Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- ❑ Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- ❑ Eteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- ❑ Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- ❑ Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- ❑ Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux.
- ❑ Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- ❑ En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments

Néant

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité interessante.	

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I.Cert** Centre Alphasis - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.info-certif.fr)
Nom de l'opérateur : Monsieur Dave NOAILLES, numéro de certification : CPDI7108 obtenue le 31/07/2019

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :
www.logement.gouv.fr, rubrique Performance énergétique
www.ademe.fr

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Adresse

9 Rue du Chai des Farines
33000 BORDEAUX

1. Sommaire du Dossier Technique Amiante

1 Sommaire du Dossier Technique Amiante
2 Réglementation : Extrait des articles du code de la santé publique concernant la constitution et la tenue à jour du DTA par les propriétaires.
3 Programme de repérage de l'amiante dans le cadre de la constitution d'un Dossier Technique Amiante (listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique).
4 Rapports de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante selon les listes A et B définies à l'annexe 13-9 du code de la santé publique.
5 Evaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante.
6 Mesures d'empoussièrement.
7 Travaux de retrait ou de confinement des matériaux et produits contenant de l'amiante.
8 Mesures conservatoires mises en œuvre.
9 Fiche récapitulative du DTA.

2. Réglementation

Les recommandations générales de sécurité ainsi que la fiche récapitulative de ce Dossier Technique Amiante sont rédigées conformément aux prescriptions de l'arrêté du 21 décembre 2012.

Extrait des articles du code de la santé publique concernant la constitution et la tenue à jour du dossier technique amiante des immeubles par les propriétaires :

CODE DE LA SANTE PUBLIQUE
(NOUVELLE PARTIE REGLEMENTAIRE)

Art. R. 1334-17
Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

ART. R. 1334-18
Les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R. 1334-15 à R. 1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

ART. R. 1334-29-5
I. — Les propriétaires mentionnés aux articles R. 1334-17 et R. 1334-18 constituent et conservent un dossier intitulé " dossier technique amiante " comprenant les informations et documents suivants :

1° Les rapports de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante ;

2° Le cas échéant, la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre ;

3° Les recommandations générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits, notamment procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets ;

4° Une fiche récapitulative.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Le " dossier technique amiante " est tenu à jour par le propriétaire et intègre les éléments relatifs aux matériaux et produits contenant de l'amiante découverts à l'occasion de travaux ou d'opérations d'entretien.
« Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de la santé et du travail précise les modalités d'application du présent article et définit le contenu de la fiche récapitulative et les recommandations générales de sécurité mentionnés aux 3° et 4° du présent I.

II. — Le " dossier technique amiante " mentionné au I est :

1° Tenu par le propriétaire à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail. Ces personnes sont informées des modalités de consultation du dossier ;

2° Communiqué par le propriétaire aux personnes et instances suivantes, sur leur demande et dans le cadre de leurs attributions respectives :

a) Agents ou services mentionnés au premier alinéa de l'article L. 1312-1, aux articles L. 1421-1 et L. 1435-7 et au deuxième alinéa de l'article L. 1422-1 ;

b) Inspecteurs et contrôleurs du travail ;

c) Inspecteurs d'hygiène et sécurité ;

d) Agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics ;

e) Agents du ministère chargé de la construction mentionnés à l'article L. 151-1 du code de la construction et de l'habitation ;
f) Inspecteurs de la jeunesse et des sports ;

g) Personnes chargées de l'inspection des installations classées et des installations nucléaires de base mentionnées à l'article L. 514-5 du code de l'environnement ;

h) Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;

i) Toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti.
« Le propriétaire conserve une attestation écrite de la communication du dossier à ces personnes.

III. — La fiche récapitulative du " dossier technique amiante " est communiquée par le propriétaire dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble bâti et, si cet immeuble comporte des locaux de travail, aux employeurs.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

3. Programme de repérage de l'amiante

Les repérages règlementaires dans le cadre de la constitution d'un Dossier Technique Amiante d'un immeuble bâti mentionnés aux articles R.1334-17 et R.1334-18 du code de la santé publique sont effectués suivant le programme suivant:

Liste A (annexe 13-9 du Code de la Santé Publique)

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

Liste B (annexe 13-9 du Code de la Santé Publique)

Parois verticales intérieures	
Composant de la construction	**Partie du composant à sonder ou vérifier**
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs).	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu.
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, panneaux de cloisons.

Planchers et plafonds	
Composant de la construction	**Partie du composant à sonder ou vérifier**
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés.
Planchers.	Dalles de sol.

Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Composant de la construction	**Partie du composant à sonder ou vérifier**
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...).	Conduits, enveloppes de calorifuges.
Clapets/ volets coupe-feu.	Clapets, volets, rebouchage.
Portes coupe-feu.	Joints (tresses, bandes).
Vide-ordures.	Conduits.

Eléments extérieurs	
Composant de la construction	**Partie du composant à sonder ou vérifier**
Toitures.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux.
Bardages et façades légères.	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment).
Conduits en toiture et façade.	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

4. Rapports de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante selon les listes A et B définies à l'annexe 13-9 du code de la santé publique

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

DIAGAMTER

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

Le repérage règlementaire effectué dans le cadre de la constitution du Dossier Technique Amiante d'un immeuble bâti mentionnés aux articles R.1334-17 et R.1334-18 du code de la santé publique est effectué suivant le programme défini par **les listes A et B** de l'annexe 13-9 du même code. Le présent rapport informe de la présence ou l'absence de matériaux ou produit contenant de l'amiante ainsi que, le cas échéant, de leur état de conservation.
Dans le cadre de la réalisation de **travaux** dans ou à proximité de cet immeuble concernant des matériaux ou produits qui ne sont pas présents dans les listes A et B, **le présent rapport peut ne pas être suffisant pour évaluer les risques liés à l'inhalation de fibres d'amiante et assurer la sécurité des travailleurs réalisant les travaux ainsi que celle du public aux abords du chantier.** Un repérage complémentaire avant travaux doit, le cas échéant, être effectué.
Dans le cadre de la **démolition** de cet immeuble, un **diagnostic règlementaire avant démolition** doit être réalisé (article R.1334-19 du Code de la Santé Publique).

1. Donneur d'ordre

Monsieur Marc CHARPENTIER
,
Particulier

2. Propriétaire

SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL
6 Rue Guillaume Bertrand, 75011 PARIS

3. Identification du bien immobilier et de ses annexes

Adresse du bien	9 Rue du Chai des Farines, 33000 BORDEAUX
Description sommaire	copro. Locaux commerciauxl au sein d'un immeuble en pierre de taille composé principalement de logement.
Localisation lot principal	Etage Rez de chaussée
Désignations des lots	Sans objet
Références cadastrales	
Nature et situation de l'immeuble	Immeuble bâti, bien non indépendant
Permis de construire délivré en	Avant 1949
Fonction principale du bâtiment	Habitation

4. Références de la mission

Commande effectuée le	04/07/2024
Visite réalisée le	09/07/2024 à 11:30
Opérateur de repérage et certification	Monsieur Dave NOAILLES. Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : I.Cert Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire (Réf : CPDI7108)
Assurances	AXA RCP n° 1148866204 - Montant de garantie : 2.000.000 € - Date de validité : 30/04/2024
Laboratoire accrédité (analyse)	Eurofins Analyse pour le Bâtiment Sud-Ouest
Pièces jointes	Attestation d'assurance, certificat de compétences
Contact sur place	Monsieur MASSEAU
Sous-traitance	Sans objet

Textes de référence : Article L.1334-12-1 du Code de la Santé Publique; Articles R.1334-17, R.1334-18 et R.1334-29-5 du Code de la Santé Publique; Décret du 3 juin 2011 ; Arrêté du 21 décembre 2012 ; Arrêtés du 12 décembre 2012; Arrêtés du 26 juin 2013; Parties réglementairement applicable de la norme NF X 46-020 de la version en vigueur et du fascicule documentaire FD X 46-038.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

5. Conclusion(s) de la mission de repérage

Absence d'Amiante

Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport :
Il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Fait à BIGANOS, le 09/07/2024

Monsieur Dave NOAILLES
Diagnostiqueur certifié

6. Sommaire

1 Donneur d'ordre
2 Propriétaire
3 Identification du bien immobilier et de ses annexes
4 Références de la mission
5 Conclusion(s) de la mission de repérage
6 Sommaire
7 Documents et informations disponibles
8 Préparation de la mission de repérage
9 Programme de repérage
10 Rapports précédemment réalisés
11 Conclusions concernant les matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante : liste A
12 Conclusions concernant les matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante : liste B
13 Matériaux ou produits contenant de l'amiante : hors programme de repérage
14 Pièces ou locaux visités
15 Locaux et parties d'immeubles bâtis non visités
16 Observations
17 Croquis permettant de localiser les prélèvements et les matériaux ou produits contenant de l'amiante
18 Conditions particulières d'exécution
19 Evaluation des états de conservation
20 Eléments d'information
21 Attestation d'assurance
22 Attestation de compétences
23 Procès-verbaux d'analyse
24 Procès-verbaux d'analyse antérieurs

7. Documents et informations disponibles

Documents	Fournis	Références
Documents relatifs à la construction ou aux principaux travaux de rénovation de l'immeuble	Non fournis	Sans objet
Plans ou croquis du bâtiment	Plans non disponibles à la date de la visite.	Sans objet
Règles de sécurité	Sans objet	Sans objet

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

8. Préparation de la mission de repérage

Documents	Description	Références	Fourni
Documents et informations complémentaires demandés nécessaires à la bonne exécution de la mission	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet
Autorisations d'accès ou accompagnements	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet
Mode opératoire	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet

9. Programme de repérage

Les repérages règlementaires dans le cadre de la vente d'un immeuble bâti mentionnés aux articles R.1334-20 (liste A) et R.1334-21 (liste B) du code de la santé publique sont effectués suivant le programme suivant:

Liste A (annexe 13-9 du Code de la Santé Publique)

Composant à sonder ou vérifier

Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

Liste B (annexe 13-9 du Code de la Santé Publique)

Parois verticales intérieures	
Composant de la construction	**Partie du composant à sonder ou vérifier**
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs).	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu.
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, panneaux de cloisons.

Planchers et plafonds	
Composant de la construction	**Partie du composant à sonder ou vérifier**
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés.
Planchers.	Dalles de sol.

Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Composant de la construction	**Partie du composant à sonder ou vérifier**
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...).	Conduits, enveloppes de calorifuges.
Clapets/ volets coupe-feu.	Clapets, volets, rebouchage.
Portes coupe-feu.	Joints (tresses, bandes).
Vide-ordures.	Conduits.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Eléments extérieurs	
Composant de la construction	**Partie du composant à sonder ou vérifier**
Toitures.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux.
Bardages et façades légères.	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment).
Conduits en toiture et façade.	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

10. Rapports précédemment réalisés

Aucun document n'a été récupéré.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

11. Liste et localisation des matériaux et produits repérés de la liste A

Il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A.

12. Liste et localisation des matériaux et produits repérés de la liste B

Il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

13. Matériaux ou produits contenant de l'amiante : hors programme de repérage

Sans objet.

14. Pièces ou locaux visités

Rez de chaussée : Espace dégustation, Espace atelier de brassage, Cuisine, Réserve, WC.

15. Locaux et parties d'immeubles bâtis non visités

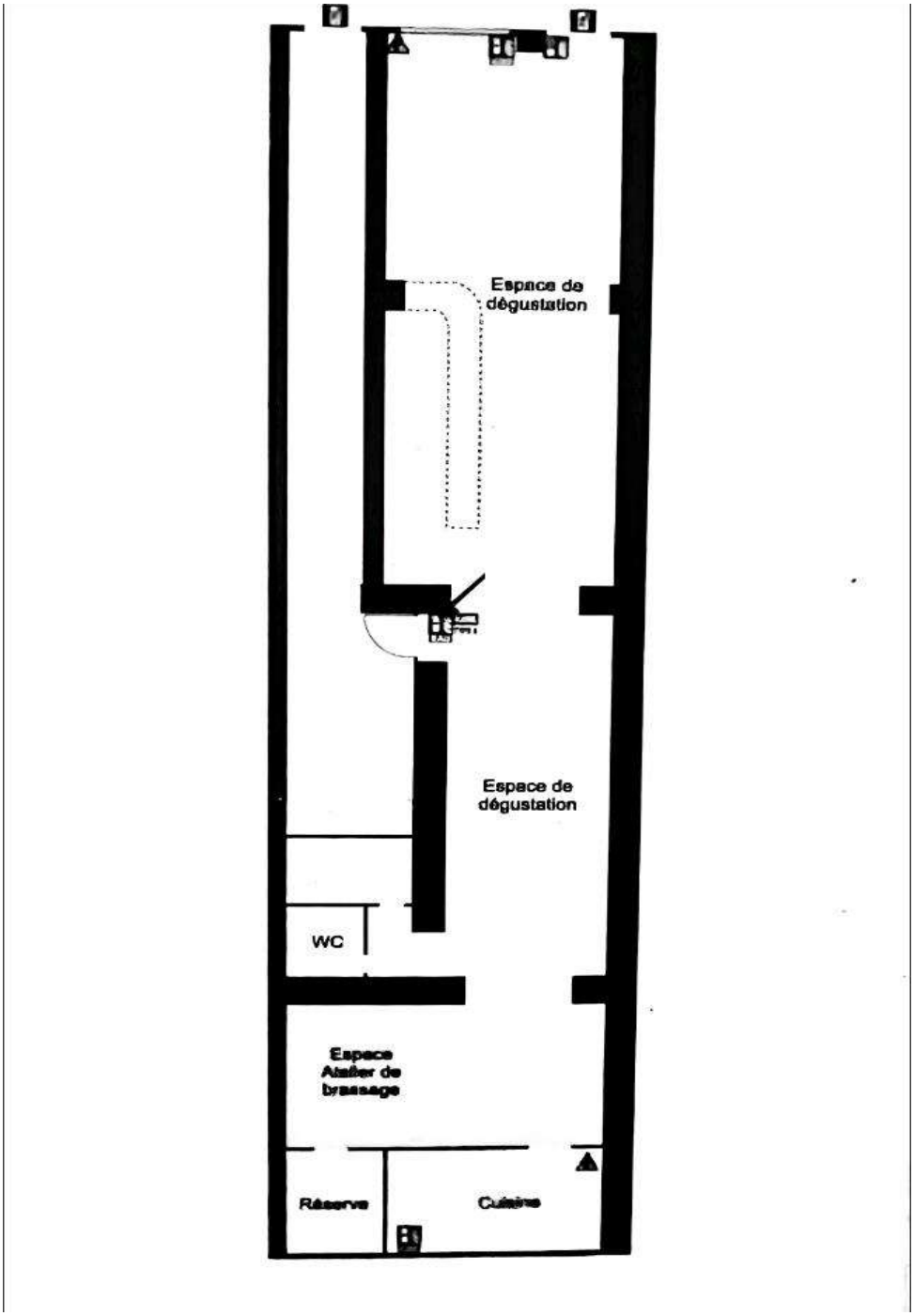
Tous les ouvrages dont l'opérateur a eu connaissance ont été visités.

