

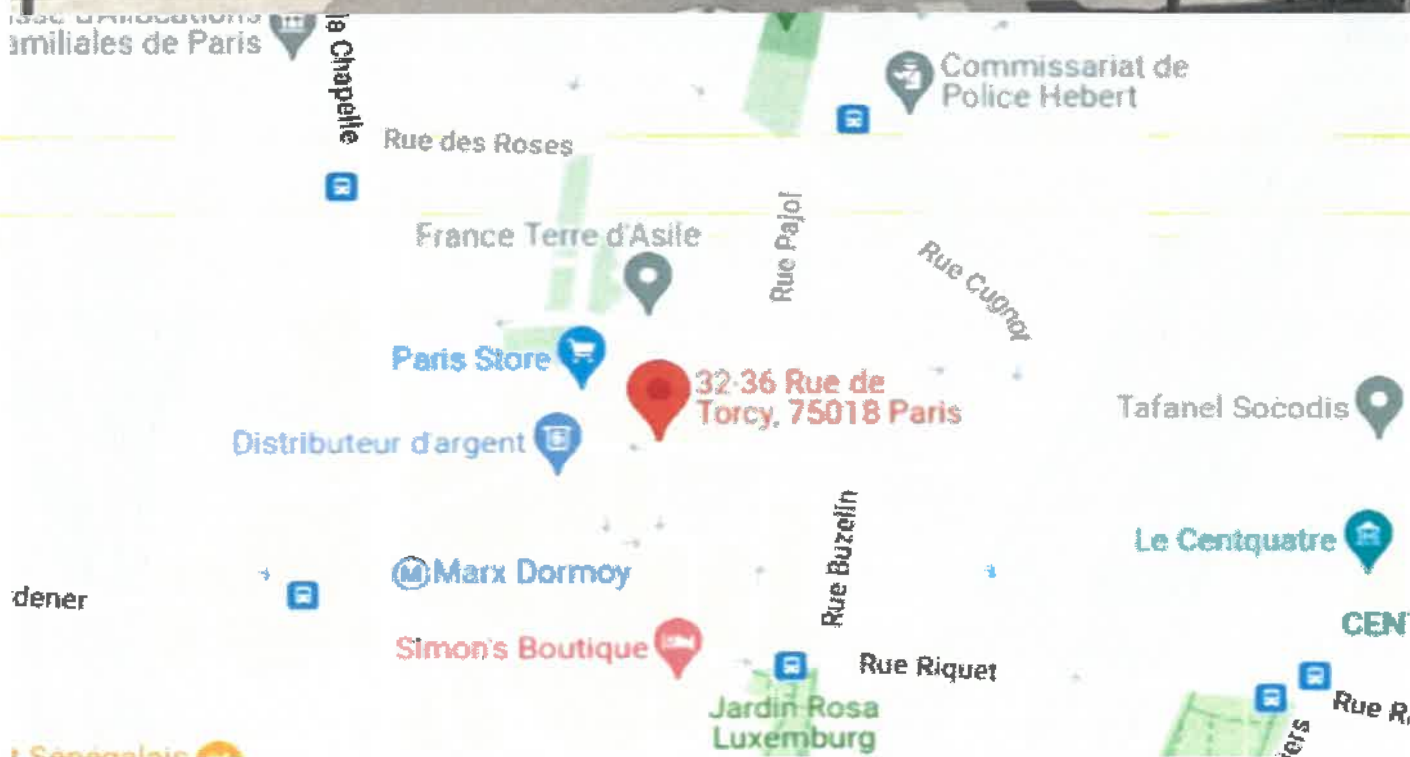
CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 28/09/2022, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la résolution du plan de redressement et ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la **SARL RESTAURATION ASIE - 32/36 rue de Torcy 75018 Paris**.

Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Florence DAUDÉ, aux fonctions de Liquidateur judiciaire.

