



LES MANDATAIRES

Christophe BASSE
Mandataire Judiciaire

171, avenue Charles de Gaulle
CS 20019 / 92521 Neuilly sur seine CEDEX
www.lesmandataires.com
Standard : 01 47 25 71 04

Liquidation judiciaire :
SAS 2 BCR

Dossier n°6219

sta@lesmandataires.com

CESSION DE FONDS DE COMMERCE
Article L.642-19 du code de commerce

SELARL C.BASSE
Maître Christophe BASSE
Mandataire judiciaire
171, avenue Charles de Gaulle
CS 20019 / 92521 Neuilly sur seine CEDEX

Liquidateur judiciaire désigné à ces fonctions par jugement du TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANTERRE du dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société « SAS 2 BCR » au capital social de 1 000.00 dont le siège social est situé 34 rue Lucien Jeannin - 92250 LA GARENNE-COLOMBES.

Déclare qu'est susceptible d'être cédé, conformément aux articles L.642-19 et suivants du code de commerce :

Fonds de commerce de restauration sur place ou à emporter, livraison à domicile, traiteur, organisation de réception, de soirée événementielle, cours de cuisine, dégustation et vente de produits
Sis 34 rue Lucien Jeannin - 92250 LA GARENNE-COLOMBES



INFORMATION PREALABLE

Le présent document a été établi au vu des éléments et informations reçus à ce jour avec le concours du dirigeant sans que le rédacteur puisse en garantir l'exhaustivité et sans que la responsabilité du liquidateur judiciaire puisse être engagée pour toute inexactitude et/ou erreur contenue dans les éléments qui lui ont été fournis.

Les informations contenues dans ce document seront éventuellement sujettes à actualisation, modification ou complément et n'ont pas pour prétention de rassembler tous les renseignements qu'un candidat acquéreur pourrait désirer recevoir.

Tout candidat intéressé doit réaliser ses investigations afin de former son propre jugement sur les présentes informations et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales liées à la présente opération.

L'acquéreur prendra les actifs en l'état et fera son affaire personnelle, s'il y a lieu, de la mise en conformité de ces derniers au regard de la réglementation applicable en cours.

Pour être recevable, les offres d'acquisition devront être conformes aux prescriptions du présent cahier des charges.

Aucun mandat de vente n'est confié dans cette affaire aux destinataires du présent cahier des charges. **Aucun affichage sur les lieux n'est autorisé.**

Tout actif à céder est consultable sur le site du Conseil National des Administrateurs judiciaire et Mandataires judiciaire « www.cnajmj.fr » ou sur le site « www.lesmandataires.com ».

Les apporteurs d'affaires et conseils (autre qu'avocats) seront tenus de produire leurs mandats ainsi que leur carte professionnelle.

* * *

DESCRIPTION DES ACTIFS

1- Informations sur le fonds de commerce :

- **Origine du fonds :**

Le fonds de commerce a été acquis le 7 février 2020 moyennant la somme de 160 000 € (acte de cession de fonds de commerce ci-annexé).

- **Activité :** Restauration sur place ou à emporter, livraison à domicile, traiteur.

- **Situation locative :** Cf. fiche bail + bail annexé

- **Chiffres :**

Exercice clos le	31/03/2022	31/03/2021
Chiffre d'affaires	128 381	33 701
Résultat d'exploitation	-48 829	2 238
Résultat de l'exercice	-50 506	292

Cf. comptes annuels

2- Actifs à céder :

Eléments incorporels, soit :

- Droit au bail des locaux situés 34 rue Lucien Jeannin 92250 LA GARENNE-COLOMBES,
- Clientèle et achalandage,
- Enseigne, nom commercial

Eléments corporels, soit :

- Mobilier, matériel et stock en pleine propriété selon inventaire établi par Maître Nicolas MORETTON, sous réserve des actifs pouvant faire l'objet d'une revendication dont le candidat s'engagera à faire son affaire.

Cf. Inventaire(en cours d'établissement)

3- Situation sociale :

A l'ouverture de la procédure, la société employait 4 salariés.

Afin de préserver les droits des salariés les licenciements pour motif économique sont en cours. Le candidat devra déclarer faire son affaire de toute priorité de réembauchage.

4- Contrats fournisseurs :

Aucun contrat fournisseur ne peut être cédé (chaque candidat fera son affaire personnelle de la reprise des contrats fournisseurs).

5- Visite des locaux :

Pour toute visite des locaux, il convient de prendre contact avec le commissaire-priseur chargé d'établir l'inventaire des actifs corporels, Maître Nicolas MORETTON (01.47.25.00.87).

MODALITES ET CONTENU DE L'OFFRE

Les offres d'acquisition devront être fermes et définitives, et dépourvues de toute condition suspensive ou résolutoire de nature à faire obstacle à la réalisation de la cession.

Les offres d'acquisition devront être établies en **cinq exemplaires dont un non relié** (en ce compris les annexes), l'un destiné à Madame le juge-commissaire, le second à Monsieur le procureur de la République, le troisième au greffe du TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANTERRE, le quatrième à Monsieur Benjamin RUIZ, dirigeant(e), et le dernier à moi-même (ce dernier exemplaire devant contenir la garantie financière) et comporter **impérativement** :

1- la présentation du candidat acquéreur :

Concernant l'identité de l'acquéreur il convient de communiquer :

- s'il s'agit d'une personne morale :
 - les statuts et le cas échéant la répartition actuelle du capital social,
 - un extrait Kbis (de moins de trois mois),
 - le dernier bilan,
 - l'état des inscriptions des privilèges et publications,
 - la photocopie d'une pièce d'identité du dirigeant et des associés.

- s'il s'agit d'une personne physique :
 - l'état civil complet (nom, date et lieu de naissance, adresse, nationalité, situation de famille, contrat de mariage),
 - le lieu de résidence,
 - la photocopie recto-verso d'une pièce d'identité,
 - les 2 derniers avis d'imposition.

Une faculté de substitution au profit d'une tierce personne est possible : selon qu'il s'agisse d'une personne morale ou physique à laquelle l'acquéreur entend se substituer, il conviendra de joindre les documents réclamés ci-dessus.

Si la société est en cours de constitution, l'état civil du futur dirigeant, des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devront être précisés, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise.

2- le projet de reprise : présentation synthétique du projet rattaché à l'achat du fonds de commerce à laquelle devront être joints les prévisions d'activité et de financement.

3- le périmètre de reprise : les éléments d'actif repris tout ou partie. En cas de reprise de plusieurs actifs, le candidat devra indiquer si l'offre est **divisible ou non**.

4- le prix : exprimé en euros, le prix est stipulé « **net vendeur** », soit hors droits, frais et honoraires afférents à la cession.

Pour toute reprise du droit au bail, il y a lieu de prévoir, **en sus du prix proposé**, la reconstitution du dépôt de garantie **entre les mains du liquidateur judiciaire** (à acter dans l'offre).

En outre l'acquéreur devra faire notamment son affaire des coûts de purge des inscriptions qui peuvent exister sur le fonds de commerce.

Le prix devra être **ventilé entre les éléments incorporels, corporels et le stock**. La décomposition du prix doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

Garantie du prix de cession

Le prix de cession doit être **intégralement** garanti :

- soit par un **chèque de banque** (et non un chèque bancaire) émis à l'ordre suivant :
« *Maître Christophe BASSE – SAS 2 BCR* »,
- soit par une **garantie à première demande** sans bénéfice de discussion accordée par un établissement bancaire.

5- une attestation sur l'honneur stipulant (**modèle ci-annexé**) :

- qu'il n'existe aucun lien de parenté ou d'alliance entre le candidat et Monsieur Benjamin RUIZ, dirigeant et les associés de la société SAS 2 BCR conformément à l'article L. 642-3 du code de commerce,
- que le prix est sincère et véritable,
- que le candidat (personne physique ou personne morale) n'est attrait dans aucune procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire,
- que le candidat a pris connaissance du présent cahier des charges et de ses conditions et s'engage à les respecter.

6- une attestation sur l'honneur de l'origine des fonds (**modèle ci-annexé**).

* *
*

PROCEDURE

**Les offres d'acquisition devront être déposées avant le :
JEUDI 8 SEPTEMBRE 2022 A 11H00**

**Chez
SELARL C.BASSE
171, avenue Charles de Gaulle
CS 20019 / 92521 Neuilly sur seine CEDEX (5^{ème} étage)**

A l'issue du délai, les offres recueillies seront déposées au greffe du TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANTERRE (service procédures collectives) et seront consultables par toute personne intéressée.

Madame le juge-commissaire sera saisi afin qu'il statue sur les offres.

Les candidats ayant déposé une offre seront convoqués à l'audience de cession de Madame le juge-commissaire au TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANTERRE - niveau Présidence (3^{ème} étage), – 92000 NANTERRE, qui examinera les propositions en présence du dirigeant, du bailleur et de moi-même. **Une amélioration à l'issue de l'audience pourrait être autorisée par Madame le juge-commissaire.**

Madame le juge-commissaire rendra une ordonnance qui retiendra ou non l'une des offres présentées.

Il est précisé qu'aucune rétraction de l'offre ne sera possible jusqu'à la décision du juge-commissaire.

Entrée en jouissance : L'entrée en jouissance interviendra au jour de l'ordonnance du juge-commissaire autorisant la cession, de telle sorte qu'à compter de cette date, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

Rédaction des actes de cession : un rédacteur d'actes sera missionné par la procédure dont l'intégralité des frais et honoraires devront être pris en charge **par le cessionnaire.**

Dans l'hypothèse où celui-ci entendrait également missionner un rédacteur d'actes il appartiendra aux rédacteurs de définir entre eux la répartition des tâches et honoraires globaux, comme il est d'usage pour la rédaction des actes de cession.

Droit de préemption urbain : Il est enfin rappelé pour votre parfaite information, que l'acquéreur devra faire son affaire personnelle du droit de préemption sur le fonds de commerce que la commune de LA GARENNE-COLOMBES est susceptible de faire jouer, en application des dispositions des articles L.214-1 et suivants, R.214-1 à R.214-16 du code de l'urbanisme et L.145-2 et suivants du code de commerce.

Fait à Neuilly sur Seine, le 26 juillet 2022



LES MANDATAIRES

Christophe BASSE
Mandataire Judiciaire

171, avenue Charles de Gaulle
CS 20019 / 92521 Neuilly sur seine CEDEX
www.lesmandataires.com
Standard : 01 47 25 71 04

Liquidation judiciaire :
SAS 2 BCR

N/Réf : MKU n°6219

FICHE D'IDENTIFICATION DU BAIL
ETABLIE SOUS TOUTES RESERVES, EU EGARD AUX ELEMENTS COMMUNIQUEES

Bail commercial de 3, 6, 9 années commençant à courir le

Adresse des locaux : 34 rue Lucien Jeannin – 92250 La GARENNES-COLOMBES

Désignation : Local comprenant deux salles et un WC d'environ 75m² au rez-de-chaussée, avec une entrée en façade, une entrée à l'arrière et une pièce cuisine au sous-sol d'environ 31m².

Destination : pour l'activité de Restauration ouverte au grand public

Loyer : 2 548 € (*sous réserve d'actualisation*)

Dépôt de garantie : 7 645 € (*sous réserve d'actualisation*)

Dette locative : 10 933 € (*sous réserve de déclaration du bailleur*)

Clause cessionnaire/cédant : oui non (*sous toutes réserves*)

NB : si la clause de solidarité cédant/cessionnaire n'apparaît pas opposable à la liquidation judiciaire, **la clause de solidarité cessionnaire/cédant est opposable au cessionnaire**.

Plus généralement les candidats acquéreurs sont invités à prendre connaissance de l'ensemble des clauses du contrat de bail commercial et de ses éventuels avenants joints en annexe du cahier des charges.

Il est par ailleurs rappelé conformément au cahier des charges que l'acquéreur prendra les locaux en l'état et fera son affaire personnelle, s'il y a lieu, de la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable en cours.

ATTESTATION SUR L'HONNEUR DE L'ORIGINE DES FONDS

Je soussigné

.....

Agissant en qualité de

.....

Certifie sur l'honneur que les sommes qui seront versées au titre de l'acquisition du fonds de commerce de la société SAS 2 BCR n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens des articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier, 324-1 et suivants, 421-2-2 et 4231-5 du code pénal et 415 du code des douanes relatifs au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme.

Certifie sur l'honneur que les sommes proviennent de

.....

.....

Fait à

Le

Signature

**ATTESTATION D'INDEPENDANCE, DE SINCERITE DU PRIX, D'ABSENCE DE
PROCEDURE COLLECTIVE EN COURS ET D'ACCEPTATION DES CONDITIONS DU
CAHIER DES CHARGES**

Je soussigné

.....