16. Observations

Sans objet

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

17. Croquis permettant de localiser les prélèvements et les matériaux ou produits contenant de l'amiante



Réf : DIA-BOG08-2407-016	Rez de chaussée		Planche de repérage technique
9 Rue du Chai des Farines, 33000 BORDEAUX	Indice A	Auteur : Monsieur Dave NOAILLES	Bat. A du plan de masse

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

18. Conditions particulières d'exécution

Le repérage règlementaire effectué dans le cadre de la constitution d'un Dossier Technique Amiante d'un immeuble bâti mentionnés aux articles R.1334-17 et R.1334-18 du code de la santé publique est effectué suivant le programme défini par les listes A et B de l'annexe 13-9 du même code. Il informe de la présence ou l'absence de matériaux ou produit contenant de l'amiante d'après les listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique ainsi que, le cas échéant, de leur état de conservation (de part également le fascicule documentaire FD X 46-038). Il est réalisé contractuellement, suivant les dispositions de l'arrêté du 12 décembre 2012 modifié par l'arrêté du 26 juin 2013 relatif au repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage. Les règles d'échantillonnage des sondages et prélèvements sont réalisés suivant les recommandations de l'annexe A de la norme NF X 46-020 de la version en vigueur.

L'ensemble des matériaux ou produits ne faisant pas partie des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique ne sont pas inclus dans le programme de repérage contractuel et ne sont donc pas considérés comme des matériaux ou produits à repérer, et sauf demande particulière de complément au programme de repérage contractuels, ne font pas l'objet de ce repérage d'amiante.

Le présent repérage amiante ne préjuge donc pas de l'existence dans la construction d'autres matériaux ou produits pouvant contenir de l'amiante, soit non listés dans le tableau ci-dessus, soit pouvant apparaître après une investigation approfondie destructive (par exemple : flocage dissimulé derrière une contre-cloison, calorifugeage de canalisation encoffré...).
Lorsque l'opérateur a connaissance d'autres matériaux ou produits non listés dans le programme de repérage contractuel, réputés contenir de l'amiante de façon certaine (ex : marquage AT sur un matériau en fibre-ciment attestant de la présence d'amiante,...), il les signale également, sans pour autant que ce signalement garantisse l'exhaustivité des investigations concernant l'ensemble des matériaux ou produits non concernés par le programme de repérage.
Plus généralement, l'absence de signalement d'un composant ou partie de composant non concerné par le programme de repérage définit partie ne peut faire l'objet d'un appel en garantie.

Le présent rapport de repérage amiante n'est pas suffisant en cas de travaux ou démolition.
Il doit être complété, selon le cas, par un contrôle amiante spécifique « avant travaux » ou « avant démolition », au cours desquels il peut être nécessaire de réaliser des investigations approfondies destructives pour s'assurer de la composition interne d'un composant, d'un ouvrage ou d'un volume concerné par les travaux ou la démolition.

A l'occasion de travaux ou d'opérations d'entretien, le « dossier technique amiante » est tenu à jour par le propriétaire et intègre les éléments relatifs aux matériaux et produits contenant de l'amiante découverts.

19. Evaluation des états de conservation

Sans objet.

20. Eléments d'information

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou d'encapsulage de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

21. Attestation d'assurance

Voir document joint en annexe au rapport.

22. Certificat de compétence

Voir document joint en annexe au rapport.

23. Procès-verbaux d'analyse

Il n'a pas été réalisé de prélèvement, il n'y a donc aucun procès-verbal, à joindre à ce rapport

24. Procès-verbaux d'analyse précédemment réalisés

Il n'y a pas de procès-verbal précédemment réalisé.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

5. Evaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Date	Nature	Localisation	Résultat

6. Mesures du niveau d'empoussièrement.

Date	Nature	Localisation	Résultat

7. Travaux de retrait ou de confinement des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Date	Nature	Localisation	Résultat

8. Mesures conservatoires mises en œuvre.

Date	Nature	Localisation

9. Fiche Récapitulative du Dossier Technique Amiante.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

DIAGAMTER

Fiche récapitulative extraite du Dossier Technique Amiante

La fiche récapitulative règlementaire mentionnée à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique et est rédigée conformément à l'arrêté du 21 décembre 2012 dans le cadre de la constitution du Dossier Technique Amiante (D.T.A.) d'un immeuble bâti. L'obligation de compléter cette fiche récapitulative incombe aux propriétaires des immeubles mentionnés aux articles R.1334-17 et R.134-18 du Code de la Santé.
Dans le cadre de la réalisation de **travaux ou d'une démolition** concernant cet immeuble, la présente fiche récapitulative **ne doit, en général, pas être utilisée comme unique source** d'information sur la présence d'amiante. En effet, la réalisation d'un **repérage des matériaux et produits amiantés avant « travaux » (Code du Travail) ou « démolition » (Code de la Santé Publique)** peut s'avérer, le plus souvent, obligatoire.
A l'occasion de travaux ou d'opérations d'entretien, la fiche récapitulative extraite du « Dossier Technique Amiante » est tenu à jour par le propriétaire et intègre les éléments relatifs aux matériaux et produits contenant de l'amiante découverts.

Date de création : 09/07/2024
Dates de mise à jour : 09/07/2024

1. Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA

2. Donneur d'ordre

Monsieur Marc CHARPENTIER
,
Particulier

3. Propriétaire

SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL
6 Rue Guillaume Bertrand, 75011 PARIS

4. Etablissement

Adresse du bien	9 Rue du Chai des Farines, 33000 BORDEAUX
Description Sommaire	copro. Locaux commerciauxl au sein d'un immeuble en pierre de taille composé principalement de logement.
Nom de l'immeuble	
Localisation lot principal	Etage Rez de chaussée
Désignations des lots	Sans objet
Références cadastrales	
Nature et situation de l'immeuble	Immeuble bâti, bien non indépendant
Permis de construire délivré en	Avant 1949

5. Détenteur du dossier technique amiante

Nom	SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL
Fonction	pROPRITAIRE
Service	sNS OBJET
Adresse	6 Rue Guillaume Bertrand 75011 PARIS
Téléphone	,06 85 11 10 74

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

6. Modalités de consultation de ce dossier

Modalités de consultation	Mail
Lieu	S.O
Horaires	S.O
Contact	Personne détenant le DTA

7. Rapports de repérage

N° de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage
DIA-BOG08-2407-016	09/07/2024	Monsieur Dave NOAILLES SARL ADIB	Repérage DTA

8. Liste des locaux ayant donné lieu au repérage

Liste des différents repérages	N° de référence du rapport de repérage	Liste des parties de l'immeuble visitées [1]	Liste des parties de l'immeuble non visitées devant donner lieu à une prochaine visite [2] et justification
Repérage des matériaux de la liste A au titre de l'article R.1334-20 du code de la santé publique	DIA-BOG08-2407-016	Rez de chaussée - Espace dégustation, Rez de chaussée - Espace atelier de brassage, Rez de chaussée - Cuisine, Rez de chaussée - Réserve, Rez de chaussée - WC	
Repérage des matériaux de la liste B au titre de l'article R.1334-21 du code de la santé publique	DIA-BOG08-2407-016	Rez de chaussée - Espace dégustation, Rez de chaussée - Espace atelier de brassage, Rez de chaussée - Cuisine, Rez de chaussée - Réserve, Rez de chaussée - WC	
Autres repérages (préciser)			

[1] Tous les locaux doivent être obligatoirement visités
[2] Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (ex : locaux inaccessibles, clefs absentes) et lorsqu'elle est connu, la date de repérage complémentaire programmé

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

9. Identification de matériaux et produits contenant de l'amiante

Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Aucun matériau ou produit contenant de l'amiante de la liste A n'a été repéré.

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Aucun matériau ou produit contenant de l'amiante de la liste B n'a été repéré.

10. Les évaluations périodiques

Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Sans objet

Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Sans objet

11. Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires

Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Sans objet

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Sans objet

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

12. Recommandations générales de sécurité

Extrait de l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2012 :

« RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.
Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.
La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.
Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.
Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

- Dangerosité de l'amiante. Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.
- Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation. L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.
Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (http://www.travailler-mieux.gouv.fr) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (http://www.inrs.fr).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :
— Perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
— Remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
— Travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.
L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.
Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.
Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr.
De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.
Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.
Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

- **Conditionnement des déchets.** Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses. Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.
- **Apport en déchèterie.** Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie. A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.
- **Filières d'élimination des déchets.** Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

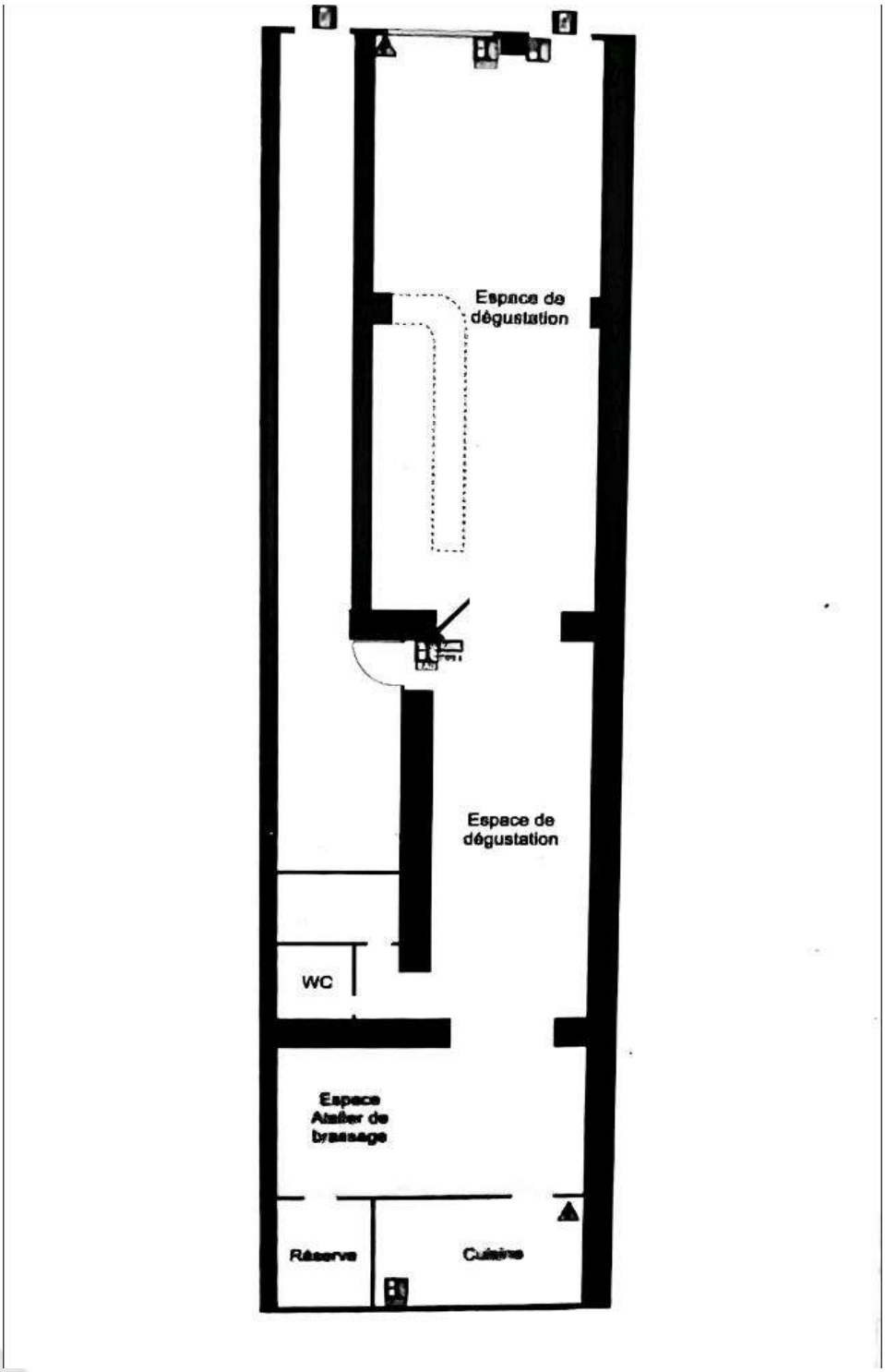
Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

- **Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante.** Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :
  - de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
  - du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
  - de la mairie ;
  - ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

- **Traçabilité.** Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets. Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie. »

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

13. Plans et/ou photos et/ou croquis



Réf : DIA-BOG08-2407-016	Rez de chaussée		Planche de repérage technique
9 Rue du Chai des Farines, 33000 BORDEAUX	Indice A	Auteur : Monsieur Dave NOAILLES	Bat. A du plan de masse

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

DIAGAMTER
Irréprochable pour votre bien

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : DIA-BOG08-2407-016
Réalisé par Michel BORGHERO
Pour le compte de SARL ADIB

Date de réalisation : 9 juillet 2024 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 33-2019-07-23-004 du 23 juillet 2019, modifié le 31 mars 2022.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
9 Rue du Chai des Farines
33000 Bordeaux

Référence(s) cadastrale(s):
KL0181

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Bailleur
SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL

SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	approuvé	05/12/2023	non	non	p.3
SIS (1)	Pollution des sols	approuvé	21/02/2019	non	-	p.4
Zonage de sismicité : 2 - Faible (2)				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 2 - Faible avec facteur de transfert (3)				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Plan d'Exposition au Bruit (4)	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	109 sites* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Secteur d'information sur les Sols.
(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).
(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté Interministériel du 27 juin 2018.
(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		**Concerné**	**Détails**
Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	**Oui**	*Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non	-
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	**Oui**	*Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	Remontées de nappes	**Oui**	*Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FORTE (dans un rayon de 500 mètres).*
Installation nucléaire		Non	-
Mouvement de terrain		Non	-
Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	**Oui**	*Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés*
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	**Oui**	*Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.*
	ICPE : Installations industrielles	**Oui**	*Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.*
Cavités souterraines		Non	-
Canalisation TMD		Non	-
Retrait / gonflement des argiles		**Oui**	*Le bien se situe dans une zone d'aléa Moyen.*