Conformément aux dispositions des articles L642-19 et suivants, ainsi que des articles R642-22 et suivants du Code de Commerce, nous envisageons de procéder à la cession du :

Fonds de commerce de la société RESTAURATION ASIE
Sis 32/36 rue de Torcy 75018 Paris - 75018 PARIS



LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI AU VU DES ÉLÉMENTS ET INFORMATIONS REÇUS A CE JOUR SANS QUE LE RÉDACTEUR PUISSE EN GARANTIR L'EXHAUSTIVITÉ ET SANS QUE LA RESPONSABILITÉ DU LIQUIDATEUR PUISSE ÊTRE ENGAGÉE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ÉLÉMENTS QUI LUI ONT ÉTÉ FOURNIS

Activité exercée : Restauration

I. Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

1. Éléments incorporels :

- La clientèle et l'achalandage ;
- Droit au bail des locaux situés sis 32/36 rue de Torcy 75018 Paris - 75018 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation** : Les locaux qui étaient exploités dans un immeuble en copropriété situé 32/36 rue de Torcy à PARIS -75018 se décomposent comme suit :

- Rez-de-chaussée : Les locaux commerciaux désignés, d'une surface de 535.90 mètres carrés, avec faculté d'accès aux véhicules pour permettre le chargement et le déchargement.
- Au 1^{er} sous-sol : Une réserve, 2 parkings ;

■ **Destination** : Les locaux, objet du bail, sont consentis et acceptés à usage de « traiteurs, fourniture de matériels, denrées consommables et personnels nécessaires à toute manifestation, restaurant », à l'exclusion de toute autre utilisation.

■ **Durée** : Bail renouvelé pour 9 années entières et consécutives à effet rétroactif au 1^{er} août 2012 pour se terminer le 31 juillet 2021. Depuis cette date, le bail se poursuit par tacite prolongation, l'acquéreur devra faire son affaire personnelle du renouvellement du bail.

■ **Régime fiscal** : Soumis à la TVA

■ **Loyer annuel** : Selon le bail, le montant du loyer annuel est fixé à 116 218 € en principal, hors taxes et hors charges, que le locataire s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire, mensuellement et d'avance entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois.

■ **Révision** : Le loyer est automatiquement révisé chaque année, sans formalité préalable, à la date d'anniversaire des présentes en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui du 2^{ème} trimestre 2012 soit 1666.

■ **Charges** : Selon le bail, le locataire verse chaque mois, avec le loyer principal, une provision sur charges générales de 700 €.

Le montant des loyers et accessoires divers liés à ce bail au 31 décembre 2021 est d'un montant total de 13 247.69 € par mois

■ **Dépôt de garantie** : 34 749.78 €, sauf à parfaire (3 mois de loyer en principal TTC)

Rappel : Ce dépôt de garantie devra être reconstitué par l'acquéreur du fonds de commerce

LES ACQUÉREURS POTENTIELS SONT EXPRESSÉMENT INVITÉS A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE ET NOTAMMENT DES ÉVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITÉ, PRÉEMPTION ET DE CAUTION.

CLAUSES PARTICULIÈRES :

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, voire d'un éventuel renouvellement du contrat de bail et fera d'une manière générale son affaire personnelle de la situation locative.

2. Éléments corporels :

Les matériels et agencements garnissant les locaux, selon inventaire en cours d'établissement par le Commissaire de Justice.

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

II. Renseignements relatifs au personnel :

L'entreprise employait 4 salariés à la date de la liquidation judiciaire.

La procédure de licenciement pour motif économique a été initiée.

Rappel des dispositions des articles L.1224-1, L.1224-2 et L.1233-45 du Code du Travail, reproduites ci-après :

Article L.1224-1 :

« Lorsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise ».

Article L.1224-2 :

« Le nouvel employeur est tenu, à l'égard des salariés dont les contrats de travail subsistent, aux obligations qui incombent à l'ancien employeur à la date de la modification, sauf dans les cas suivants :

1° Procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;

2° Substitution d'employeurs intervenue sans qu'il y ait eu de convention entre eux-ci.

Le premier employeur rembourse les sommes acquittées par le nouvel employeur, dues à la date de la modification, sauf s'il a été tenu compte de la charge résultant de ces obligations dans la convention intervenue entre eux. »

Article L.1233-45 :

« Le salarié licencié pour motif économique bénéficie d'une priorité de réembauche durant un délai d'un an à compter de la date de rupture de son contrat s'il en fait la demande au cours de ce même délai.

