



Fonds De Commerce De Restauration

Publié sur actify.fr le mai 19, 2023

397 vues

Adresse:

98 avenue Niel

Date de fin de commercialisation:

16/06/2023

Date limite de dépôt des offres:

16/06/2023

Etude:

SELARL BDR & ASSOCIES

Description du lieu d'exploitation : Un local commercial dépendant de l'immeuble sis à : 98 avenue Niel – 75017 PARIS d'une surface de 85 mètres carrés environ.

Au rez-de-chaussée un local comprenant :

- Une grande pièce principale ;
- Deux petites pièces se situant derrière la pièce principale ;
- Sous-sol avec accès par escalier intérieur.

Destination : vente de type alimentaire à emporter et sur place (pâtes, noodles, riz et salades). Aucune cuisine, cuisson etc ne pourront être réalisées dans les lieux ni aucune ventilation ou extraction extérieure, l'activité autorisée étant entendue restrictivement.

NB : Le bail prévoit une exception si cette aspiration et cette cuisson sont réalisées par le module d'aspiration des buées de type BLANCO COOK BC ES 3 ou tout type d'appareil similaire qui ne nécessite aucune extraction extérieure ni aucune ventilation extérieure.

La société CBST avait bien acquis ce type de matériel qui avait été installé en sous-sol ce qui n'est

nullement sa vocation. L'installation non conforme devra être retirée.

Est né un contentieux avec le syndicat des copropriétaires en raison de nuisances olfactives occasionnées par l'exploitation de la société CBST. Par ordonnance de référé du 13/03/2022, il a été constaté l'existence de nuisances nécessitant la réalisation de travaux dans la cave pour permettre la ventilation.

Pour résumer :

- Par principe la cuisine et la cuisine sont interdites car les locaux ne comprennent pas de conduit d'extraction et d'extracteur ;
- Par dérogation l'usage d'un module d'aspiration des buées de type BLANCO COOK BC ES 3 est possible mais sans occasionner de nuisance ;
- La cave ne peut servir à usage de cuisine, toute installation devra être retirée.

Durée : Bail consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1er janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2028.

Régime fiscal : Soumis à la T.V.A

Loyer annuel : Le bail est consenti moyennant un loyer variable, déterminé année par année, correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur pendant la période considérée. Le pourcentage est de 8% du chiffre d'affaires HT, défini à l'article 4.1.3, réalisé par le Preneur, supérieur à 800 000 €.

Le loyer variable défini ci-dessus ne pourra, en tout état de cause, être inférieur à un montant minimum garanti, correspondant à la valeur locative telle qu'évaluée par les Parties à la date d'entrée en jouissance.

Le montant annuel du loyer hors taxes, hors charges et hors fiscalité minimum garanti est fixé à 38 026.72 €.

Voir article 5 LOYER pour définition du Chiffre d'Affaires, contrôle du chiffre d'affaires, sanction, modalités de paiement ...

Révision : Indexation du loyer minimum garanti sur l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

Charges : Le preneur versera une provision trimestrielle en même temps que le loyer, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année. Le montant de cette provision sera basé sur les dépenses TTC de l'année précédente et les dépenses prévisionnelles TTC de l'année considérée.

Dépôt de garantie : Sous toutes réserves : 9 506.70 € correspondant à 3 mois de loyer minimum garanti HT.



Rappel : Ce dépôt de garantie devra être reconstitué par l'acquéreur du fonds de commerce
Cahier des charges disponible par mail : contact@bdrmj.fr (références à rappeler en objet : CBST)