Source des données : https://www.georisques.gouv.fr/

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

SOMMAIRE

Synthèses 1
Imprimé officiel 4
Localisation sur cartographie des risques 5
Procédures ne concernant pas l'immeuble 6
Déclaration de sinistres indemnisés 9
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés 11
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions 12
Annexes 13

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) — Document réalisé le : 09/07/2024

Parcelle(s) : KL0181
9 Rue du Chai des Farines 33000 Bordeaux

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

		oui	non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**prescrit**	☐	☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**appliqué par anticipation**	☐	☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**approuvé**	☐	☒

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation ☐ — Crue torrentielle ☐ — Remontée de nappe ☐ — Submersion marine ☐ — Avalanche ☐
Mouvement de terrain ☐ — Mvt terrain-Sécheresse ☐ — Séisme ☐ — Cyclone ☐ — Eruption volcanique ☐
Feu de forêt ☐ — autre ☐

	oui	non
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn	☐	☒
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés	☐	☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

		oui	non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**prescrit**	☐	☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**appliqué par anticipation**	☐	☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**approuvé**	☐	☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers ☐ — Affaissement ☐ — Effondrement ☐ — Tassement ☐ — Emission de gaz ☐
Pollution des sols ☐ — Pollution des eaux ☐ — autre ☐

	oui	non
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm	☐	☒
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés	☐	☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

		oui	non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**approuvé**	☐	☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**prescrit**	☐	☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel ☐ — Effet thermique ☐ — Effet de surpression ☐ — Effet toxique ☐ — Projection ☐

	oui	non
L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	☐	☒
L'immeuble est situé en zone de prescription	☐	☒
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	☐	☐
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*	☐	☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 ☐ Très faible — zone 2 ☒ Faible — zone 3 ☐ Modérée — zone 4 ☐ Moyenne — zone 5 ☐ Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 ☐ Faible — zone 2 ☒ Faible avec facteur de transfert — zone 3 ☐ Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* — oui ☐ non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) — oui ☐ non ☒

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 33-2019-02-21-002 du 21/02/2019 portant création des SIS dans le département

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

	oui	non
L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret	☐	☒

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :
oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans ☐ — oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐ — non ☐ — zonage indisponible ☐

	oui	non
L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone	☐	☐
L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser	☐	☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Parties concernées

Bailleur SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL à ____ le ____

Signé par : 4B767B7F9B144B5... 12-07-2024 | 11:12 CEST

Locataire ____ à ____ le ____

DocuSigned by: CHARLES MASSEAU FFE98ED267D9424... 12-07-2024 | 09:36 CEST

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier ne sont pas mentionnés par cet état.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 05/12/2023

Non concerné*

** L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques*

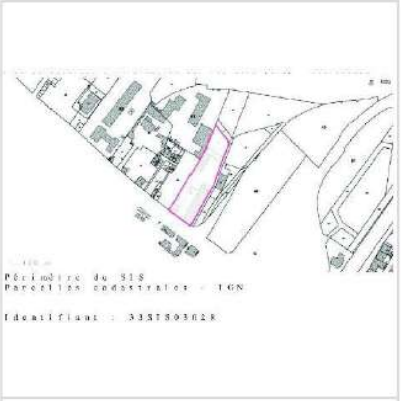
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

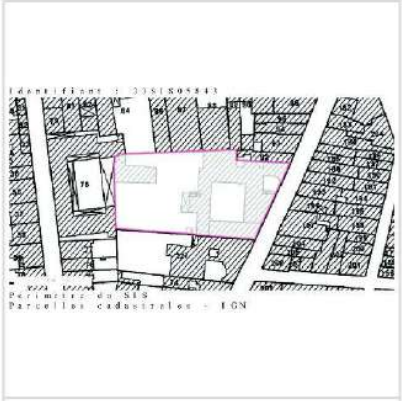
Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

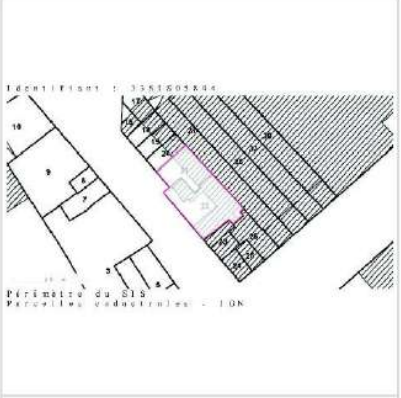
Cartographies ne concernant pas l'immeuble

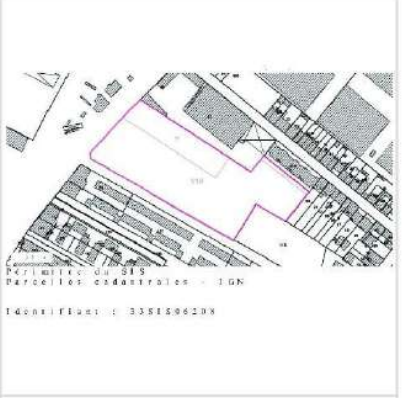
Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

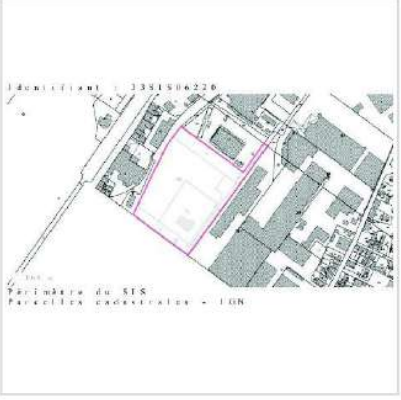
Le SIS Pollution des sols, approuvé le 21/02/2019

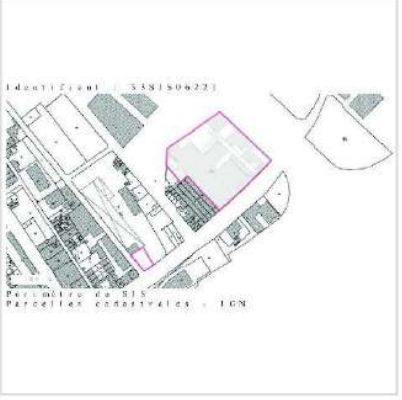






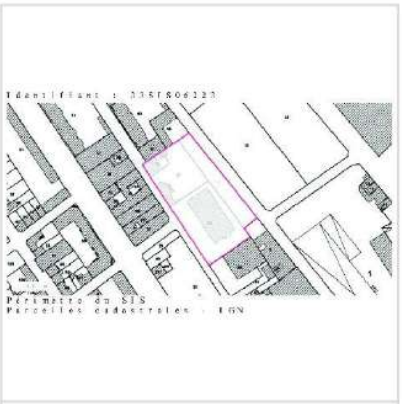


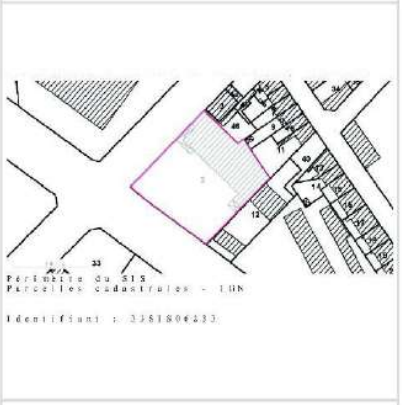




Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

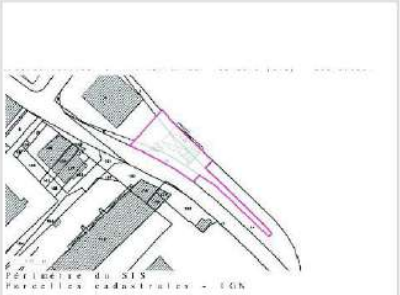
SIS Pollution des sols, approuvé le 21/02/2019 (suite)

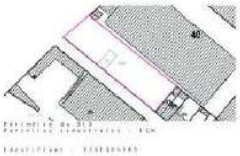


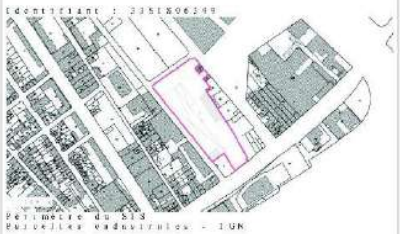


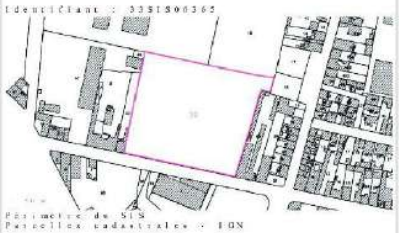
Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

SIS Pollution des sols, approuvé le 21/02/2019 (suite)









Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2022	30/09/2022	03/05/2023	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	17/06/2021	19/06/2021	02/07/2021	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/05/2020	11/05/2020	03/12/2020	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/05/2018	26/05/2018	03/11/2018	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2017	30/06/2017	20/10/2018	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	26/07/2013	27/07/2013	13/09/2013	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2012	31/03/2012	25/05/2013	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/05/2011	02/05/2011	01/12/2011	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2011	30/06/2011	17/07/2012	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2010	30/09/2010	03/01/2012	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/02/2010	28/02/2010	02/04/2010	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/02/2010	28/02/2010	13/05/2010	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2009	30/09/2009	13/01/2011	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	24/01/2009	27/01/2009	29/01/2009	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2005	30/09/2005	22/02/2006	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	22/02/2006	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	01/02/2005	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2002	31/12/2002	22/05/2003	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	07/05/2000	08/05/2000	22/04/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine - Glissement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/04/1998	29/04/1998	13/11/1998	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1997	31/12/1998	14/07/1999	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1997	30/06/1998	05/02/1999	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1997	31/12/1998	03/04/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	07/02/1996	08/02/1996	17/04/1996	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/1995	31/12/1996	18/02/1998	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1995	30/09/1995	17/04/1996	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/06/1992	08/06/1992	28/03/1993	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	30/09/1995	17/10/1996	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	30/09/1995	20/12/1996	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	31/12/1996	19/07/1997	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	31/05/1997	28/03/1998	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/02/1990	15/02/1990	23/03/1990	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1990	31/12/1990	17/04/1991	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1990	27/12/1991	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1989	15/12/1990	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/03/1988	21/03/1988	19/06/1988	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/09/1987	01/09/1987	11/11/1987	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/09/1986	24/09/1986	14/02/1987	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	14/09/1986	15/09/1986	09/01/1987	☐

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/08/1983	09/08/1983	08/10/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/07/1983	27/07/1983	08/10/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/07/1983	04/07/1983	08/10/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/06/1983	24/06/1983	08/10/1983	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1983	31/05/1983	18/11/1983	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	02/12/1982	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : https://www.georisques.gouv.fr/

Préfecture : Bordeaux - Gironde
Commune : Bordeaux

Adresse de l'immeuble :
9 Rue du Chai des Farines
Parcelle(s) : KL0181
33000 Bordeaux
France

Etabli le :

12-07-2024 | 11:12 CEST **Signé par :** 4B767B7F9B144B5...

Bailleur :

SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL

12-07-2024 | 09:36 CEST **DocuSigned by:** CHARLES MASSEAU FFE98ED267D9424...

Locataire :

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	☐	☐

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par SARL ADIB en date du 09/07/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° 33-2019-07-23-004 en date du 23/07/2019, modifié le 31/03/2022 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 33-2019-07-23-004 du 23 juillet 2019, modifié le 31 mars 2022

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 05/12/2023
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde
Service Risques et Gestion de Crise
Unité Plans de Prévention des Risques
Naturels Terrestres et Technologiques

Bordeaux, le 23 JUIL. 2019

ARRÊTÉ DU 23 juillet 2019

MODIFIANT LA LISTE DES COMMUNES CONCERNÉES PAR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

LA PRÉFÈTE DE LA GIRONDE,
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR,
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.125-2 à L.125-7, articles R.125-23 à R.125-27 et R.563-1 à R.563-8 ;

VU la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

VU l'arrêté ministériel du 9 février 2005 relatif à l'affichage des consignes de sécurité devant être portées à la connaissance du public ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;

Cité Administrative – B.P. 90 – 33090 BORDEAUX CEDEX

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

VU l'arrêté préfectoral en date du 21 février 2019 portant sur la localisation de secteurs d'information sur les sols (SIS) sur les communautés de communes de Bordeaux Métropole, du Bazadais, de Blaye, Convergence Garonne, du Créonnais, Médoc Atlantique, Médoc Estuaire, du Sud Gironde, Castillon Pujols, des Coteaux Bordelais, de l'Estuaire, du Fronsadais, du Grand Cubzaguais, du Grand Saint Emilionnais, Jalle Eau Bourde, Lattitude Nord Gironde, Medoc Coeur presqu'Ile, Médullienne, de Montesquieu, du Pays Foyen, des Portes entre Deux Mers, du Réolais en Sud Gironde, Rurales de l'Entre Deux Mers, du Secteur Saint Loubès, du Val de l'Eyre, ainsi que sur les communautés d'agglomération du Libournais, du Bassin d'Arcachon Nord et du Bassin d'Arcachon Sud ;

VU l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

VU l'arrêté préfectoral n°2015-108 du 11 décembre 2015 portant création de la commune nouvelle «Val de Virvée» issue de la fusion des communes de Aubie et Espessas, de Saint-Antoine et de Salignac ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2016-08-01-001 du 01 aout 2016 portant création de la commune nouvelle «Castets et Castillon» issue de la fusion des communes de Castets-en-Dorthe et de Castillon-de-castets ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2016-11-17-001 du 17 novembre 2017 portant création de la commune nouvelle «Margaux-Cantenac» issue de la fusion des communes de Margaux et de Cantenac ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2018-10-01-007 du 01 octobre 2018 portant création de la commune nouvelle «Blaignan-Prignac» issue de la fusion des communes de Blaignac et de Prignac en Médoc ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2018-10-01-008 du 01 octobre 2018 portant création de la commune nouvelle «Val de Livenne» issue de la fusion des communes de Marcillac et de Saint-Caprais-de-Blaye ;

VU l'arrêté préfectoral n°33-2018-10-01-009 du 01 octobre 2018 portant création de la commune nouvelle «Porte de Benauge» issue de la fusion des communes d'Arbis et de Cantois ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2012, et son annexe, fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Considérant que la liste des communes concernées par l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs doit faire l'objet d'une mise à jour suite à la fusion de plusieurs communes ;

Considérant que la prise en compte des zones à potentiel radon et les secteurs d'information sur les sols modifie la liste des communes concernées par l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde.