Dans ce cas, l'employeur informe le salarié de tout emploi devenu disponible et compatible avec sa qualification. En outre, l'employeur informe les représentants du personnel des postes disponibles.

Le salarié ayant acquis une nouvelle qualification bénéficie également de la priorité de réembauche au titre de celle-ci, s'il en informe l'employeur. »

⚠ Avertissements :

Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi à partir des éléments en possession du Liquidateur Judiciaire, afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer les offres de reprise qu'ils pourront formuler.

Il ne peut être utilisé à d'autre fin que la préparation et la présentation d'un projet de reprise, ni communiqué à quelque tiers que ce soit sans autorisation préalable du mandataire judiciaire.

La communication du présent document implique l'engagement du destinataire à tenir en permanence confidentiel l'ensemble des informations qu'il contient, ainsi que toutes autres données ou documents de quelque nature que ce soit qui lui ont été ou lui seraient communiqués ultérieurement.

Seuls le destinataire et ses conseils sont autorisés à prendre connaissance de ce document.

Information des candidats repreneurs

L'information contenue dans ce document est sélective et sera éventuellement sujette à actualisation, modification ou complément. Par conséquent, cette information n'est pas exhaustive et n'a pas la prétention de rassembler tous les renseignements qu'un acquéreur potentiel pourrait désirer recevoir.

Aucun des éléments fournis ne saurait engager la responsabilité du liquidateur judiciaire dans la mesure où l'offre a un caractère unilatéral et chaque candidat repreneur, qui est invité à s'entourer de conseils professionnels adéquats, est invité à réaliser ses propres investigations afin de former son jugement sur la nature, la portée, la cohérence des éléments transmis pour information et recueillis au sein de l'entreprise et à déterminer seul le périmètre de sa proposition ; en tenant compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie de l'entreprise.

Nous rappelons que la cession autorisée par le juge commissaire de la procédure a un caractère judiciaire qui exclut les garanties ordinaires du droit commun et des vices cachés qui ne peuvent recevoir application.

Nous attirons enfin votre attention sur le droit de préemption des communes instauré par les dispositions des articles L211-1 et suivants et R211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique aux fonds de commerce et artisanaux compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par délibération motivée du conseil municipal.

Sous réserve pour la commune d'avoir délimité sur son territoire un tel périmètre, elle dispose de 30 jours à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner pour notifier sa décision de se substituer à l'acquéreur

INFORMATIONS IMPORTANTES

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

Les apporteurs d'affaires et conseils (autre qu'avocats) seront tenus de produire leur mandat ainsi que leur carte professionnelle et **ne sont pas autorisés à faire de l'affichage sur les lieux.**

Tout actif peut être consulté librement le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires (www.cnajmj.fr), portail Actify.

Le montant des honoraires de toute nature et commissions d'agence(s), ou d'apporteurs d'affaires et leur(s) bénéficiaire(s) devront figurer dans la « déclaration d'indépendance et de sincérité du prix ».

POUR ETRE RECEVABLES, LES OFFRES D'ACQUISITION DEVRONT ETRE CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

D) Contenu de l'offre

1. Précisions sur le candidat à la reprise

Le repreneur devra de manière synthétique présenter son projet économique rattaché à l'achat du fonds de commerce.

● **Personne physique**

La personne physique se portant acquéreur doit fournir des renseignements précis sur son identité :

- Nom
- Prénoms
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Lieu de résidence

Une photocopie de la carte d'identité devra être jointe à l'offre de reprise.

● **Personne morale**

Les statuts, un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre ainsi que la copie de la pièce d'identité du signataire de l'offre.