Agissant en qualité de

.....

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession.

Déclare me conformer aux dispositions de l'article L.642-3 du code de commerce, et n'avoir aucun lien de parenté ou d'alliance, jusqu'au 2ème degré inclusivement, direct ou indirect, avec les dirigeants et associés de la société faisant l'objet d'une procédure collective.

En outre cette offre n'est pas faite pour le compte du débiteur, ni des dirigeants de droit ou de fait de la personne morale faisant l'objet de la procédure collective, ni encore de leurs parents et alliés jusqu'au 2ème degré inclusivement, ni même des contrôleurs.

Déclare n'être attrait dans aucune procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

Déclare avoir été rendu destinataire et avoir pris connaissance du cahier des charges établi par le liquidateur judiciaire ainsi que de ses annexes et m'engage à en respecter les dispositions.

Fait à

Le

Signature

ANNEXES :

- Annexe 1. Acte de cession
- Annexe 2. Bail commercial
- Annexe 3. Comptes annuels

ANNEXE 1

Acte de cession

CONVENTION DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1
i, société par actions simplifiée au capital de 10 000,00 euros, immatriculée au RCS Nanterre sous le numéro : , ayant son siège social au r 01 is, représentée par Monsieur L, agissant en qualité de Président de cette société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une assemblée générale en date du 1^{er} octobre 2019 dont procès-verbal annexé aux présentes.

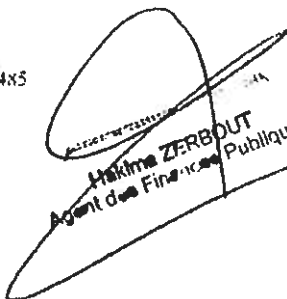
*Ci-après dénommée "LE CEDANT"
d'une part*

ET

La société 2 BCR, société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 euros, immatriculée au RCS Versailles sous le numéro 880 471 180, ayant son siège social au 67 Grande Rue 78240 Chambourcy, représentée par Monsieur Benoît CUCHE, agissant en qualité de Président de cette société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une assemblée générale en date du 28 janvier 2020 dont procès-verbal annexé aux présentes.

*Ci-après dénommée "LE CESSIONNAIRE"
d'autre part*

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
NANTERRE 3
Le 11/02 2020 Dossier 2020 00008554, référence 9214P05 2020 A 01485
Enregistrement : 4110 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Quatre mille cent dix Euros
Montant reçu : Quatre mille cent dix Euros
L'Agent administratif des finances publiques


Makima ZERBOUT
Agent des Finances Publiques

RF
BC
N3

CECI ETANT RAPPELÉ, IL A ETE CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

OBJET DE LA CESSION DE FONDS DE COMMERCE

II - Désignation du fonds

Le CEDANT vend au CESSIONNAIRE qui accepte un fonds de commerce de Restauration sur place ou à emporter, livraison à domicile, lui appartenant, actuellement exploité sous l enseigne [redacted], et situé au 34 rue Lucien Jeannin 92250 la Garenne Colombes, pour lequel il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro [redacted] et identifié sous le numéro SIRET [redacted] à titre d'établissement principal.

Ce fonds comprend :

- les éléments incorporels suivants : la clientèle et l'achalandage attachés au fonds, ainsi que tous droits d'exploitation en dépendant.
L'enseigne et le nom commercial [redacted] » sont expressément exclus de la cession du présent fonds.
- le matériel et le mobilier servant à son exploitation, les agencements et installations tels qu'ils sont décrits dans un état certifié sincère et véritable, établi entre les parties et qui a été annexé à la promesse (**Pour mémoire annexe à la promesse**),
- le droit au bail des lieux où s'exploite le fonds de commerce visé ci-dessus, pour le temps qui en reste à courir,
- le droit à la jouissance de la ligne téléphonique dont le numéro est sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente,

tel que ledit fonds s'étend et se comporte avec toutes ses dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation ici, le CEDANT déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité aux fins des présentes.

III - Le bail commercial

III.1. - Origine de propriété

Le fonds de commerce, objet des présentes, appartient à la société [redacted] pour l'avoir créé le 1^{er} juin 2014.

RF
BC PR

III.2. - Enonciations du bail commercial

Le titre locatif

Le droit à la jouissance des lieux résulte d'un acte sous seing privé en date du 30 juin 2017 avec effet rétroactif au 1^{er} avril 2017 à la Garenne Colombes (92250), aux termes duquel a fait bail et donné à loyer, à la société DE les locaux dans lesquels le fonds est exploité, pour une durée de **NEUF (9) années entières et consécutives, ayant commencé à courir le 1^{er} avril 2017, pour se terminer le 31 mars 2026**, moyennant, outre l'exécution de ses charges et conditions, un loyer principal annuel de TRENTE MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES (30.578,00 € HT) payable en douze termes égaux, par mois et d'avance, auquel s'ajoute UNE PROVISION SUR LES CHARGES DE SOIXANTE-DIX EUROS (70,00€) payable mensuellement, le premier de chaque mois, et un dépôt de garantie de SEPT MILLE SIX CENT QUARANTE-CINQ EUROS (7.645,00 €) représentant TROIS mois de loyers hors charges (**Annexe 3 : Bail du 30 juin 2017**).

Il est précisé que la révision du loyer est triennale.

Le propriétaire immobilier :

Le propriétaire actuel est
siège social est situé

dont le

La désignation :

Le bail porte sur les locaux suivants, dépendant de l'immeuble sis à la Garenne Colombes (92250) 34 rue Lucien Jeannin cadastré Section G, numéro 147, qui comprennent :

Deux salles et un WC d'environ 75m² au rez-de-chaussée, avec une entrée en façade et une entrée à l'arrière, cinq fenêtres, représentant 218 millièmes des parties communes générales et, en accès intérieur, une pièce cuisine au sous-sol d'environ 31 m², représentant 16 millièmes des parties communes générales, soit au total 234 millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

La destination :

Ce bail autorise exclusivement l'activité de Restauration ouverte au grand public. Il y est rappelé que l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, ou l'exercice d'une ou plusieurs activités non prévues dans le bail sont régis par les articles L 145-47 et suivants du code de commerce.

Le loyer et le dépôt de garantie actuels :

Le loyer annuel hors taxe, hors charges, actuel est de TRENTE MILLE TROIS CENT DIX-SEPT EUROS ET QUATRE CENTIMES HORS TAXES (30 317,04 € HT), auquel s'ajoutent le paiement mensuel d'une provision pour charges de SOIXANTE-DIX EUROS (70,00 €) et le montant du dépôt de garantie SEPT MILLE SIX CENT QUARANTE-CINQ EUROS (7.645,00 €).

Be
126
N3

Le loyer est payable en douze termes égaux, par mois et d'avance, le premier de chaque mois.

Toutes les charges dites locatives, les assurances, les taxes, les impôts et les redevances liés au bail prévus par le décret n°87-713 du 26 août 1987 seront à la charge du locataire, dans la limite de la quote-part afférente au bien loué, y compris 100% des dépenses relatives aux gardiens, concierges ou employés d'immeuble.

Le locataire remboursera au bailleur toutes les charges, les assurances, les taxes, les impôts et les redevances incombant d'ordinaire au propriétaire, à l'exclusion de ceux ne pouvant être mis à sa charge en vertu de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et les travaux ne pouvant être mis à la charge du locataire en vertu de l'article R145-35 du code du Commerce sont à la charge du bailleur.

Les conditions de cessibilité du droit au bail, énoncées aux pages 3 et 4 du bail commercial ci-dessus analysé et ci-après littéralement retranscrites, stipulent à la charge du preneur :

« - Le LOCATAIRE ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail, sous peine de résiliation, sauf à un successeur de son fonds de commerce ou de son entreprise et à charge pour le locataire cédant de :

- ne céder qu'en totalité seulement ;*
- rester garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs du paiement des loyers accessoires comme de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail pendant une durée de trois ans à compter de la cession du bail.*

En cas de défaut de paiement du locataire au profit duquel le bail a été cédé, le bailleur doit avertir le locataire cédant dans un délai d'un mois, à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le locataire ayant repris le bail.

En outre, toute cession ne pourra être valablement conclue que moyennant information préalable du BAILLEUR au moins un mois, avant la promesse de vente. Pour tout repreneur du fonds ayant une activité de restauration traditionnelle, le consentement du BAILLEUR est réputé acquis. Si le repreneur avait une activité autre que la restauration traditionnelle, le consentement express du BAILLEUR serait requis avant toute cession.

- Le LOCATAIRE ne pourra sous-louer ni prêter, même à titre gratuit, tout ou partie des présents locaux qu'avec l'autorisation écrite du BAILLEUR. »

Les parties dispensent expressément le rédacteur de rappeler les autres clauses de ce bail et de ses annexes pour en avoir pris connaissance, dès avant les présentes, une copie leur en ayant été remise.

Be RF
ND

Exécution des clauses du bail

Le CEDANT déclare :

- Qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer ou charges.
- 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 de caractère locatif.
- Qu'aucune contravention aux charges du bail n'a été commise tant par le titulaire actuel que par ses prédécesseurs, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement de bail, sans payer d'indemnité d'éviction.
- Que les lieux loués tels que désignés au bail n'ont pas subi de modification dans leur disposition.
- Qu'il n'a jamais été assigné en résiliation de bail pour infraction aux clauses du bail et/ou non-paiement à bonne date des loyers et des charges.
- Qu'il n'existe actuellement aucune procédure et aucun litige avec le bailleur ou son mandataire et qu'il est parfaitement à jour de loyers et charges à ce jour.
- Que le fonds n'est pas donné en location-gérance et que son exploitation n'est pas en infraction des dispositions du bail ou légales.
- Qu'aucune sommation ou avis d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail ne lui a été notifiée et qu'il n'a reçu aucun congé, ni aucune dénonciation du droit à la location.
- Qu'à sa connaissance, le bailleur et/ou la copropriété n'ont pas décidé ni envisagé de travaux importants.
- Qu'il n'existe actuellement aucune procédure et aucun litige avec la copropriété ou un occupant de l'immeuble ou des immeubles mitoyens et que l'activité du commerce ne génère aucune nuisance sonore ni olfactive.
- Qu'il subroge, 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 CEDANT étant transportés au bénéfice du CESSIONNAIRE.
- Qu'il restera, conformément aux dispositions du bail, garant et répondant de son successeur et tous successeurs successifs pendant la durée du bail cédé, 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.
- Qu'il s'oblige à régler, ou à rembourser à son successeur, le cas échéant, tous rappels de loyers et charges dus en raison d'indemnités ou de révisions du loyer s'appliquant à une période antérieure à celle de la date d'entrée en jouissance.

Les parties dispensent le rédacteur de rechercher si l'affectation donnée par le Bailleur

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 du jour de la prise de possession.

IV - Sur les inscriptions grevant le fonds

IV.1. - Etat des nantissements et privilèges

Le fonds de commerce présentement cédé est grevé des inscriptions suivantes pour un montant de 208 111,40 € (*Annexe 4 : Etat d'endettement au 28 janvier 2020*).

Numéro de l'inscription	Montant de l'inscription	Date	Bénéficiaire
1088	86.250,00 €	22/10/2014	Société Générale
731	19.090,00 €	29/08/2017	Société Générale
732	23.715,00 €	29/08/2017	Société Générale
189	24.000,00 €	15/03/2018	Olivier Bertrand Distribution IDF
398	24.000,00 €	28/05/2018	Olivier Bertrand Distribution IDF
6119	31.056,40 €	30/09/2019	SOGELEASE

Cependant, les prêts consentis par la Société Générale à ' rance et faisant l'objet des inscriptions ésentent, à ce jour, les soldes suivants :

Numéro du Prêt	Montant initial du prêt	Numéro de l'inscription	Montant de l'inscription	Reste dû au 29 janvier 2020
214191010108	73 699,69 €	1088	86.250,00 €	19 359,73 €
217236008102	16 600,00 €	731	19.090,00 €	11 322,57 €
218025004807	20 622,00 €	732	23.715,00 €	14 895,37 €

Dès lors, le montant des sommes dues aux créanciers inscrits est inférieur au montant de la présente cession.

Enfin, le CEDANT s'engage expressément à rapporter mainlevées et certificats de radiation des inscriptions grevant le fonds de commerce présentement cédé, à ses frais, dans un délai de TROIS (3) mois à compter du jour de l'entrée en jouissance.

IV.2. - Rappel des droits des créanciers inscrits ou opposants sur le fonds

Pour la parfaite information des Parties, sont ci-après rappelées les dispositions des articles L.141-12 et suivants du Code de commerce relatives aux droits des créanciers inscrits ou opposants sur le fonds.