ARRÊTE

Article 1 :
Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Gironde du 29 octobre 2012.

Cité Administrative – B.P. 90 – 33090 BORDEAUX CEDEX

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Article 2 :

Dans le département de la Gironde, la liste des communes pour lesquelles s'applique l'obligation de joindre un état des risques naturels, miniers et technologiques à tout contrat de vente ou de location, est la suivante : ABZAC, AMBARES et LAGRAVE, AMBES, ANDERNOS les BAINS, ANGLADE, ARBANATS, ARCACHON, ARCINS, ARES, ARSAC, ARTIGUES PRES BORDEAUX, Les ARTIGUES de LUSSAC, ARVEYRES, ASQUES, AUDENGE, AVENSAN, AYGUEMORTES les GRAVES, BAGAS, BARIE, BARON, BARSAC, BASSANNE, BASSENS, BAURECH, BAYAS, BAYON SUR GIRONDE, BEAUTIRAN, BEGADAN, BEGLES, BEGUEY, BELIN-, BELIET, BERSON, BEYCHAC ET CAILLAU, BIGANOS, Les BILLAUX, BLAIGNAC, BLAIGNAN- PRIGNAC, BLANQUEFORT, BLAYE, BLESIGNAC, BONNETAN, BONZAC, BORDEAUX, BOULIAC, BOURDELLES, BOURG, Le BOUSCAT, BRANNE, BRAUD et SAINT LOUIS, La BREDE, BRUGES, CABANAC et VILLAGRAINS, CABARA, CADARSAC, CADAUJAC, CADILLAC, CADILLAC en FRONSADAIS, CAMARSAC, CAMBES, CAMBLANES et MEYNAC, CAMIAC et SAINT DENIS, CAMIRAN, CAMPS SUR l'ISLE, CAMPUGNAN, CANEJAN, CAPIAN, CAPTIEUX, CARBON BLANC, CARCANS, CARIGNAN de BORDEAUX, CARS, CARTELEGUE, CASSEUIL, CASTELNAU de MEDOC, CASTETS et CASTILLON, CASTILLON la BATAILLE, CASTRES-GIRONDE, CAUDROT, CAVIGNAC, CENAC, CENON, CERONS, CESTAS, CEZAC, CHAMADELLE, CISSAC – MEDOC, CIVRAC de BLAYE, CIVRAC sur DORDOGNE, CIVRAC en MEDOC, COMPS, COUQUEQUES, COURS DE MONSEGUR, COUTRAS, COUTURES, CREON, CROIGNON, CUBNEZAIS, CUBZAC LES PONTS, CURSAN, CUSSAC FORT MEDOC, DAIGNAC, DARDENAC, DIEULIVOL, DONNEZAC, Les EGLISOTTES et CHALAURES, ESPIET, Les ESSEINTES, ETAULIERS, EYNESSE, EYRANS, EYSINES, FALEYRAS, FARGUES SAINT HILAIRE, Le FIEU, FLAUJAGUES, FLOIRAC, FLOUDES, FONTET, FOURS, FRONSAC, GAILLAN en MEDOC, GALGON, GAURIAC, GAURIAGUET, GENERAC, GENISSAC, GIRONDE SUR DROPT, GOURS, GRADIGNAN, GRAYAN et L'HOPITAL, GREZILLAC, GUILLAC, GUILLOS, GUÎTRES, GUJAN-MESTRAS, Le HAILLAN, HAUX, HOSTENS, HOURTIN, HURE, ISLE SAINT GEORGES, IZON, JAU-, DIGNAC et LOIRAC, JUILLAC, LABARDE, LACANAU, LAGORCE, LALANDE DE POMEROL, LAMARQUE, LAMOTHE LANDERRON, La LANDE DE FRONSAC, LANDERROUET SUR SEGUR, LANGOIRAN, LANGON, LANSAC, LANTON, LAPOUYADE, LARUSCADE, LATRESNE, LEGE CAP FERRET, LEOGEATS, LEOGNAN, LESPARRE MEDOC, LESTIAC SUR GARONNE, LIBOURNE, LIGNAN de BORDEAUX, LORMONT, LOUBENS, LOUPES, LOUPIAC, LOUPIAC de la REOLE, LUDON-MEDOC, LUGAIGNAC, LUGON et l'ILE du CARNEY, LUSSAC, MACAU, MADIRAC, MARANSIN, MARCENAIS, MARGAUX-CANTENAC, MARIONS, MARSAS, MARTIGNAS SUR JALLE, MARTILLAC, MAZION, MERIGNAC, MESTERRIEUX, MIOS, MOMBRIER, MONGAUZY, MONSEGUR, MONTAGNE, MONTAGOUDIN, MONTUSSAN, MORIZES, MOUILLAC, MOULIETS et VILLEMARTIN, MOULIS EN MEDOC, MOULON, NAUJAC SUR MER, NEAC, NERIGEAN, NEUFFONS, ORDONNAC, PAILLET, PAREMPUYRE, PAUILLAC, Les PEINTURES, PELLEGRUE, PERISSAC, PESSAC, PESSAC SUR DORDOGNE, PETIT PALAIS et CORNEMPS, PEUJARD, LE PIAN MEDOC, LE PIAN-SUR-GARONNE, PINEUILH, PLASSAC, PLEINE SELVE, PODENSAC, POMEROL, POMPIGNAC, PONDAURAT, PORCHERES, Le PORGE, PORTETS, Le POUT, PREIGNAC, PRIGNAC et MARCAMPS, PUGNAC, PUJOLS SUR CIRON, LE PUY, PUYBARBAN, QUEYRAC, QUINSAC, RAUZAN, REIGNAC, La REOLE, RIMONS, RIONS, La RIVIERE, ROQUEBRUNE, SABLONS, SADIRAC, SAILLANS, SAINT AIGNAN, SAINT ANDRE de CUBZAC, SAINT ANDRE ET APPELLES, SAINT ANDRONY, SAINT ANTOINE SUR l'ISLE, SAINT AUBIN de BLAYE, SAINT AUBIN de BRANNE, SAINT AUBIN de MEDOC, SAINT AVIT de SOULEGE, SAINT AVIT SAINT NAZAIRE, SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX, SAINT CHRISTOLY DE BLAYE, SAINT CHRISTOLY DE MEDOC, SAINT CHRISTOPHE DE DOUBLE, SAINT CHRISTOPHE DES BARDES, SAINT CIERS d'ABZAC, SAINT CIERS de CANESSE, SAINT CIERS SUR GIRONDE, SAINT DENIS de PILE, SAINT EMILION, SAINT ESTEPHE, SAINT GENES de BLAYE, SAINT GENES de FRONSAC, SAINT GENES de LOMBAUD, SAINT GERMAIN d'ESTEUIL, SAINT GERMAIN du PUCH, SAINT GERMAIN de la RIVIERE, SAINT GERVAIS, SAINT GIRONS d'AIGUEVIVES, SAINT HIPPOLYTE, SAINT JEAN d'ILLAC, SAINT JEAN de BLAIGNAC, SAINT JULIEN BEYCHEVELLE, SAINT LAURENT d'ARCE, SAINT LAURENT des COMBES, SAINT LAURENT MEDOC, SAINT LEON, SAINT LOUBERT, SAINT LOUBES, SAINT LOUIS de MONTFERRAND, SAINT MACAIRE, SAINT MAGNE de CASTILLON, SAINT MAIXANT, SAINT

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

MARIENS, SAINT MARTIN de LAYE, SAINT MARTIN de LERM, SAINT MARTIN de SESCAS, SAINT MARTIN du BOIS, SAINT MARTIN LACAUSSADE, SAINT MEDARD d'EYRANS, SAINT MEDARD de GUIZIERES, SAINT MEDARD en JALLES, SAINT MICHEL DE FRONSAC, SAINT PALAIS, SAINT PARDON de CONQUES, SAINT PAUL, SAINT PEY d'ARMENS, SAINT PEY de CASTETS, SAINT PIERRE d'AURILLAC, SAINT PIERRE de MONS, SAINT QUENTIN de BARON, SAINT ROMAIN la VIRVEE, SAINT SAUVEUR, SAINT SAUVEUR de PUYNORMAND, SAINT SAVIN, SAINT SEURIN de BOURG, SAINT SEURIN de CADOURNE, SAINT SEURIN de CURSAC, SAINT SEURIN SUR L'ISLE, SAINT SULPICE de FALEYRENS, SAINT SULPICE de GUILLERAGUES, SAINT SULPICE et CAMEYRAC, SAINT TROJAN, SAINT VINCENT de PAUL, SAINT VINCENT de PERTIGNAS, SAINT VIVIEN de BLAYE, SAINT VIVIEN de MEDOC, SAINT YZAN de SOUDIAC, SAINT YZANS de MEDOC, SAINTE CROIX du MONT, SAINTE EULALIE, SAINTE FLORENCE, SAINTE FOY la GRANDE, SAINTE HELENE, SAINTE TERRE, SALLEBOEUF, SAMONAC, SAUGON, SAUMOS, La SAUVE, SAVIGNAC de L'ISLE, SOULAC SUR MER, SOUSSANS, TABANAC, Le TAILLAN MEDOC, TAILLECAVAT, TALAIS, TALENCE, TARGON, TARNES, TAURIAC, Le TEICH, Le TEMPLE, La TESTE DE BUCH, TEUILLAC, TIZAC de CURTON, TIZAC de LAPOUYADE, TOULENNE, Le TOURNE, TRESSES, VALEYRAC, VAL-de- LIVENNE, VAL DE VIRVEE, VAYRES, VENDAYS MONTALIVET, VENSAC, VERAC, VERDELAIS, Le VERDON SUR MER, VERTHEUIL, VIGNONET, VILLANDRAUT, VILLEGOUGE, VILLENAVE d'ORNON, VILLENEUVE, VIRELADE, VIRSAC, YVRAC.

Le détail des risques par commune fait l'objet d'un arrêté spécifique fixant la liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

Article 3 :
Une copie du présent arrêté sera adressée à l'ensemble des maires du département de la Gironde et à la chambre départementale des notaires. Il sera affiché en mairie, publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département, mentionné dans un journal local et accessible sur le site internet des services de la préfecture (http://www.gironde.gouv.fr).

Article 4 :
En application des dispositions des articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet « www.telerecours.fr ».

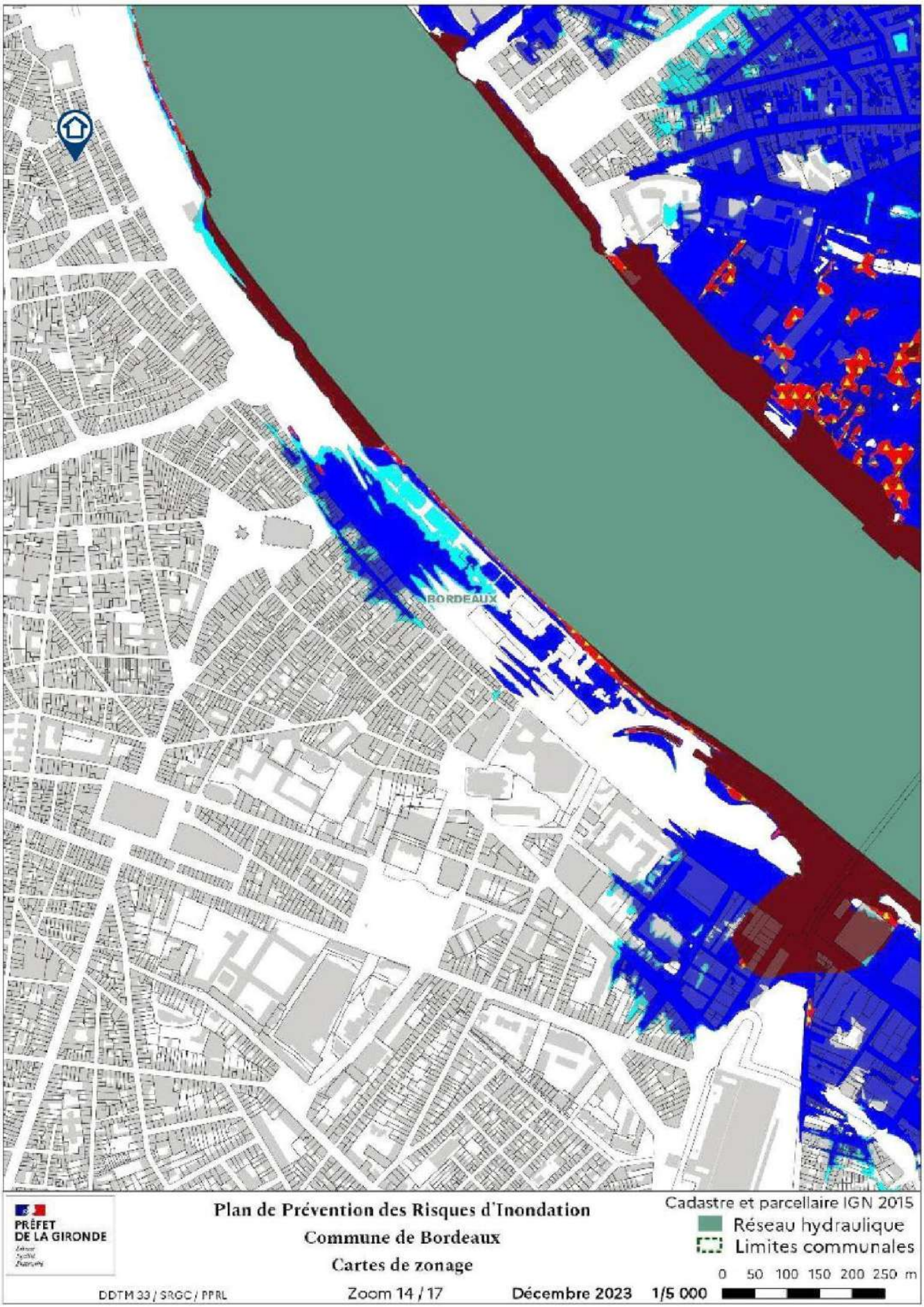
Article 5 :
Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de Gironde, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer (DDTM) et Mesdames et Monsieurs les maires du département de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