La société se portant acquéreur devra fournir des informations quant à sa structure :

- Composition et répartition du capital social
- Activité
- Chiffre d'affaires
- Résultats

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

2. Précisions sur le périmètre de la reprise et la portée de l'offre

○ **Les actifs repris**

*L'offre doit comporter la désignation précise des éléments corporels et/ou incorporels repris.
En cas de reprise de plusieurs actifs, le repreneur devra indiquer si l'offre est divisible ou non.*

○ **Les revendications**

*Des revendications portant sur des biens meubles peuvent intervenir dans les 3 mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. par application de l'article L.624-9 du Code de commerce.
Dès lors, tout actif soumis à revendication est exclu du périmètre de reprise et l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de la restitution de ces biens.*

○ **Une offre ferme et définitive**

L'offre doit être ferme et définitive, en ce sens qu'elle ne peut être assortie d'aucune condition suspensive, résolutoire ou autre, de nature à compromettre la réalisation de la cession.

3. Précisions sur le prix et la reconstitution du dépôt de garantie

Le prix

Le prix doit être déterminé, la **ventilation du prix** entre les éléments incorporels, corporels et le stock (si stock il y a) doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euro** ferme et définitif proposé par le repreneur.

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :

En sus du prix, l'acheteur prendra à sa charge les frais (dont droits d'enregistrements) et honoraires afférents à la cession (en ce compris les frais de rédaction de l'acte de cession), ainsi que le coût de la procédure de purge des inscriptions existant sur le fonds de commerce, dont il fera son affaire.

Garantie de paiement requise :

Un chèque de banque **couvrant l'intégralité du prix proposé** et libellé à l'ordre de la **SELARL BDR & ASSOCIES** devra obligatoirement être joint à l'offre :

Les chèques remis à l'appui de l'offre seront consignés par l'exposante et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus, dès signature de l'ordonnance du juge-commissaire.

Remboursement du dépôt de garantie stipulé au contrat de bail

L'acquéreur devra reconstituer entre les mains du liquidateur le dépôt de garantie versé par la société en liquidation entre les mains du bailleur conformément aux stipulations du contrat de bail.

4. Les attestations à joindre impérativement à l'offre de reprise

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration d'indépendance au regard des dispositions des articles L642-3 et L642-20 du Code de Commerce ainsi que de sincérité du prix annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

Le questionnaire de provenance des fonds également annexé au présent dossier devra être complété.

II) Procédure et calendrier des opérations

1) Visite des locaux

Aucune visite prévue.

2) Délai et remise des offres

Toute proposition d'acquisition devra être, soit :

- déposée sous pli cacheté et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation de RESTAURATION ASIE* ».
- acheminée par voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation de RESTAURATION ASIE* »

L'offre devra être réceptionnée en l'Etude de Maître Stéphane VAN KEMMEL Huissier de justice sis au Tribunal de Commerce de Paris, 1 Quai de la Corse 75004 Paris, **avant le 08/11/2022 à 17 heures**

Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.

3) Audience d'ouverture des plis cachetés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu le **09/11/2022 à 14 heures**, au Tribunal de Commerce de Paris, 1 quai de Corse 75004 PARIS (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1^{er} étage pour connaître la salle de l'audience), en présence du juge-commissaire et de l'huissier désigné qui en dressera un procès-verbal.

Lors de cette audience, le juge-commissaire pourra entendre les candidats acquéreurs dont la présence physique est souhaitée, le dirigeant ainsi que le Bailleur.

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

Le juge-commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées.

Quelque soit la forme et les modalités de l'offre, **aucune rétractation de l'offre ne sera possible après dépôt**, l'offre liant son auteur jusqu'au prononcé de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure.

IL N'Y A AUCUNE POSSIBILITE D'AMELIORATION DE VOTRE OFFRE. IL CONVIENT DE FORMULER VOTRE MEILLEURE OFFRE.

4) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de la signature de l'ordonnance de M. le 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.

La remise des clés au cessionnaire désigné est subordonnée aux conditions suivantes :

- **Consignation de la totalité du prix offert ;**
- **Présentation d'un certificat d'assurance des locaux ;**
- **Consignation du dépôt de garantie entre les mains du Mandataire Judiciaire ;**

En cas de recours contre l'ordonnance du juge-commissaire, le cessionnaire aura l'engagement de supporter les loyers dans le cadre de l'exécution provisoire, sauf à ce qu'une décision statue en sens contradictoire.