R
RF
NB

Article L141-12

« Sous réserve des dispositions relatives à l'apport en société des fonds de commerce prévues aux articles L. 141-21 et L. 141-22, toute vente ou cession de fonds de commerce, consentie même sous condition ou sous la forme d'un autre contrat, ainsi que toute attribution de fonds de commerce par partage ou licitation, est, sauf si elle intervient en application de l'article L. 642-5, dans la quinzaine de sa date, publiée à la diligence de l'acquéreur sur un support habilité à recevoir des annonces légales dans le département dans lequel le fonds est exploité et sous forme d'extrait ou d'avis au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales. En ce qui concerne les fonds forains, le lieu d'exploitation est celui où le vendeur est inscrit au registre du commerce et des sociétés. »

Article L141-13

« La publication de l'extrait ou de l'avis faite en exécution de l'article précédent doit être, à peine de nullité, précédée soit de l'enregistrement de l'acte contenant mutation, sauf s'il s'agit d'un acte authentique, soit, à défaut d'acte, de la déclaration prescrite par les articles 638 et 653 du code général des impôts. Cet extrait doit, sous la même sanction, rapporter les date, volume et numéro de la perception, ou, en cas de simple déclaration, la date et le numéro du récépissé de cette déclaration et, dans les deux cas, l'indication du bureau où ont eu lieu ces opérations. Il énonce, en outre, la date de l'acte, les noms, prénoms et domiciles de l'ancien et du nouveau propriétaire, la nature et le siège du fonds, le prix stipulé, y compris les charges ou l'évaluation ayant servi de base à la perception des droits d'enregistrement, l'indication du délai ci-après fixé pour les oppositions et une élection de domicile dans le ressort du tribunal. »

Article L141-14

« Dans les dix jours suivant la dernière en date des publications prévues à l'article L. 141-12, tout créancier du précédent propriétaire, que sa créance soit ou non exigible, peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, opposition au paiement du prix. L'opposition, à peine de nullité, énonce le chiffre et les causes de la créance et contient une élection de domicile dans le ressort de la situation du fonds. Le bailleur ne peut former opposition pour loyers en cours ou à échoir, et ce, nonobstant toutes stipulations contraires. Aucun transport amiable ou judiciaire du prix ou de partie du prix n'est opposable aux créanciers qui se sont ainsi fait connaître dans ce délai. »

Article L141-15

« Au cas d'opposition au paiement du prix, le vendeur peut, en tout état de cause, après l'expiration du délai de dix jours, se pourvoir en référé devant le président du tribunal afin d'obtenir l'autorisation de toucher son prix malgré l'opposition, à la condition de verser à la Caisse des dépôts et consignations, ou aux mains d'un tiers commis à cet effet, une somme suffisante, fixée par le juge des référés, pour répondre éventuellement des causes de l'opposition dans le cas où il se reconnaîtrait ou serait jugé débiteur. Le dépôt ainsi ordonné est affecté spécialement, aux mains du tiers détenteur, à la garantie des créances pour sûreté desquelles l'opposition aura été faite et privilège exclusif de tout autre leur est attribué sur ledit dépôt, sans que, toutefois, il puisse en résulter transport judiciaire au profit de l'opposant ou des opposants en cause à l'égard des autres créanciers opposants du vendeur,

s'il en existe. A partir de l'exécution de l'ordonnance de référé, l'acquéreur est déchargé et les effets de l'opposition sont transportés sur le tiers détenteur.

Le juge des référés n'accorde l'autorisation demandée que s'il lui est justifié par une déclaration formelle de l'acquéreur mis en cause, faite sous sa responsabilité personnelle et dont il est pris acte, qu'il n'existe pas d'autres créanciers opposants que ceux contre lesquels il est procédé. L'acquéreur, en exécutant l'ordonnance, n'est pas libéré de son prix à l'égard des autres créanciers opposants antérieurs à ladite ordonnance s'il en existe. »

Article L141-16

« Si l'opposition a été faite sans titre et sans cause ou est nulle en la forme et s'il n'y a pas instance engagée au principal, le vendeur peut se pourvoir en référé devant le président du tribunal, à l'effet d'obtenir l'autorisation de toucher son prix, malgré l'opposition. »

Article L141-17

« L'acquéreur qui paie son vendeur sans avoir procédé aux publications prescrites, ou avant l'expiration du délai de dix jours, n'est pas libéré à l'égard des tiers. »

Article L141-18

*« Si la vente ou la cession d'un fonds de commerce comprend des succursales ou établissements situés sur le territoire français, l'inscription et la publication prescrites aux articles L. 141-6 à L. 141-17 doivent être faites également sur un support habilité à recevoir des annonces légales au lieu du siège de ces succursales ou établissements. »
Les parties donnent acte au rédacteur de ces informations.*

V - Les données comptables

V.1. - Sur les chiffres d'affaires et résultats

Le CESSIONNAIRE a eu connaissance des chiffres d'affaires et résultats comptables du fonds de commerce objet des présentes, avant la signature de la promesse.

Le CEDANT remet ce jour au CESSIONNAIRE une attestation comptable établie par le Cabinet JLA AUDIT demeurant 77/ 81 Boulevard de la République 92250 la Garenne Colombes détaillant le montant du chiffre d'affaires réalisé du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019, que les parties visent en y apposant leurs signatures. **(Annexe 5 : Liasse fiscale 2018 + Attestation comptable CA global janvier à décembre 2019)**

Les présentes déclarations de chiffres d'affaires et de bénéfices commerciaux ont été faites ainsi que les parties le reconnaissent d'après la comptabilité du fonds de commerce tenue par :

Le CEDANT tient à la disposition du CESSIONNAIRE les documents relatifs à l'activité commerciale.

RF
E
A

V.2. - Les livres comptables

Les documents comptables sont établis par le Cabinet JLA AUDIT, demeurant 77/ 81 Boulevard de la République 92250 la Garenne Colombes.

Le Cessionnaire se déclare suffisamment informé par la connaissance des chiffres d'affaires et résultats des exercices précédents et du chiffre d'affaires réalisé par le CEDANT depuis le 1^{er} janvier 2019 pour se déterminer quant au prix de vente du fonds de commerce objet des présentes, sous réserve toutefois de l'exactitude des déclarations du CEDANT faites aux présentes et notamment celles qui vont suivre.

A cet égard, le CEDANT déclare que depuis le début de l'exercice 2019, l'exploitation du fonds de commerce, objet des présentes, a été poursuivie de manière normale dans le cadre de la gestion courante de l'entreprise, sans modification significative des conditions et modalités de l'exploitation et notamment sans modification de nature à en altérer l'excédent brut d'exploitation apprécié en pourcentage du chiffre d'affaires.

Le Cessionnaire aura un délai d'UN AN à compter de l'entrée en jouissance pour se prévaloir de la présente clause, et ce sous peine de forclusion. En tant que de besoin, il atteste que le prix convenu pour l'acquisition du présent fonds a été librement débattu avec le Cédant et accepté par lui en fonction de la valeur de part et d'autre donnée aux éléments le constituant, sur le fondement des énonciations faites comme ci-dessus à raison desquelles l'accord sur le prix a été déclaré avoir un caractère irréductible.

Ces clauses ne sauraient faire obstacle à l'exercice des droits et actions du Cessionnaire prévus par loi et résultant notamment des Articles L.141-1 et L.141-3 du Code de Commerce, des articles 1604 et suivants du Code Civil, 1625, 1626 et suivants du Code Civil, 1641 et suivants du Code Civil, sans préjuger de toute autre action ouverte au Cessionnaire par la législation en vigueur.

VI - Déclarations du CEDANT

VI.1.- Sur la situation du fonds

Le Cédant déclare :

- qu'aucun des éléments composant le matériel et le mobilier du fonds de commerce dont s'agit, n'a été prêté ou loué au déclarant, déposé par un tiers à titre onéreux ou gracieux,

- 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 prestations de services, ni aucun contrat de publicité ou de gardiennage.

Si nonobstant la déclaration qu'il vient de faire, se révélaient des 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.

Les contrats de travail des trois autres salariés ont été transférés à une autre société.
(Annexe 7 : Avenants aux contrats de travail).

Le CEDANT s'engage à livrer le fonds libre de tout personnel.

Le CESSIONNAIRE ne sera tenu d'aucune charge sociale, comptable ou juridique au titre des contrats de travail et de leur rupture ou de leur transfert.

Le CEDANT déclare :

- qu'aucun contrat de travail, verbal ou écrit en vigueur actuellement et concernant le personnel attaché au fonds de commerce faisant l'objet des présentes, ne contient de dispositions exceptionnelles par rapport à celles couramment convenues dans la profession,
- qu'il n'a consenti aucun prêt ou aide financière à son personnel,
- qu'il n'existe aucun personnel absent pour quelque cause que ce soit (maladie, maternité, congés ou autre cause), à l'exception de Madame Nabila actuellement en congé maternité dont le contrat a été transféré à une autre entité, ni en cours de préavis,
- qu'aucun conflit ne l'oppose à un membre de son personnel et qu'aucune instance judiciaire n'est en cours, tant en défense qu'en demande,
- qu'il n'est pas tenu de respecter une quelconque priorité d'embauche,
- qu'aucune clause de non concurrence ne le lie à un ancien salarié,
- qu'il pourra remettre aux CESSIONNAIRE, le jour de la signature de l'acte de cession du fonds de commerce, le registre d'entrée et sortie du personnel,
- qu'il n'a consenti aucun nouveau contrat de travail depuis la promesse ou modifié ceux existants à l'exception d'un transfert des salariés, avec leur accord, au profit d'une autre entité,
- qu'il 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 la conclusion, l'exécution ou la cessation des contrats de travail antérieure à la date d'effet de la cession du fonds de commerce, ainsi que de tous les frais, y compris d'avocat, qui seraient occasionnés au CESSIONNAIRE à l'occasion desdites procédures.

Dans l'hypothèse où un tiers viendrait à prétendre à l'encontre du Cessionnaire à l'existence et à la poursuite d'un contrat de travail ayant une origine antérieure à la cession, le Cédant s'engage à garantir le Cessionnaire et à le relever de toutes sommes qui serait réglée ou allouée à ce tiers, ainsi que du montant de toutes condamnations consécutives à des actions prud'homales fondées sur l'exécution des contrats de travail, et tous frais et honoraires y compris d'avocats générés par lesdites procédures, sans aucune exception ni réserve, le tout de manière à ce que le cessionnaire ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

In fine, le Cédant reconnaît avoir informé l'ensemble de ses salariés de son intention de céder son fonds de commerce, conformément aux articles L 141-23 et suivants du Code de Commerce. Aucun salarié n'a fait part de son intention d'acquiescer ledit fonds de commerce
(Annexe 8 : Lettres d'information et de renonciation).

VI.3.- Sur les installations

Le CEDANT déclare :

- qu'il n'a reçu des bailleurs, de la copropriété ou d'un tiers aucune plainte pour des nuisances liées à l'exercice de son activité commerciale.
- que toutes les installations du fonds présentement promis sont en bon état de marche et de fonctionnement et n'ont pas un caractère dangereux, notamment celles de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de chauffage et les cheminées, conduits de cheminée et de ventilation,
- que ces installations ont toutes été régulièrement installées, mais peuvent aujourd'hui ne plus répondre aux normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité actuellement en vigueur ce dont le CESSIONNAIRE déclare expressément faire son affaire personnelle, non compris les éventuelles dangers auxquelles LE CEDANT s'engage à remédier préalablement aux présentes,
- 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 actuellement en vigueur, et que les injonctions antérieures qu'il aurait pu recevoir ont été entièrement satisfaites quant aux obligations qu'elles pouvaient contenir.
Les installations et les locaux n'ont jamais fait l'objet d'un contrôle des autorités administratives.

Par ailleurs, le CEDANT déclare sous sa seule responsabilité :

- que les locaux sont raccordés au réseau d'assainissement communal et que le système d'écoulement des eaux pluviales est distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées,
- ne rencontrer aucune difficulté particulière avec cette installation,
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité.

Sur le plan environnemental, le CEDANT déclare que le fonds de commerce objet des présentes :

- ne constitue pas une installation classée au sens des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'Environnement,
- ne comprend aucune cuve de stockage de produits pétroliers,
- ne comprend aucun appareil contenant du pyralène

Le CEDANT déclare que le fonds est un Établissement Recevant du Public de 5ème catégorie défini par les Articles R.123-1 à 5.123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation et qu'il n'a jamais eu de visite de la Commission de Sécurité.