La Préfète

Fabienne BUCCIO

Cité Administrative – B.P. 90 – 33090 BORDEAUX CEDEX

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

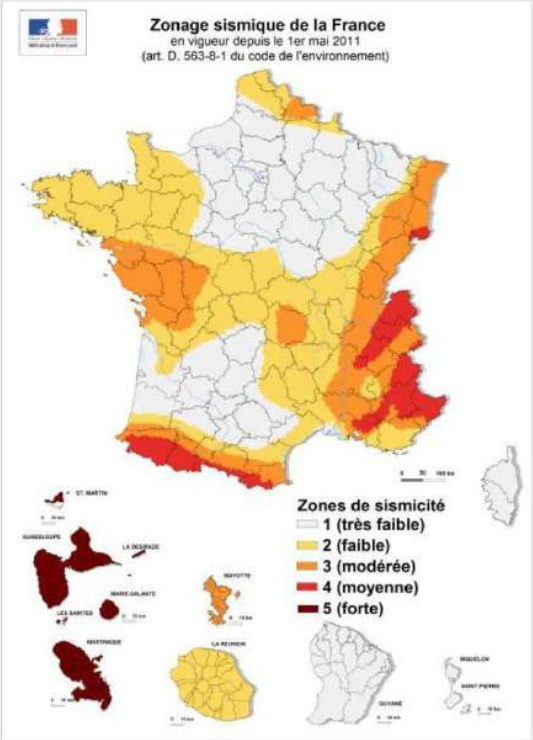


Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.
Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

<table>
<tr><th colspan="2">Pour les bâtiments neufs</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr>
<tr><td>I</td><td> </td><td colspan="5">Aucune exigence</td></tr>
<tr><td rowspan="2">II</td><td> </td><td colspan="2">Aucune exigence</td><td>Règles CPMI-EC8 Zones 3/4</td><td colspan="2">Règles CPMI-EC8 Zone5</td></tr>
<tr><td> </td><td colspan="2">Aucune exigence</td><td colspan="3">Eurocode 8</td></tr>
<tr><td>III</td><td> </td><td>Aucune exigence</td><td colspan="5">Eurocode 8</td></tr>
<tr><td>IV</td><td> </td><td>Aucune exigence</td><td colspan="5">Eurocode 8</td></tr>
</table>

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- **en zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaitre, votre zone de sismicité: https:// www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

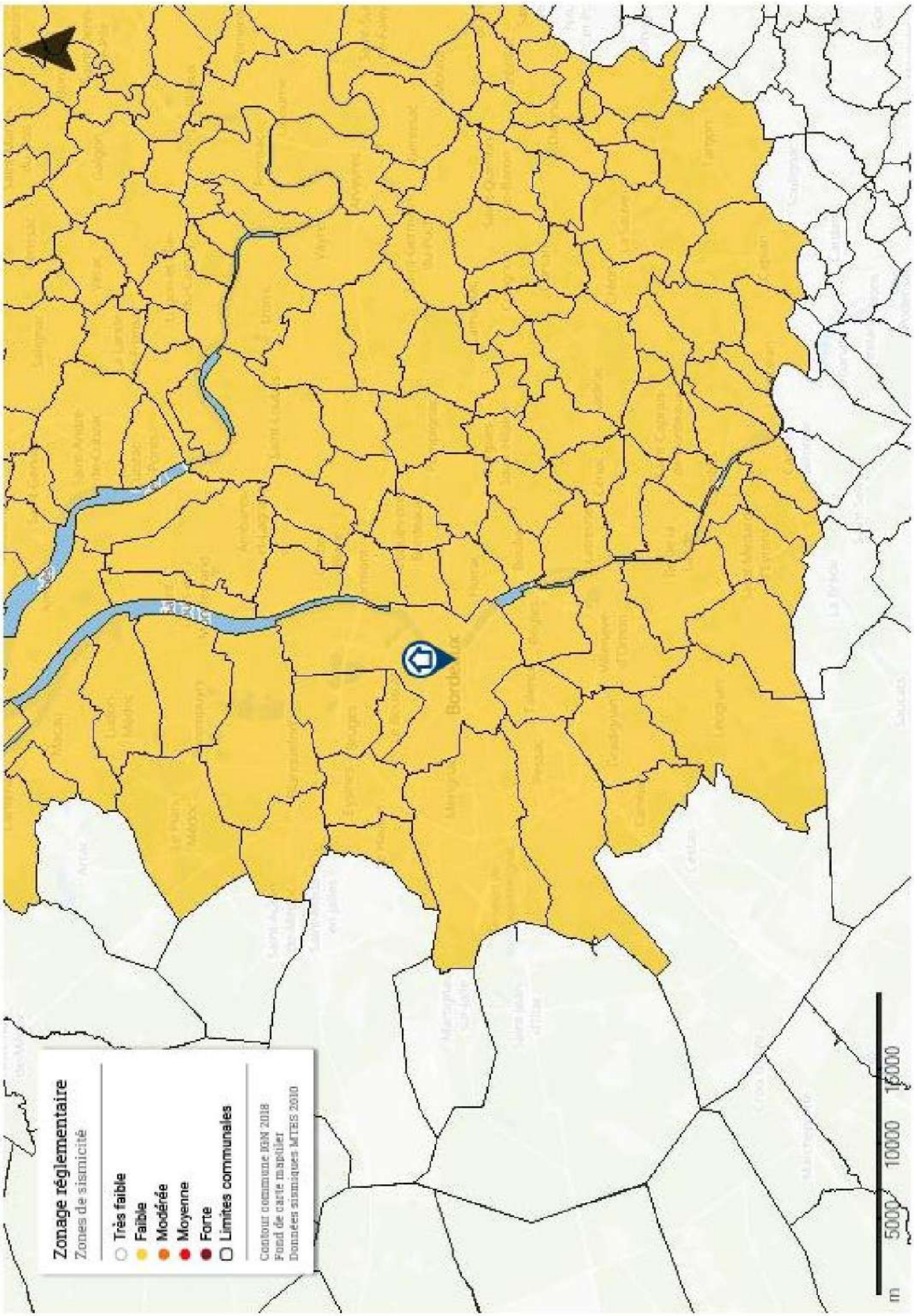
Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme

Que faire en cas de séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582



Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine

Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.
Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation…
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.
Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).
La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.
Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).
Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m3, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Attestation d'assurance

GALEY-LABAUTHE & ASSOCIES
21 Place Dupuy
31000 TOULOUSE
Tel. 05 62 73 09 09
email. agence.galeylabauthe@axa.fr
n° Orias 10 053 214

ATTESTATION D'ASSURANCE

La société AXA FRANCE représentée par GALEY-LABAUTHE & ASSOCIES atteste que l'entreprise **ADIB** représentée par **Monsieur Michel BORGHERO,** domiciliée **62, avenue de la Libération 33380 BIGANOS** est titulaire du contrat suivant, en cours pour la période du 01/05/2024 au 31/12/2024 couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile suivant les dispositions des conditions générales et particulières :

ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE N° 1148866204 Contrat « Groupe »
Pour les activités désignées ci-dessous, telles que décrites aux conditions particulières du contrat ci-dessus référencés et exercées conformément aux dispositions des décrets et lois en vigueur :

- Amiante avant démolition	- Amiante avant travaux immeubles bâtis
- Diagnostic Technique Global (DTG)	- Etat descriptif de division (EDD)
- Mérules avant démolition	- Plomb avant démolition
- Plomb avant travaux	- Projet de Plan Pluriannuel de Travaux
- Radon suivant le code du travail	- Termites avant démolition
- Assainissement collectif	- Audit énergétique
- Constat Amiante Vente sans mention	- Constat du Risque d'Exposition au Plomb (vente, location, parties communes)
- Contrôle périodique amiante	- Diagnostic de Performance Energétique avec Mention
- Diagnostic de Performance Energétique sans mention	- DPE projeté
- Diagnostic défiscalisation ancien	- Dossier Amiante Parties Privatives
- Dossier Technique Amiante avec mention	- Dossier Technique Amiante sans mention
- ENSA (Etat des Nuisances Sonores Aériennes)	- Etat des installations intérieures d'Electricité
- Etat des installations intérieures de Gaz	- Etat des Risques de pollution des sols (ERPS)
- Etat des Risques et Pollutions	- Etat parasitaire
- Etat relatif à la présence de Termites dans le bati	- Etats des lieux
- Logement décent	- Mérules
- Règlement de copropriété (Création/modification)	- Superficie Carrez/Habitable et autres
- Certificat d'ensoleillement	- CQV (Certificat de qualité de vie)
- Photo 360 et visite virtuelle	- Plan 2D/3D

Extrait du tableau des garanties spécifiques à l'assuré désigné ci-dessus et par Cabinet de diagnostics :

1. *Tous dommages corporels matériels et immatériels consécutifs confondus : 12 000 000 € par sinistre*
2. *Faute inexcusable (dommages corporels) : 1.000.000 € par sinistre et 2.000.000 € par année d'assurance*
3. *Atteinte à l'environnement : Tous dommages confondus : 1 000 000 € par année d'assurance*
4. *Dommages immatériels non consécutifs : 2.000.000 € par sinistre et par année d'assurance*
5. *Dommages aux biens confiés : 350 000 € par sinistre*
6. *Défense : inclus dans la garantie mise en jeu*
7. *Recours : 28.354 € par litige*

La présente attestation ne peut engager la compagnie AXA FRANCE en dehors des limites précisées par les clauses et conditions du contrat auquel il se réfère.

Fait à Toulouse, le 8 avril 2024

GALEY-LABAUTHE & ASSOCIES

GALEY-LABAUTHE & ASSOCIES
21 place Dupuy - 31000 TOULOUSE
Tel : 05 62 73 09 09
Mail : agence.galeylabauthe@axa.fr
RCP Toulouse 818 863 627
ORIAS 10053214

AXA France IARD S.A. au capital de 214 799 030 €. 722 057 460 R.C.S. Nanterre. TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460- **AXA Assurances IARD Mutuelle.** Société d'Assurance Mutuelle à cotisations fixes contre l'incendie, les accidents et risques divers Siren 775 699 309. TVA intracommunautaire n° FR 39 775 699 309 Sièges sociaux : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex • **Entreprises régies par le Code des Assurances.** Opérations d'assurances exonérées de TVA – art. 261-C 00I – sauf pour les garanties portées par AXA Assistance France Assurances

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Certificats de compétences

Certificat de compétences
Diagnostiqueur Immobilier

N° CPDI7108 Version 003

Je soussigné, Etienne LAMY, Directeur Opérationnel d'I.Cert, atteste que :

Monsieur NOAILLES Dave

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 01 (cycle de 5 ans) - CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention (1) Date d'effet : 01/08/2019 - Date d'expiration : 31/07/2024
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel (2)(3) Date d'effet : 31/07/2019 - Date d'expiration : 30/07/2024
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique (4) Date d'effet : 24/06/2024 - Date d'expiration : 23/06/2031
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz (4) Date d'effet : 24/06/2024 - Date d'expiration : 23/06/2031
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb (4) Date d'effet : 24/06/2024 - Date d'expiration : 23/06/2031
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine (5) Date d'effet : 09/10/2019 - Date d'expiration : 08/10/2024

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Ce certificat n'implique qu'une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse https://www.icert.fr/liste-des-certifies/
Valide à partir du 01/07/2024.

(1) Arrêté du 21 novembre 2006 relatif aux critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification
(2) Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification
(3) Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification
(4) Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification
(5) Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification

I.Cert Institut de Certification

Certification de personnes
Diagnostiqueur
Portée disponible sur www.icert.fr

cofrac ACCREDITATION N° 4-0522 PORTEE DISPONIBLE SUR WWW.COFRAC.FR CERTIFICATION DE PERSONNES

I.Cert - Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K
35760 Saint-Grégoire

CPE DI FR 11 rev19

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Attestation A

Attestation relative à la capacité de réaliser les audits énergétiques prévus à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, établie pour un diagnostiqueur immobilier DPE[1], délivrée par l'organisme de certification I.Cert

Cette attestation doit être : *présentée au propriétaire ou à son mandataire lors de la visite du logement et annexée à cet audit énergétique.*

Monsieur NOAILLES Dave , diagnostiqueur immobilier, certifié par l'organisme de certification[2] I.Cert, pour réaliser des diagnostics DPE, a déclaré avoir suivi une formation, depuis moins de 6 mois, du 23/02 au 14/03/2023 et le 15/01/2024 pour réaliser les audits énergétiques prévus par l'article L. 126-28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette formation a été dispensée par un organisme de formation certifié dans les conditions définies à l'article R. 6316-1 du code du travail et/ou à l'arrêté mentionné à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette attestation indique par conséquent que Monsieur NOAILLES Dave respecte les conditions définies au d du 2° de l'article 1 du décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, pendant une période maximale de 9 mois et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par le décret susvisé, soit le 30 avril 2025.

date de prise d'effet de l'attestation : 18/01/2024

date de fin de validité de l'attestation : *17/10/2024*

Signature du responsable de l'OC :

Juliette JANNOT – Directrice Générale

[1] professionnel mentionné à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation certifié pour réaliser un diagnostic de performance énergétique.