Cette condition essentielle doit être reconnue comme expressément acceptée dans l'offre de reprise.

5) Rédaction de l'acte de cession

L'acte de cession sera établi par le conseil du liquidateur, l'acquéreur pouvant se faire assister de son propre conseil.

Pour mémoire, les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Fait à Paris le 10/10/2022

Florence DAUDÉ



Annexes :

(1) Acte de cession du fonds de commerce en date du 04/07/1994

(2) Acte de renouvellement du bail commercial en date du 26/06/2013

DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

Je soussigné

Agissant en qualité de

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable, qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal et du juge-commissaire de la procédure, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit et avoir pris connaissance des dispositions de l'article 1837 du Code Général des Impôts.

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, le prix offert étant stipulé net vendeur.

Déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des clauses et conditions du cahier des charges communiqué par le liquidateur judiciaire, et les accepte sans réserve.

Déclare avoir connaissance tant de l'état des actifs et des locaux au regard de la réglementation applicable en cours que de la situation locative et m'engage expressément à en faire mon affaire personnelle, notamment à quant à un éventuel renouvellement du contrat de bail.

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SARL RESTAURATION ASIE, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève à la somme de
€uros et que leurs bénéficiaires sont :

Je déclare en outre avoir pris connaissance de **l'article L.642-3 du Code de commerce** (applicable aux cessions isolées d'actifs par renvoi de l'article L.642-20 du même code), lequel dispose :

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

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

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

J'atteste sur l'honneur ne pas faire l'objet d'une interdiction de gérer ni d'une faillite personnelle.

Fait à
Le
Signature

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne morale**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

1 – Rôle de la personne morale dans l'opération :

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

Adresse du siège social réel (si différent du siège statutaire) :

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

NB : si la société n'est pas française, joindre un document justifiant de l'existence de la personne morale

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

Associé					
Noms et prénoms					
Date de naissance					
Lieu de naissance					
Nationalité					
Adresse					
Pourcentage de dé- tention					

Associé					
Noms et prénoms					
Date de naissance					
Lieu de naissance					
Nationalité					
Adresse					
Pourcentage de dé- tention					

...

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

7 – Dans quel but la personne morale fait cette opération ?

Questions	Oui	Non
8 La personne morale agit-elle pour son compte ?		
9 La personne morale agit-elle pour le compte d'une autre personne ?		
Dans l'affirmative, indiquer la personne morale bénéficiaire de l'opération :		
10 – Les associés ou les dirigeants sont-ils des PPE (personnes politiquement exposées) ?		
11 – Si vous avez répondu OUI à la question précédente, les associés ou dirigeants ont-ils un lien avec un pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient ?		
12 – Les associés ou dirigeants résidant à l'étranger exercent-ils ou ont-ils exercé une des fonctions visées par l'article R.561-18 du Code monétaire et financier ? (cf. annexe)		

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPERATION (prix, garantie, dépôt de garantie : virement, chèque de banque...)

13 – Origine des capitaux pour l'opération

Compte bancaire :			
Nom :			
Adresse :			
Numéro de compte :			
Montant :			
Prêt bancaire :			
Nom de l'établissement			
Adresse :			
Montant :			
Prêt non bancaire :			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			
Autre : nature à préciser			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			

Merci de joindre une copie des statuts de la personne morale et la liste des associés

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

Personne ayant reçu pouvoir (dans ce cas joindre le pouvoir)

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne physique**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Date et lieu de délivrance du document d'identité : Sélectionnez

Joindre une photocopie de la carte d'identité ou du passeport

3 – Activité(s) professionnelle(s) exercée(s)

Questions	Oui	Non
4 – Agissez-vous pour votre compte ?		
5 – Agissez-vous pour le compte d'une autre personne ?		
Dans l'affirmative, indiquez le nom de cette personne		
6 – Etes-vous une personne politiquement exposée au sens de l'article R.561-18 du code monétaire et financier ? (cf. annexe)		
7 – Si vous avez répondu OUI à la question précédente, avez-vous un lien avec un pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient ?		
8 – Résidez-vous à l'étranger et exercez-vous ou avez-vous exercé une des fonctions visées par l'article R.561-18 du code monétaire et financier ? (cf. annexe)		

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPERATION (prix, garantie, dépôt de garantie : virement, chèque de banque...)