Il remet ce jour au CESSIONNAIRE le registre de sécurité.

RF
R <
M

VI.4.- Les diagnostics techniques

En marge des présentes, le CEDANT a remis au CESSIONNAIRE un état des risques et pollutions ainsi qu'un dossier de diagnostics techniques n° [redacted] établis par Monsieur [redacted] assuré auprès de la [redacted] au titre d'un contrat d'assurance groupe [redacted] 1 souscrit par la Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier.

Les conclusions sont les suivantes :

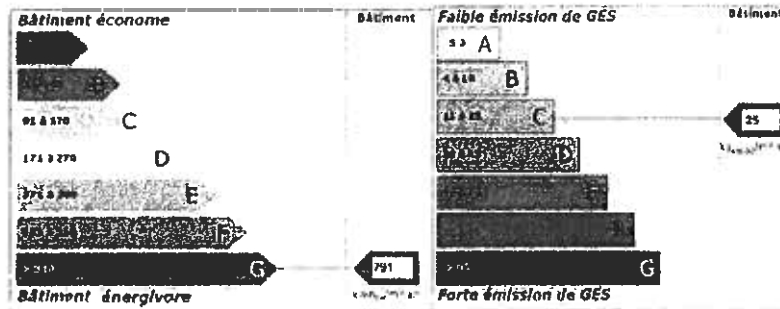
Etat des risques et pollutions : Zonage sismique : Zone 1 - Exposition très faible
Potentiel radon : Catégorie 1 - Exposition faible

Plomb : Présence de revêtements dégradés contenant du plomb (page 3 du rapport)

Amiante : néant (page 13 du rapport)

Etat parasitaire : néant (page 28 du rapport)

Diagnostic de performance énergétique : Classement G (page 29 du rapport)



VI.5.- Sur la situation personnelle du CEDANT

Le CEDANT déclare :

- utiliser la terrasse d'environ 50 couverts, pour laquelle il acquitte un droit de terrasse en Mairie. Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le droit de terrasse est toujours consenti à titre précaire par la Mairie, que cette autorisation n'est pas cessible et que le CESSIONNAIRE devra, en cas de réalisation de la vente, formuler une nouvelle demande d'autorisation de terrasse à leurs noms qui restera soumise à l'appréciation et à l'accord des services compétents et sans possibilité de recours contre le vendeur en cas de refus total ou partiel de cette nouvelle autorisation.
- qu'il n'a jamais été en état de faillite, de liquidation de biens, redressement ou liquidation judiciaire ou cessation de paiements,
- que le fonds de commerce et les matériel et mobilier, objets de la présente, sont de libre disposition entre ses mains,
- que toutes les activités présentement exercées dans le fonds sont exploitées depuis plus de deux ans,

Rc
NS

- qu'il est à jour de toutes déclarations et règlements auprès des administrations fiscales et sociales,

- enfin que rien ne s'oppose à la cession et que le CESSIONNAIRE aura la paisible propriété et jouissance du fonds de commerce et de ses dépendances.

VI.6.- Sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Le Cédant déclare que le 02 novembre 2015, le gérant du précédent établissement situé au 34 rue Lucien Jeannin 92250 la Garenne Colombes a attesté sur l'honneur de l'accessibilité de son établissement de 5ème catégorie aux personnes à mobilité réduite (*Annexe 9 : Courrier de la Direction régionale et départementale de l'Équipement et de l'Aménagement Ile-de-France et attestation d'accessibilité d'un ERP de 5ème catégorie*).

Le Cédant atteste sur l'honneur que cette « Attestation d'accessibilité d'un ERP de 5ème catégorie conforme au 31 décembre 2014 exemptant d'Agenda d'Accessibilité Programmée » ainsi que toutes ses annexes ont été déposées à la préfecture et à la commission communale pour l'accessibilité dans les délais légaux et que l'établissement est parfaitement conforme à toutes les exigences réglementaires en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

VII - Déclarations du CESSIONNAIRE

Le CESSIONNAIRE déclare :

- avoir parfaite connaissance de l'obligation de formation spécifique obligatoire sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un restaurant ou d'un établissement pourvu de la « licence de IIIème catégorie » dite « licence restaurant » résultant de dispositions de l'article L 3332-1-1 du Code de la Santé Publique, issu de la Loi n° 2006-396 du 31 Mars 2006 – Art 23 I Journal Officiel du 2 Avril 2006, et qu'en application de l'article 2 du Décret n° 2007-911 du 15 mai 2007 pris pour l'application de l'article précité, ils devront produire aux services administratifs le permis d'exploitation d'une durée de validité de 10 années qui leur sera délivré à l'issue de cette formation, ledit permis d'exploitation nécessaire à la déclaration de mutation de la licence attachée au fonds de commerce cédé, ce dont ils déclarent faire leur affaire personnelle sans préjudice ni recours contre quiconque.

- que de ce chef, il déposera conformément aux dispositions de l'article L 3332-3 du Code de la Santé Publique, au Service des Licences de la Mairie du lieu d'exploitation du fonds de commerce, la déclaration de mutation de licence III comprise dans les éléments incorporels du fonds de commerce présentement cédé dans le délai imparti par la Loi.

- avoir examiné à sa satisfaction, les locaux, les installations, équipements et matériel garnissant le fonds ainsi que les livres comptables du propriétaire actuel du fonds,

- avoir préalablement aux présentes pu évaluer la capacité commerciale de l'affaire ainsi que son potentiel de clientèle,

RF
RC NB

- ne pas être en contravention avec les dispositions légales relatives à l'exercice d'une profession commerciale et n'être frappés d'aucune incapacité d'exercer le commerce, objet des présentes.

- connaître les normes actuelles d'hygiène, de salubrité, de sécurité et d'inspection du travail et se rendre acquéreurs du fonds en faisant son affaire personnelle du contrôle de la conformité des installations de toute nature, le prix d'achat du fonds ayant été arrêté entre les parties en fonction de son état à ce jour, dans la mesure où le Cédant n'a reçu aucune injonction particulière en la matière et compte tenu de l'absence de dangerosité des installations.

- être parfaitement informés du Décret n° 2009-500 du 30 avril 2009 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public et des bâtiments, concernant les établissements de 5ème catégorie.

VIII - Réalisation des conditions suspensives

Les Parties considèrent que les conditions suspensives prévues dans la Promesse de cession ont été réalisées, à savoir :

- 1) l'existence des Parties en pleine possession de leurs moyens physiques et intellectuels,
- 2) la purge du droit de préemption de la Commune de la Garenne Colombes pris en application de l'article 58 de la loi 2005-882 du 2 août 2005 instaurant un droit de préemption pour la commune en cas de vente de fonds de commerce dans le cadre de la création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (*Annexe 10 : Décision du Maire de la Garenne Colombes du 02 décembre 2019*),
- 3) l'obtention d'une note de renseignements d'urbanisme à la diligence du CEDANT confirmant l'exactitude des déclarations faites ci-dessus à ce sujet (*Annexe 11 : Certificat d'urbanisme délivré par le Maire au nom de la commune de la Garenne Colombes du 13 janvier 2020*),
- 4) le montant des inscriptions de privilèges et nantissement mentionnés sur les états délivrés par le greffe compétent, à la requête du CEDANT, est inférieur au prix global de cession,
- 5) l'attestation d'accessibilité d'un ERP de 5^{ème} catégorie conforme au 31 décembre 2014,
- 6) l'obtention par le Cessionnaire, substitué aux Bénéficiaires dans le bénéfice de la promesse, de concours bancaires pour le financement de l'acquisition du fonds.

IX - Prix de cession - paiement du prix

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €) s'appliquant :

- aux éléments incorporels à concurrence de CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00€)
- aux éléments corporels à concurrence de QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 €)

BC
VF
NB

La ventilation ci-dessus est uniquement faite pour satisfaire aux dispositions de l'article L 141-5 du Code de Commerce et les parties conviennent d'un commun accord entre elles que cette ventilation ne peut donner lieu à aucune conséquence ou réclamation quant à l'évaluation des éléments pris isolément et notamment sans qu'il soit fait état de tous titres ou pièces (polices d'assurances ou autres) dans lesquels le matériel peut être évalué à une somme supérieure ou inférieure à celle portée aux présentes.

Le montant du prix représente, dans l'esprit des Parties, la valeur intrinsèque du fonds de commerce dans son intégralité.

En complément de l'acompte de HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €) versé au jour de la signature de la promesse de vente par le Cessionnaire, il a été procédé, par la Banque BNP PARIBAS, pour le compte du Cessionnaire, au virement d'une somme de CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 €) sur le compte CARPA de Maître Nathalie BRANDON.

DONT QUITTANCE

Par ailleurs, la somme complémentaire de TRENTE DEUX MILLE EUROS (32.000,00 €) a fait l'objet d'un ordre de virement de la Société 2 BCR au profit du compte CARPA susvisé en date du 07 février 2020.

X - Affirmation de sincérité

Les Parties affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'il n'est contredit par aucune contre lettre.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et fausses déclarations et affirmations de sincérité.

XI - Propriété et jouissance

Le CESSIONNAIRE a la propriété du fonds présentement cédé et la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce jour.

En conséquence, il pourra, à partir de cette date, exercer tous droits et prérogatives attachés à cette propriété et prendre la qualité commerciale de « successeur du vendeur ».

XII - Remboursement du dépôt de garantie et du loyer du mois de février 2020 prorata temporis

Le Cessionnaire remet ce jour au Cédant la somme de NEUF MILLE SIX CENT QUATORZE EUROS ET QUARANTE SEPT CENTIMES (9.614,47 €) par chèque de banque n° 0156898 de la Banque BNP PARIBAS libellé à l'ordre de la SAS BFR FRANCE, décomposée comme suit :

- 7.645,00 € au titre du remboursement du dépôt de garantie des loyers actuellement entre les mains de la S^r,
r,
- 1.969,70 € au titre du prorata temporis du loyer du mois de février 2020, pour la période du 08 au 29 février 2020.

DONT QUITTANCE

RF
BC
NS

XIII – Charges et conditions

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment :

XIII.1. - A la charge du CEDANT

Le Cédant s'engage à :

- 1) Garantir le Cessionnaire dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code civil, notamment contre l'éviction et les vices de la chose, ainsi que des conséquences relatives à l'inexactitude des énonciations et déclarations qu'il a faites au présent acte, de sorte que le Cessionnaire puisse jouir paisiblement du fonds de commerce acquis,
- 2) Remettre les clés, libérer et faire libérer de tous objets encombrants non affectés à l'exploitation les locaux où est exploité le fonds, ainsi que ses annexes, pour le jour d'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE;
- 3) Faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurances par lui contractées, relativement au fonds cédé et aux locaux dans lesquels il est exploité,
- 4) Supporter éventuellement tous rappels de loyers, charges et accessoires qui pourraient être dus par suite de révision amiable ou judiciaire et qui s'appliqueraient à une période antérieure au jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire, à supporter également tous frais de procédure, d'experts ou d'avocats pour arriver à cette révision, coût des actes et droits d'enregistrement s'appliquant aux loyers antérieurement à l'entrée en jouissance du Cessionnaire ;
- 5) Prêter son entier concours et signer tous documents nécessaires pour le transfert au nom du Cessionnaire de l'abonnement de la ligne téléphonique dont les numéros d'appel sont ci-dessus rappelés,
- 6) Prendre à sa charge les frais de séquestre et de modification au Registre du Commerce et des Sociétés ainsi que les frais éventuels de mainlevées, consignation et répartition du prix,
- 7) Supporter toutes charges de nature sociale, y compris l'incidence des congés payés, afférentes à la période antérieure à la date d'entrée en jouissance ;
- 8) Faire son affaire personnelle de la résiliation, à ses frais, de tous contrats de fourniture de marchandises ou prestations de services et, plus généralement, de l'ensemble des contrats commerciaux qui pourraient exister concernant le fonds vendu et qui ne seront pas repris par le Cessionnaire,
- 9) Garantir le CESSIONNAIRE contre toute action, réclamation, demande d'indemnité, de remboursement ou de dommages intérêts, revendication d'un tiers, à quelque titre que ce soit, pour des faits survenus avant la prise en jouissance du fonds de commerce, objet des présentes ;
- 10) Mettre à disposition du CESSIONNAIRE, pendant les trois (3) années suivant la date de l'entrée en jouissance, tous les livres de comptabilité relatifs à l'exploitation des trois (3) années antérieures à cette entrée en jouissance,

Bz RF
NB

11) Modifier son siège social dans un délai de 8 mois à compter de la réalisation des présentes,

12) Remettre au Cessionnaire tous les titres de propriété, les polices d'assurances et, plus généralement, tous actes et documents en sa possession concernant le fonds de commerce objet de la présente cession,

13) S'interdire le droit de créer, gérer, exploiter ou administrer, à l'exception des établissements et activités sous les enseignes et VTS visés ci-après, soit pour son compte personnel, soit pour le compte d'un tiers, pendant un délai de CINQ ANNEES à compter du jour de la prise de possession ci-dessus indiqué, un fonds de commerce similaire en tout ou en partie à celui présentement vendu, et de s'y intéresser directement ou indirectement, même à titre de bailleur de fonds, d'associé, commanditaire ou employé, le tout dans un rayon de CINQ CENTS METRES à vol d'oiseau, et ce, à peine de dommages-intérêts envers les CESSIONNAIRE ou ayants cause, sans préjudice du droit qu'auraient alors ceux-ci de demander la fermeture du fonds ainsi exploité en contravention.