[2] organisme certificateur accrédité par le COFRAC certification de personnes n°4-0522 portée disponible sur www.cofrac.fr.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Eléments de repérage

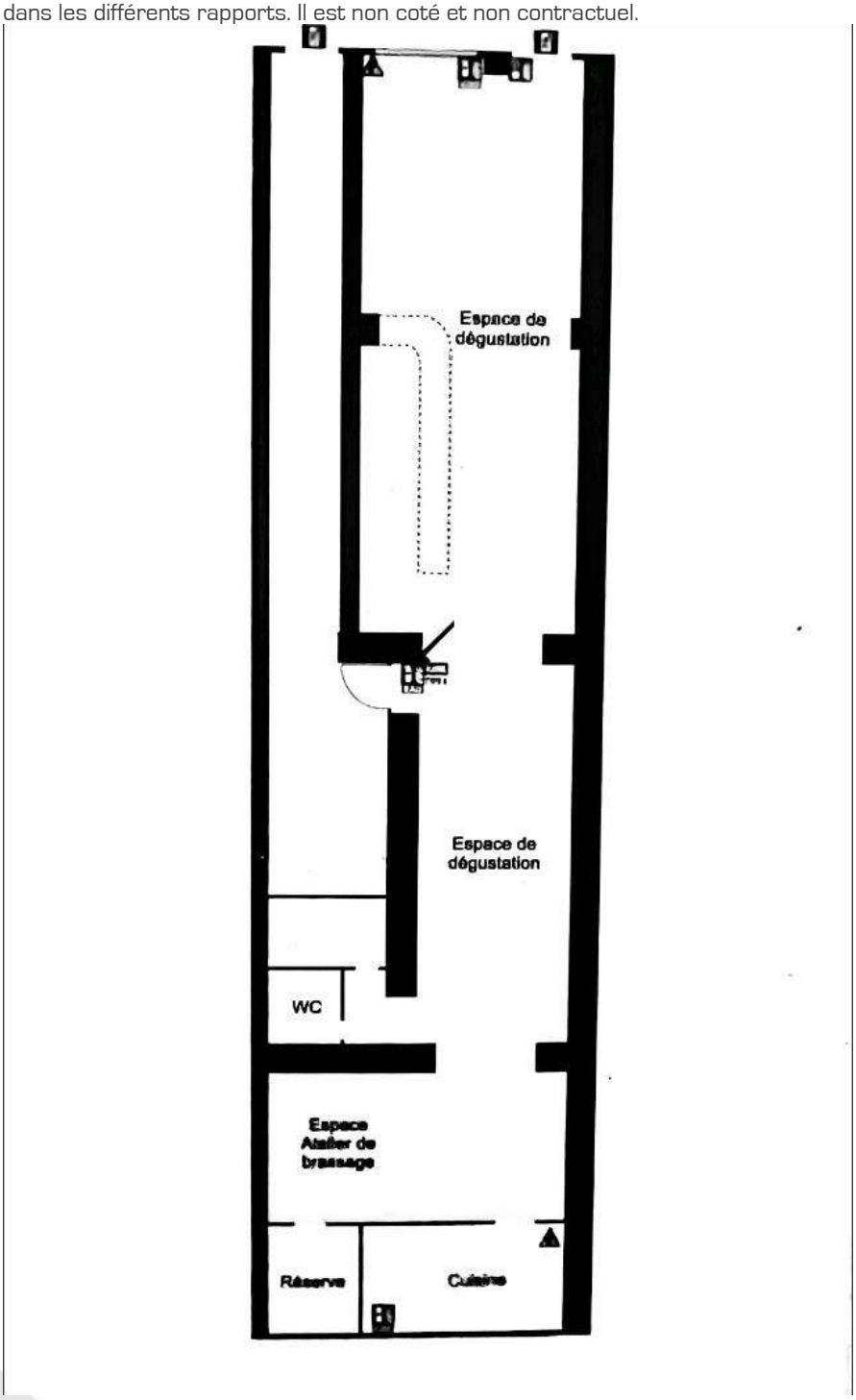
Descriptifs pièces et volumes

Désignation	Descriptif
Rez de chaussée	
(1) Espace dégustation	Sol (Parquet) Sol (Carrelage) Mur (Pierre) Mur (Pierre Faïence) Plafond (Voute Pierre) Porte (Bois peint) Vitrine (Bois Peinture) Rideau (Métallique)
(2) Espace atelier de brassage	Sol (Béton peint) Mur (Pierre) Mur (Pierre Faïence) Plafond (Plâtre peint) Porte (Bois peint)
(3) Cuisine	Sol (Carrelage) Mur (Plâtre et faïence) Plafond (Plâtre peint) Porte (Bois peint)
(4) Réserve	Sol (Carrelage) Mur (Plâtre peint) Plafond (Plâtre peint) Plinthes (Bois Peinture) Porte (Bois peint)
(5) WC	Sol (Béton peint) Mur (Plâtre et faïence) Plafond (Plâtre peint) Porte (Bois peint)

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Schéma de repérage

Le présent schéma de repérage est un schéma de circulation permettant de localiser les éléments repérés dans les différents rapports. Il est non coté et non contractuel.



Réf : DIA-BOG08-2407-016	Rez de chaussée		Planche de repérage technique
9 Rue du Chai des Farines, 33000 BORDEAUX	Indice A	Auteur : Monsieur Dave NOAILLES	Bat. A du plan de masse

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Conditions particulières d'exécution du dossier de diagnostic technique

Textes de référence
Article L271-4 à L271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation
Article R.271-1 à R.271-5 du CCH
Ordonnance 2005-655 du 8 juin 2005

Précisions sur le dossier de diagnostic technique (DDT)
Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend le cas échéant un diagnostic de performance énergétique, un constat de risque d'exposition au plomb et un état des risques naturels et technologiques. Pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975, l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité devront être réalisés pour les contrats de location signés à compter du 1er juillet 2017. Pour les autres logements, l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité devront être réalisés pour les contrats de location signés à compter du 1er janvier 2018.
En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges. Il doit, suivant le type de biens, contenir les documents suivants :

- Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP),
- Un état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante,
- Un état relatif à la présence de termites dans le bâtiment,
- Un état de l'installation intérieure de gaz,
- Un état des risques naturels miniers et technologiques,
- Un diagnostic de performance énergétique (DPE),
- Un état de l'installation intérieure d'électricité,
- Un document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif (depuis le 1er janvier 2011).

Si l'un de ces documents produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il est remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente.
D'après l'article R.271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- Pour une personne d'établir un document contenu dans le dossier de diagnostic technique sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;
- Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document contenu dans le dossier de diagnostic technique, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.
Aucun formalisme particulier n'est prévu par le législateur pour la réalisation du DDT

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

DIAGAMTER

BIGANOS, le 09/07/2024

SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL

6 Rue Guillaume Bertrand
75011 PARIS

Référence Rapport : DIA-BOG08-2407-016

Objet : **Attestation sur l'honneur**

9 Rue du Chai des Farines
33000 BORDEAUX
copro, Rez de chaussée
Date de la visite : 09/07/2024

Madame, Monsieur

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, Monsieur BORGHERO Michel, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L.271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

Ainsi, ces divers documents sont établis par une personne :

Présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens - appropriés (les différents diagnostiqueurs possèdent les certifications adéquates – référence indiquée sur chacun des dossiers),
Ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (montant de la garantie de 2.000.000 par sinistre et par année d'assurance),
N'ayant aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents constituant le DDT.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Monsieur BORGHERO Michel
SARL ADIB

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

DIAGAMTER

ORDRE DE MISSION REF : 1197115

Caractéristiques du bien immobilier – adresse – condition d'accès

Nature et type du bien	Location local commercial Surface estimée : 120 m²
Année de construction :	Avant 1949
Adresse	**9 Rue du Chai des Farines 33000 BORDEAUX**
Bâtiment, escalier, étage, n° de porte	Etage :
Cadastre / parcelle	
Numéro de lots	
Accès	Intervenant sur place : Monsieur MASSEAU Charles (Portable : 07 86 34 56 70 / Tel :),Contact sur place

Mission à effectuer

Forfait DDT* (Dossier de Diagnostic Technique) : Location local commercial date de construction avant 1949
- Etat des Risques et Pollutions
- Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
Tarif pour la génération d"un rapport DPE à partir des données collectées sur le terrain et des informations en possession du client transmises en amont ou le jour de la mission (documents techniques, factures de rénovation... etc, voir liste en pièce jointe).
- Dossier Technique Amiante
Hors frais de prélèvement d'échantillon(s) éventuel(s) et analyse(s) en laboratoire : Prix unitaire : 75 € TTC.
Envoi avec accusé de réception en électronique selon les articles R. 1334-20 à R. 1334-23 du code de la santé publique.

Informations complémentaires

Remise du rapport avant le	11-07-2024
Mode d'envoi	Livraison par internet
Date, heure de visite	**09-07-2024 11:30**
Technicien	Dave NOAILLES
Montant estimé en euros	**295 € TTC**
Paiement	CB à la livraison
Assurée par :	AXA 21 Place Dupuy 31000 TOULOUSE
Commentaires et conditions	

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

DIAGAMTER

Je soussigné(e) SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL , en vertu de l'ordre de mission accepté le 04/07/2024, autorise la société à commencer à exécuter la prestation reprise dans le présent document avant l'expiration du délai de quatorze jours prévu par le Code de la consommation.
La signature de ce bulletin signifie l'acceptation des conditions générales de vente présentes dans ce document.
Je m'engage à prendre connaissance des documents à fournir pour la réalisation du DPE, le cas échéant de faire la demande à mon syndic de copropriété et de transmettre autant de document nécessaire que possible.

Le Client ou son mandataire :

Intervenants

Rôle	Raison Sociale, Nom, Tel	Envoi Dossier	Facture
Particulier, Donneur d'ordre	Monsieur CHARPENTIER Marc - - marc@lbf.beer / 06 85 11 10 74		
Particulier, Propriétaire, Client	SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL 6 Rue Guillaume Bertrand - - 75011 PARIS marc@lbf.beer / 06 85 11 10 74	X	X
ParticulierSur place	Monsieur MASSEAU Charles - - 07 86 34 56 70		

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

DIAGAMTER

Formulaire consentement traitement données personnelles, à l'attention du client commanditaire du diagnostic de performance énergétique (DPE) ou de l'audit énergétique1, avant sa réalisation

En application de la réglementation[2], **le diagnostiqueur réalisant le DPE ou l'audit énergétique pour votre compte est soumis à des contrôles** ayant pour objet de vérifier sa capacité à réaliser un diagnostic dans le respect des exigences réglementaires. **Ces contrôles participent à l'amélioration de la qualité de la réalisation des DPE et des audits énergétiques**.

Afin de pouvoir organiser les modalités pratiques de ces contrôles, l'organisme[3] chargé de contrôler votre diagnostiqueur peut être amené à vous contacter. Pour cela, et sous réserve de votre consentement, vos données personnelles (nom, prénom, adresse mail et/ou numéro de téléphone) sont collectées et traitées par l'Ademe lors de la transmission du rapport DPE (ou d'audit) et transmises à l'organisme de contrôle.

Ces données seront stockées pour une durée de 1 an, et vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou de limitation du traitement de ces données. Plus d'informations sont disponibles dans la notice relative au traitement de ces données accessible à https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/ressources dans l'onglet « Traitement de vos données ».

Il est à noter que le consentement au traitement de vos données n'équivaut pas au consentement pour réaliser le contrôle dans le bien concerné ; votre accord pour l'organisation de ce contrôle vous sera demandé séparément.

☐ **Oui, je consens à ce que mes données personnelles** (inscrites ci-dessous) **soient traitées** par l'Ademe et l'organisme de certification dans le cadre des missions de contrôle des compétences des diagnostiqueurs

[Si oui] A REMPLIR :

NOM : SAS LE BORDEAUX FONDAMENTAL PRENOM : _____

ADRESSE MAIL : marc@lbf.beer N° TELEPHONE : 06 85 11 10 74

☒ **Non, je refuse que mes données soient collectées.**

Fait le 04/07/2024, à BORDEAUX Signature

1 Si ce client est mandaté par un tiers, ce sont les données de ce tiers qui sont traitées, dès lors que le mandat l'autorise.
2 Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification, notamment le paragraphe 2.5.3 de son annexe 1. Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, notamment le paragraphe B.2 de son annexe III.
3 Il s'agit d'un organisme de certification, dont le nom est mentionné en première page du DPE.

Note : par ailleurs, pour les propriétaires du bien au moment de la réalisation du DPE ou de l'audit énergétique, dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE ou de l'audit. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page « Contacts » de l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/)

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

DIAGAMTER

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE ET D'EXÉCUTION

I - ENGAGEMENT SUR L'HONNEUR

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, la société ADIB, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L.271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique (DDT).
Ainsi, ces divers documents sont établis par une personne :
Présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens - appropriés (les différents diagnostiqueurs possèdent les certifications adéquates – référence indiquée sur chacun des dossiers),
Ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (montant de la garantie de 2.000.000 € par sinistre et par année d'assurance, montant supérieur aux obligations réglementaires),
N'ayant aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents constituant le DDT.

II - CHAMP D'APPLICATION

Les présentes conditions générales de vente s'appliquent de plein droit à toutes nos prestations de services. La vente de la prestation est réputée conclue à la date d'acceptation de la commande par le Diagnostiqueur. Préalablement à cette date, les présentes conditions de vente sont mises à la disposition de tout acheteur ou demandeur, comme visé à l'article L. 113-3 du Code de la consommation. Toute commande implique l'adhésion sans réserve aux présentes conditions générales de vente qui prévalent sur toutes autres conditions, sauf celles qui ont été acceptées expressément par le Diagnostiqueur.

III - DEFINITION DE LA MISSION

Sauf mission différente spécifiée à la commande et mentionnée dans les attestations, les diagnostics portent sur les surfaces et volumes privatifs normalement accessibles de la construction représentés dans les plans et éléments cadastraux remis à la demande de mission ou indiqués par un représentant du demandeur ou acheteur lors du diagnostic. A défaut, le Diagnostiqueur recherchera au mieux ces surfaces et volumes à diagnostiquer. Dans tous les cas, seuls ceux décrits dans les attestations dans les cadres décrivant les surfaces, volumréfées, parties d'immeubles, pièces ou locaux visités feront foi en cas de contestation. Les références cadastrales et nnuméro de lots portés sur l'attestation sont ceux fournis par le donneur d'ordre. Il appartient au donneur d'ordre ou au propriétaire de vérifier qu'ils correspondent bien aux surfaces et volumes ayant fait l'objet du diagnostic. Les surfaces et volumes normalement accessibles sont définis comme ne nécessitant pas pour leur accès de déplacer des encombrants, de pratiquer des démontages ou des ouvertures, de démonter ou forcer des serrures, de disposer d'appareillages spéciaux tels qu'échelles ou nacelles. Les accès (accès en hauteur, en toiture, dans des combles, dans le vide sanitaire, dans les pièces/locaux/annexes fermés à clés, ...) devront être garantis par le propriétaire. L'ensemble des accès devra assurer la sécurité en toute occasion et notamment en respect du Code du Travail. Les observations éventuelles « hors mission » sont données à titre informatif et ne préjugent en rien d'une analyse exhaustive des pathologies pouvant affecter les bâtiments.

IV - COMMANDE

Toute commande, pour être valable, doit être établie sur les « demandes de diagnostic » de l'opérateur de repérage, remis à la clientèle lors de la demande d'intervention. L'acceptation de la commande par le Diagnostiqueur résulte de la réalisation de la prestation de repérage ou diagnostic. Toute commande parvenue à l'opérateur de repérage est réputée ferme et définitive. Le client peut remplir et transmettre le formulaire de rétractation inclut dans la notice d'information précontractuelle envoyée avec le devis et l'ordre de mission, ou tout autre déclaration dénuée d'ambiguité à l'adresse email du cabinet indiqué en pied de page et ce dans un délai de 14 jours. Si la prestation a débuté avant ce délai sous accord signé par le client, le montant de la prestation dû correspondre au service engagé.