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

Compte bancaire :			
Nom :			
Adresse :			
Numéro de compte :			
Montant :			
Prêt bancaire :			
Nom de l'établissement			
Adresse :			
Montant :			
Prêt non bancaire :			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			
Autre : nature à préciser			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			

Date :

Nom et prénom :

Personne ayant reçu pouvoir (dans ce cas joindre le pouvoir)

Signature :

ACTE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

- ENTRE LES SOUSSIGNES :

CI-APRES DENOMMEE "LE VENDEUR"

SOUSSIGNEE DE PREMIERE PART

ET :

CI-APRES DENOMME "L'ACQUEREUR"

SOUSSIGNE DE SECONDE PART

- PRESENCE OU REPRESENTATION :

Toutes les parties ci-dessus désignées sont présentes à l'acte.

- CAPACITE :

L'acquéreur déclare :

- Ne faire l'objet d'aucune mesure ou procédure de nature à faire obstacle à la libre disposition de ses biens ;
- Ne pas être en état de faillite, liquidation judiciaire, redressement judiciaire ou cessation des paiements ;
- Ne pas être susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- Remplir les conditions et être titulaire des autorisations et qualifications professionnelles nécessaires à l'exercice de l'activité envisagée.

K-B-C

FDB

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

1. Par jugement en date du 21 janvier 1994, le Tribunal de Commerce de PARIS a ouvert une procédure de redressement judiciaire, et a prononcé immédiatement la liquidation judiciaire de la société HANOUMAN et désigné la SCP BROUARD-DAUDE aux fonctions de Mandataire Liquidateur.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

I. CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Le vendeur, la SCP BROUARD-DAUDE ès-qualité vend à l'acquéreur, ce qui est accepté par Madame KHAUV Buoy-Chen, le fonds de commerce de la société HANOUMAN, désigné ci-après :

- DESIGNATION DES FONDS :

Un fonds de commerce de restaurant, exploité par la société HANOUMAN, dans les locaux dépendant d'un immeuble sis 32/36 rue de TORCY 75018 PARIS.

** Elements incorporels :*

- Le nom commercial HANOUMAN;
- La clientèle ;
- L'achalandage y attaché ;
- L'acquéreur faisant son affaire personnelle de la convention d'occupation précaire du local dépendant de l'immeuble sis à 32/36 rue de TORCY 75018 PARIS.

** Elements corporels :*

Les différents éléments mobiliers et matériels servant à l'exploitation du fonds de commerce et appartenant à la société HANOUMAN, telsque décrits dans l'inventaire dressé le 11 avril 1994 par Maître LIBERT & CASTOR Commissaires-Priseurs, lequel inventaire est annexe aux présentes en copie, l'acquéreur déclarant expressément faire son affaire personnelle de toute clause de réserve de propriété, qui pourrait exister sur différents éléments et dégageant la SCP BROUARD-DAUDE de toute responsabilité à son égard et renonçant dès à présent à tout recours de ce chef contre le liquidateur notamment en vu d'une diminution du prix ci-après fixé, étant observé qu'aucune revendication n'a été exercée dans le délai de trois mois prévu à l'article 115 de la loi du 25 janvier 1985.

** Stocks :*

La présente cession comprend des stocks existant au jour de la cession selon valeur de réalisation retenue dans l'inventaire.

Telque le dit fonds de commerce existe s'étend, se poursuit, et se comporte avec tous les droits et aléas y attachés sans exception n'y réserve, l'acquéreur déclarant parfaitement le connaître pour en avoir étudié la teneur en vu des présentes.

K-B-C
FPD

II. ORIGINE DE PROPRIETE :

De l'extrait KBIS de la Sté il ressort que le fonds de commerce exploité par la société HANOUMAN, a été créé par lors elle de la constitution de la Société immatriculée au RCS de PARIS le 24 mars 1992.