Cependant, Les actionnaires de la société exploitent des établissements et exercent des activités sous les enseignes et 'S, à la Garenne Colombes (92250) et dans les communes avoisinantes, qui ont notamment pour activité la restauration et la vente à emporter de crêpes et galettes.

Le CESSIONNAIRE est informé de ces exploitations et accepte qu'elles se poursuivent après la présente cession.

XIII.2.- A la charge du cessionnaire

Le CESSIONNAIRE s'engage à :

1) prendre tous les éléments dépendant du fonds de commerce présentement promis, y compris le matériel et le mobilier commercial décrits en annexe de la promesse, dans l'état où ils se trouveront lors de la signature de l'acte définitif, sans pouvoir soulever aucune difficulté ni prétendre à aucune diminution de prix pour quelque cause que ce soit, et notamment perte de clientèle, vétusté ou dégradation des locaux dans lesquels le fonds est exploité.

2) exercer, aux lieu et place du Cédant, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges et conditions du bail qui sera cédé, de manière que le Cédant ne puisse être aucunement inquiété, ni recherché à ce sujet ; il paiera strictement le loyer,

3) acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, taxes, contributions, droits et charges de toute nature auxquels le fonds vendu peut et pourra être assujetti, quand bien même ces impositions et charges seraient encore établies au nom du vendeur ; l'acquéreur remboursera au vendeur au prorata temporis le montant de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et le cas échéant la taxe foncière et la taxe de voirie ;

4) satisfaire à toutes les charges de ville et de police incombant à l'exploitation dudit fonds de telle sorte que le Cédant ne soit jamais inquiété à ce sujet,

5) continuer aux lieu et place du Cédant, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous contrats et abonnements relatifs à la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité et généralement tous abonnements contractés par le Cédant pour le service du fonds,

RF
Bc
NB

6) 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.

XIV - Publicité et purge

Le Cessionnaire remplira dans les délais impartis les formalités d'enregistrement, de greffe et de publicité prescrites par la loi.

A cet effet, le Cessionnaire remet à _____ expert-comptable et commissaire aux comptes associé du Cabinet _____ domicilié _____ le Cedex, un chèque de banque tiré sur la banque BNP PARIBAS n° _____ d'un montant de QUATRE MILLE CENT DIX EUROS (4.110,00 €) libellé à l'ordre du Trésor Public au titre des frais d'enregistrement du présent acte au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT DE NANTERRE sis 235 avenue Georges Clémenceau 92756 NANTERRE CEDEX.

Si l'accomplissement de ces formalités de publicité révèle sur le fonds de commerce vendu des inscriptions de privilège ou des oppositions sur le prix pratiqué à la requête de créanciers, le Cédant, sera tenu d'en rapporter à ses frais la mainlevée et le certificat de radiation dans le mois de la dénonciation qui lui en sera faite au domicile ci-après élu pour l'exécution des présentes et de leurs suites.

Enfin, le Cessionnaire fera remplir, si bon lui semble et à ses frais, les formalités prescrites par l'article L.143-12 du Code de commerce pour la purge des inscriptions de privilège de vendeur.

XV - Concours du bailleur

Conformément aux termes du bail, le Bailleur a été informé du projet de cession du fonds de commerce. Le CESSIONNAIRE lui a en outre été présenté par le CEDANT lors d'une réunion en date du 23 octobre 2019.

XVI - Constitution de séquestre du prix de cession

Maître _____ N est constituée séquestre du prix avec mission de recevoir les oppositions à l'adresse suivante : _____ et de procéder à la répartition du prix, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Cette dernière devra conserver les fonds jusqu'à ce qu'ils deviennent disponibles au profit du cédant après accomplissement des formalités prévues par la loi.

Le Cédant, ne pourra se faire remettre les fonds séquestrés que sur la justification qu'il n'existe et qu'il n'est survenu aucune inscription grevant le fonds vendu, ni opposition au paiement du prix. De plus, pour pouvoir percevoir le prix, le Cédant devra justifier au séquestre du paiement des taxes sur le chiffre d'affaires et de tous impôts relatifs à l'exploitation du fonds et ce, à l'expiration des délais légaux.

RC 144 NS

Le rédacteur de l'acte de vente sera autorisé à remettre au Cédant, à l'expiration de sa mission de séquestre, soit la totalité des sommes séquestrées, s'il ne se révèle aucune inscription ou opposition, soit ce qui restera disponible après paiement des créances et des frais.

En cas de difficultés, le rédacteur de l'acte de vente pourra déposer à la Caisse des dépôts et consignations ou la somme ou les effets séquestrés avec la justification des inscriptions ou oppositions.

Les frais de séquestre et ceux relatifs à toute convention de placement en compte CARPA ou à la Caisse de Dépôt et Consignation, ainsi que les honoraires de séquestre, seront à la charge du Cédant.

XVII - Frais et honoraires

Il a été convenu que les honoraires d'un montant de DIX MILLE EUROS HORS TAXE (10.000,00 € HT) concernent la rédaction du compromis de vente, de l'acte de vente et la mission de séquestre et seront réglés à Maître Nathalie Brandon, de la manière suivante :

- Le CEDANT a réglé à Maître [redacted] la somme de TROIS MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (3.000,00 € TTC), le jour de la signature de la promesse et règle la somme de TROIS MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (3.000,00 € TTC) le jour de la signature de l'acte définitif,
- Les BENEFICIAIRES ont réglé à [redacted] la somme de TROIS MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (3.000,00 € TTC), le jour de la signature de la promesse et le CESSIONNAIRE règle à [redacted] la somme de TROIS MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (3.000,00 € TTC), par chèque de banque tiré sur la Banque BNP PARIBAS n° 0156896, le jour de la signature de l'acte définitif,

Le CESSIONNAIRE se chargera des formalités d'enregistrement et de publicité des présentes et prendra à sa charge l'ensemble des frais, afférents au présent acte, à savoir les frais de timbres, droits d'enregistrement et frais des formalités de publicité à effectuer afférents au présent acte.

XVIII - Décharge

Les Parties affirment que l'ensemble des clauses contenues dans les présentes ont été consignées sur leurs seules déclarations comme suite aux négociations intervenues entre elles et qu'elles sont en tous points conformes à leur commune intention et accords contractuels.

Elles déclarent en conséquence, sans réserve, donner décharge, pure et simple, entière et définitive au rédacteur du présent contrat au titre de son devoir de conseil envers les Parties.

Rc
RF
ALG

En conséquence, les deux parties reconnaissent, déclarent et attestent expressément :

- Qu'elles signent le présent acte de leur plein gré ;
- Que le présent acte a été rédigé à leur demande et sur les indications par elles fournies ;
- Qu'elles ont débattu et arrêté chacune des conditions tant générales que particulières ;
- Que le présent acte exprime bien leur commune intention et leur volonté réciproque ;
- Que le rédacteur des présentes n'a pas participé ni été consulté sur le financement de l'opération d'acquisition par le Cessionnaire, ni à l'établissement d'un bilan prévisionnel ;
- Que la lecture du présent acte leur a été faite intégralement avant signature de celui-ci et qu'elles ont chacune suivi la lecture et participé à son collationnement au moyen d'un exemplaire qui leur a été remis à cet effet ;
- Qu'elles ont été invitées à poser toutes questions sur le texte et l'esprit de l'acte objet des présentes ;
- Vouloir, par conséquent, ratifier le présent acte en pleine connaissance de cause.

XIX - Obligations fiscales

XIX.1. - Engagement de l'acquéreur relatif à la TVA sur le matériel

Conformément à l'article 257 bis du Code général des impôts et à l'instruction n°3 A-6-06 du 20 mars 2006, la vente constitue une transmission d'une universalité partielle ou totale de biens dispensée de TVA.

En conséquence, le Cessionnaire sera réputé continuer la personne du Cédant et sera tenu d'opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la cession projetée.

Le Cédant et le Cessionnaire s'engagent dès à présent à mentionner le montant total hors taxes de la transmission sur la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle sera réalisée.

XIX.2. - Plus-value

Le Cédant déclare avoir été parfaitement informé de l'ensemble de ses obligations fiscales qui résulteront de la rédaction des présentes et notamment :

1. de l'obligation qui lui incombe de la déclarer à l'administration fiscale ;
2. du mode de calcul de la plus-value constatée.

Il en est ainsi, au rédacteur des présentes

RC
RF
NB

XX - Commission de négociation

Les Parties déclarent que les présentes ont été négociées sans intermédiaire.

XXI - Lutte contre le blanchiment des capitaux – Origine des fonds

Le Cessionnaire déclare qu'il effectue le paiement du Prix au moyen de ses fonds propres et du concours bancaire accordé par la Banque BNP PARIBAS.

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 574-4 du Code monétaire et financier, tels que modifiés par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009, relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, dont le Cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance, ce dernier déclare :

- Que les fonds présentement engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L 561-15-I premier alinéa) ;
- Que les opérations stipulées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L 561-16 premier alinéa).

XXII - Divers

Le fait qu'une clause quelconque de la présente cession de fonds de commerce devienne nulle, inopposable, caduque, illégale ou inapplicable, ne pourra pas remettre en cause la validité des présentes et n'exonérera pas les Parties de son exécution.

Les Parties s'efforceront de substituer aux stipulations annulées et non exécutoires des stipulations de même nature ou de même fondement, et ce afin de respecter la commune intention des Parties et l'équilibre économique des présentes.

Les Parties entendent s'obliger par l'ensemble des stipulations des présentes, en ce inclus le Préambule et les Annexes.

L'absence de mise en œuvre par l'une des Parties de l'une quelconque des clauses des Présentes ne vaut pas renonciation de sa part à son exécution.

XXIII - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs sièges respectifs sus-indiqués.

RF
PK
NS

XXIV - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour effectuer toutes formalités ou demandes de documents nécessaires à la validité de l'acte de cession.

Fait à Neuilly sur Seine, le 07 février 2020.
en cinq exemplaires (dont deux pour l'enregistrement)

LE CEDANT

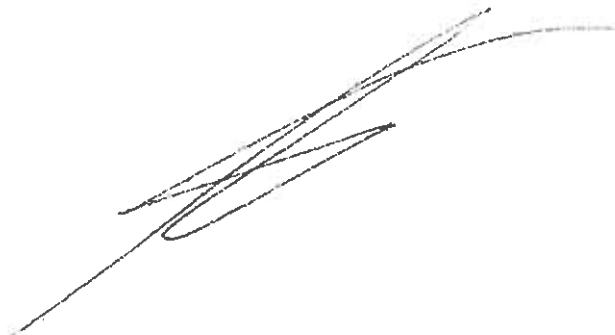
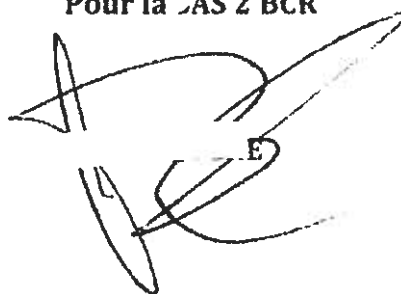
Pour la



Le Séquestre

LE CESSIONNAIRE

Pour la SAS 2 BCR



RE RE

ANNEXE 2

Bail

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés,

La Société dénommée
s/s
nui

Société Civile Immobilière au capital de 470.000 euros, dont le siège social est
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le

Représentée par M

en sa qualité de Gérante ;

dénommée ci-après " LE BAILLEUR ",

et,

La Société dénommée

Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000 euros, dont le siège social est sis

sous le nom de

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre
n°, activité de Restauration de type rapide (APE 5610C) ;

Représentée par M.

en sa qualité de Président ;

dénommée ci-après " LE LOCATAIRE ",

Il est convenu d'un bail commercial pour les locaux dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DES LOCAUX LOUÉS

• Adresse du local

34, rue Lucien Jeannin 92250 La-GARENNE-COLOMBES

• Désignation du local et des dépendances

Un local comprenant deux salles et un WC d'environ 75 m² au rez-de-chaussée, avec une entrée en façade et une entrée à l'arrière, 5 fenêtres, représentant 218 millièmes des parties communes générales et, en accès intérieur, une pièce cubine au sous-sol d'environ 31 m², représentant 16 millièmes des parties communes générales, soit au total 234 millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Le LOCATAIRE déclare, en outre, bien connaître les biens objets du présent bail pour les avoir vus et visités et, de ce fait, dispense Le BAILLEUR d'en faire une plus ample désignation. Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail, et les dimensions réelles des lieux ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent. Les parties conviennent expressément que les locaux, objet du présent bail, forment un tout indivisible.