V - FOURNITURE DE LA PRESTATION

Sauf conditions particulières expresses propres à la vente, l'intervention s'effectuera sur le lieu d'intervention du repérage désigné dans la « demande de diagnostic », dans le délai de 3 jours ouvrés à compter de la réception par l'opérateur d'une « demande de diagnostic » en bonne et due forme. Sauf analyse complémentaire en laboratoire, l'attestation sera disponible au siège du Diagnostiqueur dans les 2 jours ouvrés après l'intervention. Toute demande supplémentaire par rapport à la mission de base augmentera le délai ci-dessus mentionné du temps nécessaire à sa réalisation sans excéder 5 jours ouvrés.

VI - REALISATION DE LA PRESTATION, OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR OU DEMANDEUR

Dans le cas où le Diagnostiqueur sous-traite une partie de sa mission (hors analyse en laboratoire), le sous-traitant est explicitement désigné au § Sous-Traitance. La mention « sans objet » signifie que l'opérateur déclare sur l'honneur n'avoir pas recours à une sous-traitance.
L'Acheteur ou demandeur doit fournir tous les plans, éléments cadastraux et documents nécessaires à la réalisation de la mission.
L'Acheteur ou demandeur devra être présent sur les lieux de situation des biens à diagnostiquer pour les dates et heures convenues. En cas de carence, l'opérateur de repérage adressera à l'Acheteur ou demandeur un avis de passage fixant une nouvelle date d'intervention faisant de nouveau courir les délais ci-avant fixés. Passé ce délai, l'opérateur pourra de plein droit résoudre la vente, si bon lui semble, sans mise en demeure préalable, en application des dispositions de l'article 1657 du Code civil.
Conformément à la réglementation, l'opérateur pourra être accompagné par un examinateur représentant son organisme de certification.

VII - PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

Sauf conditions particulières expresses propres à la vente, les prix des prestations rendues sont ceux figurant dans le barème des prix au jour de la commande. Ces prix sont, à cette date, fermes et définitifs. Ils sont exprimés en monnaie légale et stipulés toutes taxes comprises. Toute mission supplémentaire à la mission de base donnera lieu à une facturation supplémentaire, notamment les analyses éventuelles d'échantillons (amiante, plomb), des surfaces et volumes à diagnostiquer différents de ceux décrits à la commande ou la mission confiée à l'opérateur.
Le prix est calculé sur la base d'un temps estimé de prestation par diagnostic, selon la nature et le type de bien, qui est multiplié par un taux horaire fonction des compétences des intervenants, auquel s'ajoute les frais de déplacement. Des frais annexes de prélèvement et d'analyse en laboratoire peuvent éventuellement être facturés comme indiqués dans les présentes CGV. Des majorations ou minorations du prix sont appliquées en fonction du taux d'occupation du cabinet, du mode de paiement et/ou de livraison choisi par le client..
Sauf autres modalités prévues expressément par les conditions particulières, le paiement du prix s'effectue comptant et sans escompte par chèque à la commande sur « demande de diagnostic » ou le jour de l'intervention. Une facture sera remise à l'Acheteur ou demandeur.
Le DDT » (ou « Dossier de Diagnostic Technique ») résulte de l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Il est obligatoire en cas de vente ou de location de tout ou partie d'un immeuble bâti. Il constitue donc une prestation unique comportant plusieurs diagnostics. C'est la raison pour laquelle votre tarif pour cette prestation est forfaitaire. Si vous souhaitez obtenir les tarifs de diagnostics réalisés indépendamment les uns des autres et hors du DDT, nous vous remercions de nous l'indiquer et nous nous ferons un plaisir de vous adresser les informations nécessaires.

VIII - TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS AU TITRE DU SERVICE

Les présentes conditions générales sont soumises au droit français. Tout litige relatif à leur interprétation et/ou leur exécution relève des juridictions françaises.
Conformément à l'article L. 612-1 du Code de la consommation, le cabinet franchisé DIAGAMTER propose aux clients-consommateurs particuliers un service de médiation pour les litiges de consommation liés à l'utilisation des prestations.
Médiateur de la consommation : Société Médiation Professionnelle
www.mediateur-consommation-smp.fr
24 rue Albert de Mun - 33000 Bordeaux

IX - GARANTIE, INDEPENDANCE, JURIDICTION COMPETENTE

Chaque Diagnostiqueur constitue une entreprise financièrement et juridiquement indépendante opérant sous la marque et la méthodologie DIAGAMTER. Seul interlocuteur et responsable vis à vis de son client, les prestations effectuées sont garanties par une assurance RCP. Conformément à la loi, le Diagnostiqueur est totalement indépendant des sociétés de travaux et traitements pouvant être mis en œuvre après ses diagnostics, garantissant l'impartialité et la validité de ceux-ci vis-à-vis de la loi. Vérifiez l'appartenance de votre Diagnostiqueur au réseau DIAGAMTER et la validité de son assurance sur le site web www.diagamter.com. Pour la définition de la juridiction compétente, l'opérateur élit domicile en son siège social.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

DIAGAMTER

X - TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre de son activité, le Diagnostiqueur sera amené à collecter et traiter certaines Données personnelles de l'Acheteur ou demandeur.
Soucieux de la protection des données personnelles, la société DIAGAMTER s'assure que le Diagnostiqueur respecte la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés dite loi "Informatique et Libertés" (la "loi Informatique et Libertés") et le règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données dit règlement général sur la protection des données ou RGPD (le "RGPD").

RESPONSABLE DE TRAITEMENT

Le responsable de traitement est la société KOALYS SAS, (Société anonyme par actions simplifiée, au capital social de 50 010 euros, immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro B 411 007 834, ayant son siège social sis KOALYS SAS, 46 route de Narbonne- 31320 Auzeville Tolosane) est selon les cas :
- l'entité responsable du traitement des Données personnelles de l'Acheteur ou du demandeur au sens du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (RGPD)
- le franchiseur de l'entité responsable du traitement des Données Personnes de l'Acheteur ou du demandeur au sens de l'article 28 du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (RGPD)

Pour toutes questions ou précisions relatives au traitement des Données personnelles, il convient de contacter :
Par téléphone aux numéros suivants : 05.34.44.50.00.
Par email à l'adresse suivante : contactrgpd@diagamter.com
Par courrier à l'adresse suivante : KOALYS, Service de la protection des données personnelles, 46 route de Narbonne- 31320 Auzeville Tolosane
Il est précisé que le Client peut, s'il ne souhaite pas faire l'objet de prospection commerciale par voie téléphonique, s'inscrire sur une liste d'opposition au démarchage téléphonique sur le site bloctel.gouv.fr

TYPE DE DONNEES COLLECTEES

– Le bien immobilier à diagnostiquer :
- Type de transaction (Vente, Location, Travaux/démolition, etc.)
- Type de bien
- Code postal
- Ville
- Adresse postale
- Nombre de pièces
- Surface estimée du bien et ses annexes
- Date de construction
- Présence/Age de l'installation électrique
- Présence/Age de l'installation gaz
- Type d'assainissement des eaux (collectif/individuel)
- Présence de piscine privative ou fontaine
- Images 360 ou visite virtuelle de l'intérieur et de l'extérieur du bien
- Numéro de lot et section cadastrale figurant sur le titre de propriété.
- Nom du distributeur de gaz et numéro de point de comptage estimation (PCE) ou le numéro de compteur (Diagnostic Gaz / DPE)
- Copie des factures d'électricité des 3 dernières années (si non disponible, au moins 1 année complète) (DPE)
- Nombre d'enfants dans le foyer (Plomb/Amiante, déclaration obligatoire à l'ARS, agence nationale de santé).
- Nombre de niveaux
- Documents et informations concernant les précédentes interventions

– Le client :
- Civilité
- Nom de famille
- Prénom
- Adresse email
- N° de téléphone
- Adresse postale, si différente de celle du bien immobilier à diagnostiquer.
- Code postal, si différent de celui du bien immobilier à diagnostiquer.
- Ville, si différente de celle du bien immobilier à diagnostiquer.
- Images des biens meubles personnels présents au sein du bien immobilier en cas de prise de vue 360 ou de visite virtuelle.
- Civilité, Nom, Prénom et adresse du représentant, le cas échéant.
- Civilité, Nom, Prénom et qualité de la personne présente lors de la visite, le cas échéant.

– Date et référence du devis
– Dernière étape validée par le client
– Date de la dernière modification apportée au devis
– Date et montant du paiement par carte, le cas échéant
– En cas de paiement par carte, la société KOALYS partage certaines données avec l'intermédiaire de paiement afin qu'il puisse fournir un reçu
– Données récoltées par le biais des cookies via le site internet

FINALITES DU TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

En application de la réglementation, tout traitement de données à caractère personnel doit, pour être licite, reposer sur l'un des fondements juridiques énoncés à l'article 6 du RGPD.Le tableau ci-dessous expose les différentes finalités pouvant être poursuivies lors de nos traitements de vos données et les fondements juridiques sur lesquels repose la poursuite de chacune de ces finalités.

Finalité	Fondement juridique
Gestion du fonctionnement et optimisation de notre Solution et de nos services	Intérêts légitimes de DIAGAMTER et de ses clients
Mise en relation avec le diagnostiqueur approprié	Exécution du contrat ou intérêts légitimes des clients selon les cas
Etablir un devis et prendre rendez-vous en ligne	Mesures précontractuelles
Paiement en ligne	Exécution du contrat
Permettre au diagnostiqueur de préparer son intervention sur place	Exécution du contrat
Permettre l'établissement et la livraison d'un rapport de diagnostic	Exécution du contrat
Fourniture d'un service d'assistance	Exécution du contrat et intérêts légitimes des clients
Application nos Conditions Générales Vente et d'Exécution	Exécution du contrat
Analyse des données, l'audit, et l'identification des tendances d'usage	Intérêts légitimes de DIAGAMTER
Réalisation d'analyses marketings et statistiques	Intérêts légitimes de DIAGAMTER
Contrôle et la prévention des fraudes, malwares, et la gestion des incidents de sécurité	Intérêts légitimes de DIAGAMTER (défendre ses droits et intérêts) ou obligations légales selon les cas
Développement de nouveaux produits et services	Intérêts légitimes de DIAGAMTER
L'exercice de tout recours visant à limiter les dommages que nous risquons d'encourir, notamment en cas d'action illicite en lien avec l'utilisation de notre Site	Intérêts légitimes de DIAGAMTER
Protection de nos droits, de notre confidentialité, de notre sécurité et/ou de notre propriété et/ou ceux de nos Clients, des Consommateurs ou des tiers	Intérêts légitimes de DIAGAMTER
Gestion des droits des personnes concernées	Obligations légales

Les textes régissent nos obligations légales contiennent notamment :
– La loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République Numérique ;
– Le Règlement européen n°2016/679 du 27 avril 2016 dit règlement général sur la protection des données (RGPD),
– La Directive 2005/29/ce du Parlement européen et du Conseil du 11 mai 2005 relative aux pratiques commerciales déloyales des entreprises vis-à-vis des consommateurs dans le marché intérieur et modifiant la directive 84/450/CEE du Conseil et les directives 97/7/CE, 98/27/CE et 2002/65/CE ;
- La loi n°2004-801 du 6 août 2004 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel et modifiant la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique aux fichiers et aux libertés
- Amiante liste A : Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage : Durée de validité : 3 ans si présence d'amiante score 1, 3 mois si présence d'amiante score 2 (pour faire une mesure d'empoussièrement et reclasser le MPCA en score 1 ou 3), 3 ans si présence d'amiante score 3 (pour réaliser les travaux),Illimité si absence d'amiante

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

- Amiante liste B : Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage : Pas de durée de validité : c'est au propriétaire de décider la périodicité de surveillance (en général, le propriétaire se base sur la liste A), Illimité si absence d'amiante
- Amiante liste C : Arrêté du 26 juin 2013 relatif au repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage : Pas de durée de validité
- Amiante fiche récapitulative : Arrêté du 21 décembre 2012 relatif aux recommandations générales de sécurité et au contenu de la fiche récapitulative du « dossier technique amiante » : Durée de validité dépend des MPCA qui ont été trouvés (MPCA de liste A, B, pas de MPCA) et de leurs scores
- Amiante avant travaux dans les immeubles bâtis : Arrêté du 16 juillet 2019 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis, Norme NF X 46-020 d'août 2017 Repérage amiante – Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis – Mission et méthodologie : Pas de durée de validité.
- Examen visuel après travaux de désamiantage : NF X 46-021 de septembre 2021: Pas de durée de validité
- Amiante, Voir également : le décret n°2011-629
– CREP : Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb et Article R1334-11 du Code de la Santé Publique pour la location
- Durée de validité si présence de plomb dont la concentration est supérieure ou égale à 1 mg/cm² : 1 an en cas de vente, 6 ans en cas de location, illimité en cas de réalisation d'un CREP pour les parties communes, Illimité dans le cas contraire
- DPE bâtiments ou partie de bâtiments à usage d'habitation : Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant l'arrêté du 31 mars 2021. Le durée de validité est établie par le Décret du 17/12/2020 : 10 ans
- DPE neuf : Arrêté du 03 novembre 2022 modifiant l'arrêté du 31/03/2021. Durée de validité 10 ans
- DPE tertiaire : Arrêté du 16 mars 2023 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 : Durée de validité : 10 ans
- Termites : Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites et Norme NF P03-201 de mars 2012 Etat du bâtiment relatif à la présence de termites **Durée de validité : 6 mois**
– Etat parasitaire : Norme NF P 03-200 de mai 2016 : Pas de durée de validité – on se base généralement sur les termites = 6 mois
– Gaz : Arrêté du 25 juillet 2022 modifiant l'arrêté du 12 février 2014 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz, Norme NF P45-500 Installations de gaz situées à l'intérieur des bâtiments d'habitation – Etat des installations intérieures de gaz - Diagnostic, Article 3 du décret n°2016-1104 pour la location : Durée de validité : 6 ans dans le cadre d'une location, 3 ans dans le cadre d'une vente
- Electricité : Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation, Article 3 du décret n°2016-1105 pour la location : Durée de validité : 6 ans dans le cadre d'une location, 3 ans dans le cadre d'une vente

DROITS DE L'ACHETEUR OU DU DEMANDEUR

La société DIAGAMTER et le Diagnostiqueur garantissent à toutes les personnes visitant le Site internet ou utilisant leurs services un droit d'accès aux Données à caractère personnel les concernant, ainsi qu'un droit de rectification, un droit à l'effacement, un droit à la limitation du traitement, un droit à la portabilité de leurs Données et un droit d'opposition conformément au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (RGPD).