III. SITUATION LOCATIVE :

La Société HANOUMAN est sous-locataire d'un emplacement d'une superficie de 400 M2 auprès de la Société SUPER ASIE elle-même, locataire principale, aux termes d'une convention datant du 3 Janvier 1992 qui a été conclue pour une durée de 12 mois à compter du 1er Février 1992, le preneur est resté en possession postérieurement à la date d'échéance du bail;

La convention de jouissance conclue au profit de la Société HANOUMAN n'a pas été régularisée en application de l'Art. 21 du Décret du 30 Septembre 1953 par intervention du bailleur à l'acte et notification de celle-ci ;

L'attention de l'acquéreur est attirée sur les clauses de cette convention et plus particulièrement sur l'article 6 aux termes duquel la cession de la convention est formellement prohibée .

L'acquéreur déclare être pleinement informé de la situation locative et faire son affaire personnelle à ses risques et périls du sort de la convention d'occupation précaire qui est annexée aux présentes en copie.

IV. PROPRIETE - JOUISSANCE :

L'acquéreur sera réputé propriétaire du fonds de commerce présentement cédé à compter du 20 juin 1994 et en a la jouissance dès la prise de possession réelle.

Par conséquent, il aura dès son entrée en jouissance tous les droits et prérogatives attachés à ce fonds.

V. CHARGES ET CONDITIONS :

La présente vente est faite aux charges et conditions suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter à compter de la date d'entrée en jouissance :

A/ - ETAT DU FONDS :

Il prendra le fonds vendu dans l'état où il se trouve à compter de ce jour, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour quelque cause que ce soit.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le vendeur en liquidation judiciaire, ni contre le liquidateur personnellement, la présente vente étant faite compte-tenu de la liquidation judiciaire aux risques et périls de l'acquéreur, sans aucune garantie de quelque nature qu'elle soit.

B/ - CONTRIBUTIONS - TAXES - CHARGES :

L'acquéreur acquittera à compter de ce jour, les impôts, contributions, taxes, impositions locales et autres charges quelconques de quelque nature que ce

K-B-C

FDB

soit, auxquels le fonds de commerce présentement cédé peut ou pourrait être assujéti, et supportera la taxe professionnelle afférente au commerce cédé au prorata temporis de la date d'entrée en jouissance.

C/ - EAU - GAZ - ELECTRICITE - TELEPHONE:

Il fera son affaire personnelle et exécutera tout abonnement pouvant exister pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone et en fera opérer la mutation à son nom dans les plus brefs délais et au plus tard, un mois après l'entrée en jouissance.

D/ - ASSURANCES :

Il assurera les locaux où le fonds est exploité aux lieu et place du vendeur auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques d'incendie, les accidents et en général, tous risques, en acquittant les primes et cotisations annuelles à compter de ce jour.

L'acquéreur prend en outre, l'engagement en ce qui concerne le local:

- de veiller à ce que la tranquillité et la qualité des immeubles et de leur voisinage ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité professionnelle.

- de prendre les lieux loués avec leurs dépendances dans l'état où ils se trouvent actuellement et de faire son affaire personnelle de toute réclamation que pourrait élever les propriétaires de l'immeuble tant au cours du bail qu'à la fin de celui-ci.

- de payer exactement aux lieu et place du cédant, à compter de ce jour, le loyer et les charges du bail cédé aux époques et de la manière sus-énoncée, et de payer de la même façon toute augmentation qui pourrait intervenir ultérieurement et notamment par suite de révision du prix ; dans ce cas, il fera son affaire personnelle du réajustement du dépôt de garantie s'il y a lieu.

- d'exécuter aux lieu et place du vendeur, et à compter de ce jour, toute les clauses, charges et conditions des baux cédés, de manière que le vendeur, la SCP BROUARD-DAUDE ès-qualité, ne soit jamais inquiétée ni recherchée directement ou indirectement à ce sujet.

S'il en était autrement, l'acquéreur serait passible de tous dommages-intérêts qui viendraient à échoir au profit de la SCP BROUARD-DAUDE ès-qualité, pour le préjudice, les frais, perte de temps et autre inconvénient qui en résulteraient pour lui.