DURÉE - CONGÉ - RENOUVELLEMENT

• Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du premier avril 2017.

• Congé

Le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le BAILLEUR au moins six mois à l'avance par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (art. L145-9 du code de commerce). Lorsque le congé est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de congé est celle de la première présentation de la lettre.

Tout LOCATAIRE ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou qui bénéficie d'une pension d'invalidité peut donner congé à tout moment, par acte d'huissier, au moins six mois à l'avance (art. L 145-4 du Code de commerce) ; il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du LOCATAIRE. Cette faculté est également ouverte à l'associé unique d'une EURL, ou au gérant majoritaire d'une SARL depuis au moins deux ans lorsque celle-ci est titulaire du bail.

g.c

RF
Be
Be
Be
Be

BAIL COMMERCIAL

• Renouvellement

À défaut de congé, le renouvellement s'opérera en conformité avec les dispositions de la section 3 du chapitre V du titre IV du code de commerce. En cas de refus de renouvellement, les dispositions de la section 4 du chapitre V du titre IV du code de commerce seront applicables.

PRIX

• Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de :

trente-mille-cinq-cent-soixante-dix-huit euros par an (**30.578 €**), hors taxes et hors charges.

Le loyer sera payable :

en quatre termes égaux, par trimestre et d'avance d'un montant de **7.644,50 €**, les premiers du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, au domicile du BAILLEUR.

en douze termes égaux, par mois et d'avance d'un montant de **2.548 €**, le premier de chaque mois.

• Indexation du loyer

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire, automatiquement et sans notification préalable, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Insee. L'indice de référence choisi est le dernier connu, soit l'indice du troisième trimestre 2016 qui s'élève à **106,56**.

• Révision du loyer

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement, et il sera susceptible d'être révisé au début de chaque nouvelle période, aux conditions prévues par la législation en vigueur et selon l'indice choisi pour l'indexation.

CHARGES

Le LOCATAIRE supportera :

- Dans son intégralité, la quote-part afférente au bien loué de toutes les charges dites locatives, assurances, taxes, impôts et redevances liés à ce bail prévus par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 dont l'inventaire figure en annexe du présent bail, y compris 100 % des dépenses relatives aux gardiens, concierges ou employés d'immeuble ;
- Le LOCATAIRE remboursera également au BAILLEUR l'intégralité des charges, assurances, taxes, impôts et redevances, incombant d'ordinaire au propriétaire, à l'exclusion de ceux ne pouvant être mis à sa charge en vertu de l'article R 145-35 du Code de commerce (*reproduit en annexe de ce bail*). Il en résulte que seront en particulier imputées au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Cet inventaire des charges, taxes, impôts et redevances donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le BAILLEUR au LOCATAIRE 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. En cours de bail, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le LOCATAIRE s'oblige dès à présent à payer, en même temps que chaque terme du loyer, une somme mensuelle de soixante-dix euros (**70 €/mois**) à titre de provision sur les charges.

Cette provision sera réajustée une fois par an en fonction des dépenses réelles de l'exercice précédent.

TRAVAUX

Le BAILLEUR s'engage à assurer au LOCATAIRE le clos et le couvert, à l'exception des parties ouvrantes, et conserve à sa charge les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, ainsi que les travaux ne pouvant être mis à la charge du LOCATAIRE en vertu de l'article R 145-35 du Code de Commerce (*reproduit en annexe du présent bail*). Tous les autres travaux sont à la charge du LOCATAIRE.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, le Bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût : Néant pour le local commercial

2° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel : Néant pour le local commercial.

PARAPHES

Handwritten signatures and initials: BR, EC, and others.

Le LOCATAIRE devra participer aux travaux d'entretien et de rénovation décidés par la copropriété, mais les travaux structurels sont exclus, comme précisé dans l'art R145-35 du Code de Commerce, cité en annexe au présent bail. Par ailleurs, cette contribution du LOCATAIRE en sus des charges locatives ne devra pas excéder un plafond de sept-cent-cinquante euros hors taxes par an (750 € HT/an).

Aucuns travaux ne sont prévus sur les parties communes pour l'année 2017.

Le BAILLEUR s'engage à communiquer, à la demande du locataire, tout document justifiant du montant des travaux.

Les travaux imposés par l'autorité administrative, relatifs à l'hygiène, la salubrité, la sécurité ou autres, que ces travaux portent sur l'intérieur ou l'extérieur des lieux loués, qu'ils soient la conséquence de prescriptions existantes ou à venir sont à la charge du locataire, sauf s'il s'agit des travaux relevant de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Le LOCATAIRE devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de Bail dans les lieux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéda-t-elle quarante jours par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Il supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les Immeubles voisins alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sans recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins s'il y a lieu.

Le LOCATAIRE ne pourra effectuer dans les lieux loués de travaux sans autorisation écrite du bailleur. Il est précisé que tous travaux qui entrent dans le cadre usuel d'une activité de restauration traditionnelle et qui n'engendrent pas de travaux structurels seront acceptés par le BAILLEUR.

Tous les travaux comportant changements de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, installations de machineries, quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Pour obtenir celle-ci, le LOCATAIRE communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du LOCATAIRE et sous surveillance d'un architecte ou bureau d'études techniques agréés par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le LOCATAIRE. Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, chaleurs, odeurs ou trépidations et souscrita toutes les assurances nécessaires à la réalisation des dits travaux.

Nonobstant, le Bailleur se réserve le droit de demander la mise en conformité selon les normes en vigueur des machines ou moteurs qui auraient été installés même avec son autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins. Cette mise en conformité devra être réalisée dans un délai inférieur à trois mois après notification.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le LOCATAIRE au cours de Bail, deviendront à la fin du présent Bail, la propriété du Bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé au dit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou en partie, dans l'état primitif, aux frais du LOCATAIRE, même pour des travaux expressément autorisés par le Bailleur. En cas de changement de serrures par le LOCATAIRE, celui-ci devra confier sans délai au Bailleur deux jeux de clés complets.

Le LOCATAIRE ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui sollicitera, en tant que besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le LOCATAIRE fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

• TVA

- A la signature des présentes, le BAILLEUR déclare ne pas être assujéti au régime de la TVA.

DESTINATION

- Le LOCATAIRE s'engage à ne pouvoir exercer dans les lieux loués que l'activité de Restauration ouverte au grand public.
- Il est rappelé que l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires, ou l'exercice d'une ou plusieurs activités non prévues dans le bail sont régis par les articles L 145-47 et suivants du code de commerce.

CESSION SOUS-LOCATION

- Le LOCATAIRE ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail, sous peine de résiliation, sauf à un successeur de son fonds de commerce ou de son entreprise et à charge pour le locataire cédant de :

- ne céder qu'en totalité seulement ;
- rester garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs du paiement des loyers accessoires comme de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail pendant une durée de trois ans à compter de la cession du bail.

Handwritten signatures and initials: *RF*, *BC*, *Be*, *BR*, *BC*, *Be*, *BR*.

NS

G.C

BAIL COMMERCIAL :

En cas de défaut de paiement du locataire au profit duquel le bail a été cédé, le bailleur doit avertir le locataire cédant dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le locataire ayant repris le bail.

En outre, toute cession ne pourra être valablement conclue que moyennant information préalable du BAILLEUR au moins un mois avant la promesse de vente. Pour tout repreneur du fonds ayant une activité de restauration traditionnelle, le consentement du BAILLEUR est réputé acquis. Si le repreneur avait une activité autre que la restauration traditionnelle, le consentement express du BAILLEUR serait requis avant toute cession.

- Le LOCATAIRE ne pourra sous-louer ni prêter, même à titre gratuit, tout ou partie des présents locaux qu'avec l'autorisation écrite du BAILLEUR.

ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux et joint au présent contrat de location lors de la prise de possession des locaux par le locataire. Un état des lieux est établi dans les mêmes conditions lors de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux. Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement 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 selon laquelle : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le LOCATAIRE est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

• Paiement du loyer et des charges

Le LOCATAIRE s'engage à payer le loyer et les charges dans les conditions prévues par la clause « PRDX » du présent contrat.

• Jouissance - Entretien

- Le LOCATAIRE s'engage à prendre les lieux dans leur état actuel, à les entretenir en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant toute la durée de son bail et à les rendre tels à son expiration. Il s'engage à souscrire un contrat d'entretien annuel de la chaudière auprès d'un professionnel qualifié et à en justifier chaque année sur simple demande du BAILLEUR.

- Le LOCATAIRE s'engage notamment à tous travaux, réparations ou remplacements, si besoin est, concernant la plomberie, les sanitaires, le chauffage, la menuiserie, la serrurerie, les vitrages, les revêtements, électricité, les cheminées, etc. à l'exclusion de ceux mis à la charge du BAILLEUR dans la clause « TRAVAUX » du présent contrat.

- Le LOCATAIRE ne fera supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble, cette opération étant à ses frais.

- Le LOCATAIRE autorise le BAILLEUR ou son architecte à visiter les lieux loués toutes les fois que cela lui paraîtra utile et à laisser l'accès pour tous travaux et réparations nécessaires sans pour autant prétendre à une indemnité ou à une diminution de loyer, quelle que soit l'importance ou la durée de ces travaux, celle-ci excéderait-elle vingt et un jours.

- Le LOCATAIRE donnera accès et laissera visiter les locaux durant les six mois qui précéderont son départ, le BAILLEUR pouvant opposer durant cette période, tous panneaux publicitaires à l'emplacement de son choix à l'effet d'une nouvelle location ou d'une mise en vente.

- Le LOCATAIRE ne pourra entreprendre aucune transformation des lieux loués sans le consentement écrit du BAILLEUR. Dans le cas où les lieux loués font partie d'un ensemble régi par un règlement d'immeuble, lesdits travaux ne pourront être entrepris qu'une fois l'autorisation écrite du responsable de l'immeuble.

- Tout embellissement ou amélioration restera la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du LOCATAIRE.

- Le LOCATAIRE prendra toutes les précautions pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble. Il prendra toutes les précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet. Le LOCATAIRE s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble.

- Le LOCATAIRE ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction même prolongée des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc., le Bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le LOCATAIRE desdites interruptions ou réductions. Le BAILLEUR ou son mandataire s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits fluides, pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture desdits fluides.

- Le LOCATAIRE ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

- Le LOCATAIRE devra souscrire, si nécessaire, tous abonnements à l'eau, à l'électricité et au téléphone, et payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet, et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations, ainsi qu'à tous les robinets.

Li.c.
PARAPHES

RF
BC
BR
K
OC
4
BC

BAIL COMMERCIAL

- Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent Bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification, une suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin.

- Tout nantissement du présent Bail est interdit.

• Assurances – Responsabilité – Recours

- Le LOCATAIRE s'oblige à s'assurer dès la prise de possession des locaux et pendant toute la durée de son bail contre tous les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient naître de son activité, à une compagnie française notoirement solvable.

- Le LOCATAIRE s'oblige de même à tenir les lieux suffisamment garnis (meubler, matériel, marchandise) pour répondre à tout moment du paiement des loyers et ses accessoires, et à assurer ses biens à hauteur suffisante avec affectation au privilège du BAILLEUR.

- Le LOCATAIRE devra pouvoir justifier à la moindre requête du BAILLEUR de l'existence des polices d'assurance citées ci-dessus et de l'acquiescement des primes correspondantes.

- Toute police comportera une clause de renonciation à tous recours contre le BAILLEUR.

- Enfin, dans le cas où l'activité exercée par le LOCATAIRE entraînerait pour le BAILLEUR ou pour les voisins ou colataires, des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

• Conditions générales

Le LOCATAIRE se conformera à tout règlement auquel l'immeuble pourrait être soumis, il satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et se comportera de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

• Le BAILLEUR est obligé :

- de délivrer au LOCATAIRE la chose louée au jour et aux conditions prévues au présent bail ;

- d'en faire jouir paisiblement le LOCATAIRE pendant la durée du bail.