Au titre de ces droits :
- L'Acheteur ou demandeur peut demander de mettre à jour ou supprimer ses Données en s'adressant au Diagnostiqueur ou par mail à l'adresse : contact.rgpd@diagamter.com;
- L'Acheteur ou demandeur peut exercer son droit d'accès pour connaitre le détail des Données personnelles le concernant en contactant KOALYS à l'adresse suivante : contact.rgpd@diagamter.com.
- L'Acheteur ou demandeur peut vérifier, compléter ou mettre à jour les informations qu'il a fournies en contactant KOALYS à l'adresse suivante : contact.rgpd@diagamter.com.
- L'Acheteur ou demandeur peut demander de supprimer la totalité des données à caractère personnel en contactant KOALYS à l'adresse suivante : contact.rgpd@diagamter.com.
- L'Acheteur ou demandeur peut demander la portabilité de ses données. Ces données ne concernent que ce qu'il a entré dans les formulaires du site ou que le Diagnostiqueur a rempli pour lui avec son accord, dans le cadre d'une vente téléphonique, en contactant KOALYS à l'adresse suivante : contact.rgpd@diagamter.com.
- L'Acheteur ou demandeur peut demander de se voir transmettre l'intégralité des Données collectées dans un format structuré en contactant KOALYS à l'adresse suivante : contact.rgpd@diagamter.com.
- L'Acheteur ou demandeur peut introduire une réclamation relative au traitement de ses données personnelles auprès de l'autorité de contrôle compétente (en France, il s'agit de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, la CNIL).
- L'existence ou non de ces différents droits dépend notamment du fondement juridique du traitement concerné par la demande. Ces droits ne sont pas non plus sans limites et, dans certains cas, KOALYS peut donc refuser une demande (par exemple pour des motifs légitimes impérieux pour ce qui concerne le droit d'opposition). Ainsi, dans certaines hypothèses, il se peut que KOALYS réponde qu'une demande ne peut pas donner lieu à une réponse positive en expliquant la raison pour laquelle elle ne peut y déférer.

L'Acheteur ou demandeur dispose également du droit de définir, modifier et révoquer à tout moment des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données personnelles après son décès en application de l'article 40-1 de la loi Informatique et Libertés. Ces directives peuvent être générales ou particulières. KOALYS peut uniquement être dépositaires des directives particulières concernant les données qu'elle traite. Les directives générales peuvent être recueillies et conservées par un tiers de confiance numérique certifié par la CNIL. L'Acheteur ou demandeur a aussi le droit de désigner un tiers auquel les données le concernant pourront être communiquées après sa mort. L'Acheteur ou demandeur s'engage alors à informer ce tiers de sa démarche et du fait que des données permettant de l'identifier sans ambiguïté seront transmises à KOALYS et à lui communiquer la Politique de confidentialité de KOALYS.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DU CONSTAT AMIANTE

En cas de constat amiante, le demandeur autorise, sauf mention contraire (dans ce cas, le propriétaire ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés - constat vente - ou s'expose à une amende pénale - DTA), l'opérateur de repérage à prélever pour analyse amiante les échantillons nécessaires (coût unitaire technique MOLP, 75 TTC ou MET, 75 TTC). Le programme des différents repérages amiante « vente », « DAPP », « Démolition » ou « DTA » règlementaires est réalisé d'après les listes de l'annexe 13-9 du Code de la Santé Publique. Avant la visite, le demandeur doit remettre à l'opérateur tous les documents relatifs au bien immobilier (dossier descriptif, rapport de recherche antérieur, 3 derniers PV d'assemblée générale). Le donneur d'ordre doit remettre au diagnostiqueur, préalablement au démarrage de la mission, tout document lié à la problématique amiante dans l'immeuble concerné (diagnostics antérieurs, analyse de laboratoire,...).

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour réaliser le Diagnostic de Performance Energétique de votre logement, vous devez fournir des documents à votre diagnostiqueur immobilier le plus en amont possible de la mission. Toutes données transmises à votre diagnostiqueur immobilier devront être basées sur des justificatifs ou devront pouvoir être observées. Les documents à nous transmettre sont ceux listés dans le document « Récupération d'informations DPE » joint au présent document.
Bon à savoir : plus on récupère d'informations sur votre bien, plus le diagnostic sera précis. Dans les faits, les documents peuvent ne pas être tous disponibles et les éléments peuvent ne pas être visibles ou mesurables. Des valeurs par défaut dans le respect de la réglementation, seront alors appliquées si le diagnostiqueur n'a aucun justificatif ou s'il n'est pas possible d'observer ou de mesurer les éléments. Ainsi, le DPE sera réalisable mais plus ces valeurs par défaut sont utilisées et moins l'étiquette énergétique sera représentative de votre bien, d'où le besoin d'avoir le plus d'informations possibles.
La seule méthode de calcul utilisable pour les logements existants est la méthode 3CL-2021.

DPE(s) :
Il existe différents cadres d'utilisation d'un Diagnostic de Performance Énergétique :

- **DPE** comme état des lieux de la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G) existant, Il en évalue la consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Le DPE indique des préconisations de travaux. Le DPE est réalisé notamment dans le cadre de la vente ou de la location d'un bien
- **DPE** comme état des lieux de la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G) d'un bien **avant travaux** de rénovation permettant d'envisager une amélioration de la performance énergétique du bien. Le DPE, dans le cadre d'un projet de rénovation, est utilisé notamment pour l'obtention de certaines aides financières. Sous conditions, il peut être utilisé dans le cadre de la vente ou de la location du bien.
- **DPE** utilisé **après** la réalisation de **travaux**. Le DPE réalisé après travaux de rénovation vient prendre en compte, en sus des caractéristiques intrinsèques du logement ou du bâtiment, les caractéristiques techniques et thermiques des travaux réellement mis en place dans un nouvel état des lieux de la

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

performance énergétique et climatique du logement ou du bâtiment (étiquettes A à G) existant, Ce DPE est réalisé notamment en vue de l'obtention de certaines aides financières de type « labels BBC Rénovation ».

- **DPE « projeté »** : Intégration des caractéristiques techniques et thermiques de travaux envisagés par le donneur d'ordre pour réaliser une évaluation de la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G). Le DPE projeté est réalisé notamment en vue de l'obtention d'aides financières de type « Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans l'ancien ». Le DPE projeté nécessite la réalisation d'un DPE initiale faisant office d'état des lieux de la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G) de l'existant.

Le donneur d'ordre est alerté par le présent document qu'il doit indiquer au moment du devis le type de DPE à réaliser. Par défaut, un DPE « standard » (correspondant à la définition de « DPE » du paragraphe précédent) sera réalisé par le diagnostiqueur.
Dans le cadre d'un « DPE projeté », le donneur d'ordre doit fournir au diagnostiqueur les informations détaillées sur les travaux envisagées (notamment les caractéristiques techniques et thermiques des matériaux et équipements choisis pour ces travaux).
Dans la cadre d'un « DPE après travaux », le donneur d'ordre doit fournir au diagnostiqueur les informations détaillées des travaux réalisés (notamment caractéristiques techniques et thermiques des matériaux et équipement réellement posés et installées - factures). En l'absence, des paramètres par défaut et réglementaires seront utilisés par le diagnostiqueur, pouvant amener à une étiquette de consommation énergétiques ne correspond pas à l'objectif fixé dans le cadre de ces travaux.

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

NESTENN
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

Me Jonathan SEBBAGH
10 Rue de Penthièvre
75008 Paris

Objet : Affaire Le Bordeaux Fondamental C/ Cession

Maître,

Par les présentes en tant que gestionnaire représentant la SCI Teddy propriétaire du local sis 9 Rue du Chai des Farines à Bordeaux le propriétaire ne souhaite pas exercer le droit de préférence dont il bénéficie au bail. Par ailleurs, La SCI Teddy donne son agrément à la cession entre les parties Le Bordeaux Fondamental et M Charles Masseau ou toutes sociétés dans laquelle M Charles Masseau serait actionnaire.

Fait à Talence le 03 juin 2024

NESTENN
Gestion Développement Patrimoine
241b cours Gambetta - 33400 TALENCE
Tél. 05 56 06 41 41
www.nestenn.com
S.A.R.L. au capital de 2500 € - APE 6831Z
R.C.S. n° 799553920 carte professionnelle 33522-346(
délivrée par la préfecture de la Gironde

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Re: AFFAIRE LE BORDEAUX FONDAMENTAL C/ CESSION

De : **Justine FAJOUX** l j.fajoux@nestenn.com mardi 11 juin à 16:27

À : **ah@sebbagh-avocats.com**

Cc : **c lemay** l c.lemay@nestenn.com

Bonjour,

Suite à votre mail, j'ai vérifié la révision de loyer et effectivement, les index enregistrés n'étaient pas les bons.

Je viens de refaire la révision, que vous trouverez en PJ.

Le loyer actuel est de 2405.41 € HT + 30 € de provision sur charges.

Les locataires sont à jour du paiement des loyers et des charges.

Le dépôt de garantie d'un montant de 5100 €, n'est pas conservé par l'agence.

Cordialement,

Justine FAJOUX
Gestionnaire

06 85 91 04 88
05 56 75 89 89

Nestenn Talence
241 Bis Cours Gambetta - 33400 Talence

nestenn
GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

Consulter notre site

Docusign Envelope ID: 75945FDF-0348-4C91-9FBF-ED64D655D582

Ville de
BORDEAUX

Maître SEBBAGH JONATHAN
10 RUE PENTHIEVRE
75008 PARIS 08

Bordeaux, le 24 AVR. 2024

Objet : Bordeaux – Cession d'un fonds de commerce, d'un bail commercial, d'un fonds artisanal

Réf. : DC 033 063 24 00082 - 9 rue du Chai des Farines

Maître,

En application des articles L 214-1 et suivants, R 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme et des délibérations n° D-20080399 du 15 juillet 2008 et n° D-20090727 du 21 décembre 2009 du conseil municipal de la ville de Bordeaux, vous nous avez adressé une déclaration de cession relative au bien sis 9 rue du Chai des Farines à Bordeaux (33000).

J'ai l'honneur de vous informer que la Ville de Bordeaux renonce à faire usage de son droit de préemption.

Pour complète information, la possibilité de déposer des déclarations de cession de fonds et baux commerciaux ou artisanaux soumis à ce droit de préemption est désormais ouverte depuis le 1er juin 2022 sur le guichet de dépôt électronique de Bordeaux Métropole à l'adresse suivante : https://urbanisme.bordeaux-metropole.fr/guichet/

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire et par délégation de signature,
Franck Descoubes
P/o Directeur général de l'Aménagement

Karine Bonneau

Affaire suivie par : LUCY Géraldine
Direction du Foncier
05.33.89.56.00
g.lucy@bordeaux-metropole.fr

Bordeaux Métropole
Esplanade Charles-de-Gaulle
33 045 Bordeaux cedex

Le service courrier conserve vos données en lien avec les finalités de suivi de la relation avec les usagers. Pour exercer vos droits contactez cnil@bordeaux-metropole.fr

DocuSign

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 75945FDF03484C919FBFED64D655D582

État: Complétée

Objet: Complétez l'enveloppe avec Docusign : Cession LE BORDEAUX FONDAMENTAL.pdf

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 225

Signatures: 7

Émetteur de l'enveloppe:
Jonathan Sebbagh
10 rue de Penthievre
PARIS, Paris 75008
js@sebbagh-avocats.com
Adresse IP: 109.210.30.97

Nombre de pages du certificat: 5

Paraphe: 0

Signature dirigée: Activé

Horodatage de l'enveloppe: Activé

Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

Suivi du dossier

État: Original
11/07/2024 14:26:07

Titulaire: Jonathan Sebbagh
js@sebbagh-avocats.com

Emplacement: DocuSign

Événements de signataire	Signature	Horodatage
CHARLES MASSEAU cc.compagnie@outlook.fr Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	DocuSigned by: CHARLES MASSEAU FFE98ED267D9424... Sélection d'une signature : Style présélectionné En utilisant l'adresse IP: 193.252.199.201	Envoyée: 12/07/2024 09:30:10 Consultée: 12/07/2024 09:30:49 Signée: 12/07/2024 09:36:25

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 12/04/2024 11:52:16
ID: 8b4f5ca6-c7c8-453b-ad19-7e03fd15efbe

Jonathan Sebbagh js@sebbagh-avocats.com ME SEBBAGH Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	DocuSigned by: 039E3A1B2506431... Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil En utilisant l'adresse IP: 109.210.30.97 Signé à l'aide d'un périphérique mobile	Envoyée: 12/07/2024 09:30:11 Consultée: 12/07/2024 09:38:19 Signée: 12/07/2024 09:38:35

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par DocuSign

Martin PELLET martin@lbf.beer Président Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	Signé par : 4B767B7F9B144B5... Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil En utilisant l'adresse IP: 92.184.116.143 Signé à l'aide d'un périphérique mobile	Envoyée: 12/07/2024 09:30:10 Consultée: 12/07/2024 11:12:25 Signée: 12/07/2024 11:12:49

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 12/07/2024 11:12:25
ID: 7d955f0c-4e45-42ae-806c-ab369afcda5f

Événements de signataire en personne	Signature	Horodatage

Événements de livraison à l'éditeur	État	Horodatage

Événements de livraison à l'agent	État	Horodatage

Événements de livraison intermédiaire	État	Horodatage

Événements de livraison certifiée	État	Horodatage
Événements de copie carbone	**État**	**Horodatage**
Événements de témoins	**Signature**	**Horodatage**
Événements notariaux	**Signature**	**Horodatage**
Récapitulatif des événements de l'enveloppe	**État**	**Horodatages**
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	12/07/2024 09:30:11
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	12/07/2024 11:12:25
Signature complétée	Sécurité vérifiée	12/07/2024 11:12:49
Complétée	Sécurité vérifiée	12/07/2024 11:12:49
Événements de paiement	**État**	**Horodatages**
Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, ME SEBBAGH (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact ME SEBBAGH:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: js@sebbagh-avocats.com

To advise ME SEBBAGH of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at js@sebbagh-avocats.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from ME SEBBAGH

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to js@sebbagh-avocats.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with ME SEBBAGH

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to js@sebbagh-avocats.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify ME SEBBAGH as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by ME SEBBAGH during the course of your relationship with ME SEBBAGH.