• En cas de vente des locaux, le BAILLEUR s'engage à respecter les dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce prévoyant un droit de préemption du locataire en lui notifiant une proposition précisant le prix et les conditions de la vente et reproduisant les quatre premiers alinéas de l'article L 145-6-1 du Code de commerce ;

• Lorsque le local est situé dans un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, le BAILLEUR est tenu de mettre à la disposition du locataire, sur simple demande, le dossier amiante.

• **Situation de l'immeuble au regard des risques naturels, miniers et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement)**

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour :

le bien objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, miniers, ou technologiques ni dans une zone de sismicité.

le bien objet des présentes est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, miniers, ou technologiques ou dans une zone de sismicité.

En conséquence, le BAILLEUR annexe au contrat un état des risques établi depuis moins de six mois à la date des présentes, ainsi qu'une copie du plan et de ses annexes cartographiques permettant de localiser l'immeuble au regard de ces risques. Le LOCATAIRE déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.

• **Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle, minière ou technologique**

Le BAILLEUR déclare :

que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

que l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

En conséquence, le BAILLEUR annexe aux présentes une note écrite indiquant la cause de ce sinistre comme de tous ceux survenus pendant la période durant laquelle il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé.

- le BAILLEUR annexe aux présentes un **diagnostic de performance énergétique** du bien (DPE) établi par un diagnostiqueur certifié.

DÉPÔT DE GARANTIE

- A titre de dépôt de garantie, le LOCATAIRE verse ce jour au BAILLEUR une somme de : sept-mille-six-cent-quarante-deux euros (7.642€) représentant trois mois de loyer hors charges.

- Cette somme est affectée à la garantie des charges et conditions du présent bail ; elle est conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du contrat et sera restituée au LOCATAIRE en fin de jouissance, après complet déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dont il pourra être rendu responsable de son fait.

G.C.
PARAPHES

Be RF Be^{OL} BC⁵

BAIL COMMERCIAL

- En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra s'imputer sur les derniers mois de loyer, et ne sera productif d'intérêts.
- Il est expressément convenu et accepté qu'en cas d'augmentation du montant du loyer, le montant du dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement à cette augmentation, le LOCATAIRE s'obligeant au versement de ce complément dès réception de la demande qui lui en sera faite par le BAILLEUR.
- Dans le cas de résiliation du présent Bail, par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause quelconque imputable au LOCATAIRE, le dit dépôt demeurera acquis au BAILLEUR au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.
- Lors du départ du LOCATAIRE, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur.
- Dans le contexte de la prolongation d'un bail, le dépôt de garantie précédemment versé sera transféré sans frais de l'ancien bail au nouveau.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

- En cas d'inexécution constatée d'une des clauses du présent bail et notamment à défaut du paiement à son échéance d'un seul terme du loyer ou (et) accessoires, le BAILLEUR pourra résilier de plein droit le présent bail un mois après un commandement de payer resté infructueux, et ce, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.
- Si dans ce cas le locataire refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution, ordonnant outre la libération des locaux, la vente du mobilier, matériel et marchandises.
- En de cas le dépôt de garantie resterait acquis au BAILLEUR à titre indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Occupation des lieux après cessation ou résiliation du Bail

Au cas où, après cessation ou résiliation du Bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le LOCATAIRE ou des ayant-droits jusqu'à la restitution et exigible chaque journée échue, sera égale au dernier loyer majoré de 50 %. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts, sauf accord particulier des parties.

Frais

Tous les frais d'actes, de timbres et, s'il échoit, les droits d'enregistrement et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le Bailleur à l'occasion des actions engagées valablement contre le LOCATAIRE pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, seront supportés par le LOCATAIRE qui s'y oblige expressément, y compris les frais éventuels d'auxiliaires de justice.

En outre, le LOCATAIRE devra payer une indemnité fixée forfaitairement à 20% des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à couvrir le Bailleur des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements. Elle sera considérée comme supplément et accessoire du loyer. Elle devra en conséquence être acquittée en même temps que les sommes dues au titre du présent Bail.

CLAUSE PÉNALE

- A titre de clause pénale, le LOCATAIRE accepte entièrement et définitivement d'avoir à payer au BAILLEUR une somme égale à 10 % des sommes dues, sans que ce paiement puisse le dispenser du règlement des sommes impayées.
- La présente clause pénale sera applicable dans un délai de quinze jours après mise en demeure de payer, et ceci sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire.

ÉLECTION DE DOMICILE

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

- le BAILLEUR : en son siège social.
- le LOCATAIRE : dans les lieux loués.

CAPACITÉ - SOLIDARITÉ

Les personnes ci-dessus identifiées déclarent avoir toute capacité à signer le présent bail.

En cas de décès de l'une des parties, il y aura solidarité entre les héritiers ou représentants pour l'exécution des conditions du présent bail.

Fait à LA-GARENNE-COLOMBES, le 30/06/2017 en 2 exemplaires

avec effet rétroactif au 1^{er} avril 2017

LE(S) LOCATAIRE(S)

LE(S) BAILLEUR(S)

(Faire précéder chaque signature de la mention manuscrite : « Lu et approuvé, bon pour accord »)

Lu et approuvé, bon pour accord

Lu et approuvé, bon pour accord

PARAPHES

RF

BC

BC

Lu et approuvé, bon pour accord
BR

Charges récupérables par le propriétaire

Décret n°87-713 du 26 août 1987

Article 2

a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;

b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;

c) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches. Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche.

Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail ;

d) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail ;

e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

Article 3

Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

Annexes

Liste des charges récupérables

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

G.C
PARAPHES

RF
Be RF BC BC
BR

NS

BAIL COMMERCIAL

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envol, poignées de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseurs de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paillers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, verrous électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
 - entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau, ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
 - graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
 - remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chauffage ;
 - entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
 - vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
 - réglage des vannes, robinets et téés ne comprenant pas l'équilibrage ;
 - purge des points de chauffage ;
 - frais de contrôles de combustion ;
 - entretien des épurateurs de fumée ;
 - opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaudières, y compris leur puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
 - conduite de chauffage ;
 - frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
 - entretien de l'isolateur, du démarreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
 - contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
 - vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
 - nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
 - vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
- ##### b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :
- réparation de fuites sur raccords et joints ;
 - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
 - rodage des sièges de clapets ;
 - menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
 - recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privées :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible :

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, rotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

NS

A.C.

RF
Bc
Bc
BR
B

IV. - Dépenses communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

À l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation (aires de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :

ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;

- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;

- les aires de jeux ;

- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;

- entretien du matériel horticole ;

- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Élimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Équipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Ramonage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Répartitions et redevances.

Droit de bail

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.

Article R143-23 du Code de commerce**Ne peuvent être imputés au LOCATAIRE :**

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article précédent.

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

PARAPHES

BC AF BG RR BC

page 56

11

BL

11

11

ETAT DES LIEUX LOCAL COMMERCIAL

Angle du 24 rue Lucien Jermann - Avenue Kléber, 92250 La-Garenne-Colombes

Rex-de-chaussée

État général des surfaces

2 Salles restaurant principales : carrelages au sol, murs en peinture, l'ensemble en bon état.

Salle d'eau : carrelages au sol, faïences et peinture aux murs, l'ensemble en bon état.

Façade extérieure : murs en pierre de taille, au format brique, en bon état.

Biens Immeubles

1 Lavabo

1 WC suspendu

1 Ballon d'eau chaude

1 Évier

1 Escalier Intérieur

1 Porte d'accès au sous-sol

1 Porte d'entrée sur baie vitrée coulissante, serrure à clefs

1 Porte Sortie de secours, serrure à barre

5 Fenêtres au coulissantes, serrures à clefs

5 Stores, 4 petits + 1 grand sur la baie d'entrée

4 Radiateurs électriques

1 Compteur d'électricité

1 Installation électrique complète avec prises de courant et spots sous faux plafonds

Sous-sol

État général des surfaces

1 Cuisine : carrelages au sol, faïences et peinture aux murs, l'ensemble en bon état.

Biens Immeubles

1 Bac à plonge double au sous-sol

1 Lavabo automatique au sous-sol

1 Bac à graisse au sous-sol

1 Hotte avec recyclage d'air au charbon

1 Compteur d'eau

Le présent état des lieux est établi conjointement par le bailleur, la

et le preneur, la

Il n'a été constaté aucun défaut notable sur l'ensemble des surfaces et aucune dégradation ou dommages sur les biens confiés au bailleur, depuis la remise des clefs en date du 31 mars 2017 et jusqu'à la restitution des clefs au preneur, effectuée le 30 juin 2017, dans le cadre du nouveau bail commercial à effet rétroactif au 1^{er} avril 2017.

La Garenne-Colombes, le 30/06/2017

G.C.

RF

BC
RF
BC

ANNEXE 3

Comptes annuels

COMPTES ANNUELS AU 31 MARS 2022

	Pages
- <i>Bilan actif-passif</i>	1 et 2
- <i>Compte de résultat</i>	3 et 4
- <i>Détail des comptes bilan actif passif</i>	5 à 7
- <i>Détail Compte de résultat</i>	8 à 10

FROMANTIN & ASSOCIES

122 Avenue Charles De Gaulle

92200 NEUILLY SUR SEINE

01.40.88.12.10

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/03/2022 12			Exercice N-1 31/03/2021 15	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement	9 340	2 170	7 170	9 038	1 868	20,67
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires	2 459	572	1 887	2 379	492	20,68
	Fonds commercial (1)	120 000		120 000	120 000		
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains						
	Constructions						
	Installations techniques, matériel et outillage	6 421	1 454	4 967	6 212	1 285	20,69
	Autres immobilisations corporelles	69 303	10 250	59 053	67 239	8 226	12,23
	Immobilisations en cours						
Avances et acomptes							
Immobilisations financières (2)							
Participations mises en équivalence							
Autres participations							
Créances rattachées à des participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières	7 645		7 645	7 645			
Total II	215 168	14 526	200 642	212 513	11 871	5,59	
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises	1 939		1 939	1 429	410	28,68
Avances et acomptes versés sur commandes							
Créances (3)							
Clients et comptes rattachés							
Autres créances	1 449		1 449	12 439	11 041	89,41	
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	2 286		2 286	18 623	16 537	87,86	
Charges constatées d'avance (3)	3 276		3 276	3 953	677	17,13	
Total III	8 850		8 850	36 695	27 846	75,88	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecarts de conversion actif (VI)						
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	224 017	14 526	209 491	249 208	39 717	15,94	

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

7 638

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
		31/03/2022	12	31/03/2021	15	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 1 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	1 000		1 000			
	Réserves						
	Réserve légale						
	Réserves statutaires ou contractuelles						
	Réserves réglementées						
	Autres réserves						
	Report à nouveau	292		292			
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	50 506		292		50 798	NS
	Subventions d'investissement Provisions réglementées						
	Total I	49 213		1 292		50 506	NS
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées						
Total II							
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges						
Total III							
DETTES (1)	Dettes financières						
	Emprunts obligataires convertibles						
	Autres emprunts obligataires						
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	154 662		160 776		6 114	3.80
	Concours bancaires courants	39		26		13	50.97
	Emprunts et dettes financières diverses	72 950		72 950			
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
	Dettes d'exploitation						
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 842		12 963		121	0.93	
Dettes fiscales et sociales	18 211		476		17 735	NS	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes			724		724	100.00	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)						
	Total IV	258 705		247 915		10 789	4.35
	Ecart de conversion passif (V)						
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		209 491		249 208		39 717	15.94

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

142 529

121 464

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/03/2022 12			Exercice N-1 31/03/2021 15		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises	33 573		33 573	8 049		25 525	317.12
Production vendue de biens	94 808		94 808	25 653		69 155	269.58
Production vendue de services							
Chiffre d'affaires NET	128 381		128 381	33 701		94 680	280.94
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation			22 547	52 000		29 453	56.64
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			4 497	967		3 440	355.69
Autres produits			10	21		11	52.03
Total des Produits d'exploitation (I)			155 346	86 690		68 656	79.20
Charges d'exploitation (2)							
Achats de marchandises			10 112	4 723		5 389	114.10
Variation de stock (marchandises)			410	1 429		1 020	71.32
Achats de matières premières et autres approvisionnements			29 513	11 149		18 364	164.71
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			55 694	55 720		27	0.05
Impôts, taxes et versements assimilés			1 517	119		1 398	NS
Salaires et traitements			71 645	10 467		61 177	584.46
Charges sociales			22 456	1 057		21 399	NS
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			12 503	2 023		10 480	518.04
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges			1 145	623		523	83.95
Total des Charges d'exploitation (II)			204 175	84 452		119 723	141.77
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			48 829	2 238		51 067	NS
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/03/2022	12	31/03/2021	15	Euros	%
Produits financiers						
Produits financiers de participations (3)						
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total V						
Charges financières						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Intérêts et charges assimilées (4)	1 677		1 946		269	13.82
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total VI	1 677		1 946		269	13.82
2. Résultat financier (V-VI)	1 677		1 946		269	13.82
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	50 506		292		50 798	NS
Produits exceptionnels						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Total VII						
Charges exceptionnelles						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Total VIII						
4. 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)	155 346		86 690		68 656	79.20
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	205 852		86 397		119 454	138.26
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	50 506		292		50 798	NS

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
 Redevance de crédit bail immobilier
 (3) Dont produits concernant les entreprises liées
 (4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/03/2022 12	31/03/2021 15	Euros	%
FRAIS D'ETABLISSEMENT	7 170	9 038	1 868	20,67
20100000 FRAIS DE CONSTITUTION	9 340	9 340		
28010000 AMORT. FRAIS DE CONSTITUTION	2 170	302	1 868	618,54
CONCESSIONS, BREVETS ET DROITS SIMILAIRES	1 887	2 379	492	20,68
20500000 LOGICIEL	2 459	2 459		
28050000 AMORT. DES LOGICIELS	572	80	492	615,00
FONDS COMMERCIAL	120 000	120 000		
20700000 FONDS COMMERCIAL	120 000	120 000		
INSTALLATIONS TECHNIQUES, MATERIEL ET OUTILLAGE INDUSTRIELS	4 927	6 212	1 285	20,69
21550000 MATERIEL DE CUISINE	6 421	6 421		
28155000 AMORT. DU MATERIEL DE CUISINE	1 494	209	1 285	614,83
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	59 013	67 239	8 226	12,23
21810000 AGENCEMENTS	59 853	59 221	632	1,07
21840000 MOBILIER	6 788	6 788		
21841000 VAISSELLE	2 662	2 662		
28181000 AMORT. SUR LES AGENCEMENTS	8 091	1 124	6 967	619,84
28184000 AMORT. DU MOBILIER	1 579	221	1 358	614,48
28184100 AMORT. DE LA VAISSELLE	620	87	533	612,64
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	7 645	7 645		
27500000 DEPOT GARANTIE	7 645	7 645		
Total II	200 642	212 513	11 871	5,59
MARCHANDISES	1 839	1 409	410	28,68
37000000 STOCK DE MARCHANDISES	1 839	1 409	410	28,68
AUTRES CREANCES	1 448	12 489	11 041	88,41
40100000 FOURNISSEURS DE MARCHANDISES		31	31	100,00
40960000 CONSIGNATIONS	512	261	250	95,79
42870100 PRODUITS A RECEVOIR	324		324	
44566000 TVA DEDUCTIBLE	489	9	479	NS
44571000 TVA COLLECTEE - 5,5%	24		24	
44583000 ACOMPTE DE TVA DEMANDE DE RMB		1 028	1 028	100,00
44586000 TVA FACTURES NON PARVENUES	100	160	60	37,50
46870000 PRODUIT A RECEVOIR		11 000	11 000	100,00
DISPONIBILITES	2 286	18 823	16 537	87,86
51121000 TICKETS RESTAURANTS	258		258	
51122000 REMISE CHEQUE	103		103	
51200000 BNP	1 752	18 823	17 071	90,69
51210000 BNP - FACILITE DE CAISSE	23		23	
53000000 CAISSE	150		150	
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	3 276	3 953	677	17,13
48600000 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	3 276	3 953	677	17,13
Total III	8 850	36 695	27 846	75,88

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/03/2022 12	31/03/2021 15	Euros	%
CAPITAL	1 000	1 000		
10130000 CAPITAL SOCIAL	1 000	1 000		
REPORT A NOUVEAU	292		292	
11900000 REPORT A NOUVEAU (-)	292		292	
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	50 506	292	50 798	NS
Total I	49 213	1 292	50 506	NS
EMPRUNTS AUPRES D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT	154 662	160 776	6 114	3.80
16410000 EMPRUNT BNP - 120 000 €	102 999	119 973	16 974	14.15
16420000 CREDIT SILO	2 448	3 792	1 344	35.45
16430000 EMPRUNT BNP - 29 000 €	21 005	27 012	6 007	22.24
16440000 PRET GARANTI PAR L'ETAT 10 K€	10 000	10 000		
16441000 EMPRUNT RESILIENCE 10K €	8 000		8 000	
16450000 PGE 10 000 €	10 211		10 211	
CONCOURS BANCAIRES COURANTS	39	26	13	50.97
51860000 INTERETS COURUS NON ECHUS	39	26	13	50.97
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	72 950	72 950		
45510000 C.C - CUCHE Benoit	72 950	72 950		
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	12 842	12 963	121	0.93
40100000 FOURNISSEURS DE MARCHANDISES	6 172	1 862	4 309	231.39
40200000 FOURNISSEURS PRESTATAIRES	6 070	10 141	4 070	40.14
40810000 FOURN. FACTURES NON PARVENUES	600	960	360	37.50
DETTES FISCALES ET SOCIALES	18 211	476	17 735	NS
42860000 PROVISION CONGES PAYES	2 708		2 708	
43100000 URSSAF	9 621		9 621	
43720000 GROUPAMA MUTUELLE PREVOYANCE	591		591	
43730000 KLESIA RETRAITE	2 664	457	2 206	482.31
43860000 CHARGES PROV CONGES PAYES	792		792	
44210000 ETAT - IMPOTS ET TAXES RECOUVR	275	19	256	NS
44551000 TVA A PAYER	802		802	
44862000 TAXE APPRENTISSAGE	758		758	
AUTRES DETTES		724	724	100.00
46860000 CHARGES A PAYER		724	724	100.00
Total IV	258 705	247 915	10 789	4.35
TOTAL GENERAL	209 491	249 208	39 717	15.94

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/03/2022 12	31/03/2021 15	Euros	%
VENTES DE MARCHANDISES	33 573	8 049	25 525	317.12
70710000 VENTES MARCHANDISES 20%	33 573	8 049	25 525	317.12
PRODUCTION VENDUE DE BIENS	94 808	25 653	69 155	269.58
70110000 VENTES 5.5%	4 115	704	3 412	494.89
70120000 VENTES 10%	90 693	24 949	65 744	263.51
Chiffre d'affaires NET	128 381	33 701	94 680	280.94
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	22 547	52 000	29 453	56.64
74100000 FONDS SOLIDARITE COVID	22 547	50 000	27 453	54.91
74110000 AIDE REGION IDF		2 000	2 000	100.00
REPRISES SUR DEPRECIATIONS, PROV. (ET AMORT.), TRANSF. DE CHARGES	4 407	967	3 440	355.69
79100000 AVANTAGE EN NATURE	2 644	967	1 677	173.39
79110000 TRANSFERT DE CHARGES	1 763		1 763	
AUTRES PRODUITS	10	21	11	52.03
75800000 PRODUITS DIVERS GEST. COURANTE	10	21	11	52.03
Total des Produits d'exploitation	155 346	86 690	68 656	79.20
ACHATS DE MARCHANDISES	10 112	4 723	5 389	114.10
60700000 ACHATS DE MARCHANDISES - 5.5%	2 597	680	1 917	282.04
60720000 ACHATS DE MARCHANDISES - 20%	7 515	4 043	3 472	85.86
VARIATION DE STOCK (MARCHANDISES)	410	1 429	1 020	71.32
60370000 VARIAT. STOCK DE MARCHANDISES	410	1 429	1 020	71.32
ACHATS DE MATIERES PREMIERES ET AUTRES APPROVISIONNEMENTS	29 513	11 149	18 364	164.71
60100000 ACHATS ALIMENTAIRES - 5.5%	26 015	9 668	16 347	169.09
60120000 ACHATS ALIMENTAIRES - 20%	3 048	1 044	2 003	191.81
60130000 ACHATS ALIMENTAIRES SS TVA	451	437	14	3.16
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	55 694	55 720	27	0.05
60610000 EDF	3 188	1 801	1 387	77.06
60611000 GAZ	2 050	253	1 797	709.31
60620000 BOITES KEDYPACK	1 098	848	250	29.51
60630000 PETIT MATERIEL	2 673	4 599	1 926	41.87
60640000 FOURNITURES ADMINISTRATIVES	90	218	128	58.62
60680000 CARBURANT		9	9	100.00
61320000 LOCATION KLEBER RESTAURANT	32 556	37 445	4 889	13.06
61321000 LOCAT. KLEBER CAVE	1 800	1 560	240	13.93
61400000 CHARGES DE COPROPRIETE	840	737	103	13.93
61560000 ENTRETIEN ET REPARATIONS	1 128	1 032	96	9.29
61600000 ASSURANCE	1 169	943	226	23.92
61680000 ASSURANCE SUR PRET	18		18	
61681000 ASSURANCE EMPRUNT 120 000 €	425	458	33	7.15
61682000 ASSURANCE EMPRUNT 27 000 €	101	118	17	14.29
61800000 DOCUMENTATIONS	46		46	
61810000 DOCUMENTATIONS	4		4	
62260000 HONORAIRES F&A - COMPTABILITE	3 000	800	2 200	275.00
62261000 HONORAIRES F&A - SOCIAL	660		660	
62270000 FRAIS D'ACTE		165	165	100.00
62310000 LA FOURCHETTE	340	354	14	3.95

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/03/2022 12	31/03/2021 15	Euros	%
62360000 REGIE PUBLICITAIRE LA GARENNE	750	44	706	NS
62510000 FRAIS DE DEPLACEMENT	503	296	204	63.51
62570000 FRAIS DE RECEPTION		104	104	100.00
62600000 FRAIS POSTAUX	48	58	11	18.19
62610000 FRAIS TELEPHONE INTERNET	453	348	104	30.00
62700000 FRAIS BANCAIRES	440	695	255	36.64
62710000 FRAIS EMPRUNT	913	2 187	1 274	59.25
62720000 BNP SERVICE MONETIQUE	276	138	138	100.00
62730000 FRAIS SUR TICKETS RESTAURANTS	203	190	13	6.86
62750000 FRAIS BNP PROT. ENTREPRISE	96	89	8	9.09
62780000 FRAIS CB	825	212	614	290.20
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	1 517	119	1 398	NS
63120000 TAXE D'APPRENTISSAGE	472	61	411	667.99
63330000 FORMATION PROFESSIONNELLE	515	57	457	800.17
63511100 COT. FONCIERE DES ENTREPRISE	530		530	
SALAIRES ET TRAITEMENTS	71 645	10 467	61 177	584.46
64110000 SALAIRES, APPOINTEMENTS	65 407	9 510	55 897	557.76
64115000 INDEMN. DE NOURRITURE TRANSPOR	2 682	613	2 069	337.35
64120000 CONGES PAYES	2 708		2 708	
64130000 PRIMES ET GRATIFICATIONS		269	269	100.00
64140000 INDEMNITES ET AVANTAGES DIVERS	848	75	773	NS
CHARGES SOCIALES	22 456	1 057	21 399	NS
64510000 COTISATIONS A L'URSSAF	16 960	2 207	14 752	668.31
64511000 REDUCTION URSSAF COVID		1 919	1 919	100.00
64520000 COTISATIONS MUTUELLES PREV.	1 038	271	767	293.37
64530000 COTISATIONS RETRAITE	3 666	498	3 168	636.32
64580000 CHARGES PROV CONGES PAYES	792		792	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS	12 503	2 023	10 480	518.04
68111000 AMORT. IMMOBILISATIONS INCORP.		382	382	100.00
68112000 AMORT. IMMOBILISATIONS CORP.	12 503	1 641	10 862	661.91
AUTRES CHARGES	1 145	623	523	83.95
65160000 REDEVANCE DROITS D'AUTEUR	1 074	485	589	121.33
65800000 CHARGES DIVERSES GEST COURANTE	72	137	66	47.95
Total des Charges d'exploitation	204 175	84 452	119 723	141.77
Résultat d'exploitation	48 829	2 238	51 067	NS
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	1 677	1 946	269	13.82
66110000 INTERETS EMPRUNT 120 000 €	1 290	1 495	205	13.69
66112000 INTERETS PGE	51		51	
66120000 INTERETS SUR CREDIT SILO	81	61	20	32.08
66130000 INTERETS EMPRUNT 29 000 €	255	390	135	34.62
Total des Charges financières	1 677	1 946	269	13.82
Résultat financier	1 677	1 946	269	13.82