- de faire son affaire personnelle de l'état dans lequel les lieux loués devront être restitués au bailleur en fin de jouissance de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à cet égard contre le vendeur, ni contre le Mandataire-Liquidateur ès-qualité.

- d'assurer les lieux conformément aux clauses du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

- d'exécuter toutes les conventions qui ont été passées par le vendeur avec les organismes concessionnaires de services publics, auprès desquels le vendeur, la SCP BROUARD-DAUDE ès-qualité, consent toute délégation et faculté de substitution telles que

12-B-C

FDB

services des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc ... le tout de manière que le vendeur ne puisse être inquiété ni recherché sur ces différents chefs.

- de respecter scrupuleusement toutes les obligations et règles de sécurité pouvant résulter de tout règlement de copropriété, règlement intérieur ou de toutes instructions du Syndic.

E/ - URBANISME - VOIRIE :

L'acquéreur déclare avoir fait son affaire personnelle de toutes démarches auprès de la Préfecture de PARIS, service de l'urbanisme concernant l'immeuble dont dépendent les locaux sis 32/36 rue de TORCY 75018 PARIS, dégageant le rédacteur des présentes et la SCP BROUARD-DAUDE de toute responsabilité à cet égard.

VI. PRIX DE CESSIION DU FONDS :

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de 442.000 FRF. - (QUATRE CENT QUARANTE DEUX MILLE FRANCS), s'appliquant :

- aux éléments corporels pour	87.250 FRF.
- aux éléments incorporels pour	364.750 FRF.
le prix total du fonds et donc de	442.000 FRF.

La ventilation du prix ci-dessus n'est faite que pour satisfaire aux dispositions de la loi du 17 Mars 1909, elle ne pourrait être révoquée par qui que ce soit nonobstant les évolutions qui pourraient être faite ou résulter d'expertise quelconque, le montant du prix représentant dans l'esprit des parties la valeur intrinsèque du fonds de commerce vendu .

A/ - PAIEMENT DU PRIX :

Le prix de cession du fonds de commerce, soit la somme de 442.000 FRF. est versée comptant ce jour, par chèque de banque n° 0439691 tiré sur la banque C.C. établi à l'ordre de la SCP BROUARD-DAUDE ès-qualité, pour un montant de : 192.000 FRF venant en complément de la somme 250.000 FRF, d'ores et déjà versée entre les mains de la SCP BROUARD-DAUDE, au titre d'acompte sur le prix de cession.

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT

B/ - PRIX DU STOCK HORS TAXES :

En outre, la présente cession s'accompagne de la reprise du stock existant selon l'inventaire du Commissaire-Priseur, annexé aux présentes en copie. Il est évalué à la somme de 8.000 FRF HT, augmentée de la TVA calculée au taux de 18,6% soit 1.488 FRF. formant un total TTC de 9.488 FRF.

C/ - PAIEMENT DU STOCK

Le stock TTC dont la valeur a été ci-avant fixé à la somme de 9.488 FRF. est payé comptant ce jour par chèque de banque n° 7189000 tiré sur la banque C.C. établi à l'ordre de la SCP BROUARD-DAUDE ès-qualité. pour un montant de 9.488 FRF

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT

K-B-C

FDB

K B. C

FDB

K-B-C

FDB

D/ - VERSEMENT DU PRIX :

Le prix de cession du fonds, payé comptant ce jour, est remis entre les mains de la SCP BROUARD-DAUDE ès-qualité, à charge pour ce dernier d'en assurer la répartition entre les créanciers, conformément aux dispositions de la Loi du 25 janvier 1985.

VII. TVA SUR LES ELEMENTS CORPORELS

Conformément aux dispositions de l'instruction du 22 février 1990, les biens mobiliers d'investissement sont dispensés de la taxe sur la TVA, l'acquéreur s'engageant cependant lors des cessions ultérieures à soumettre les dits biens à la TVA et à procéder le cas échéant à la régularisation prévue aux articles 210 à 215 de l'annexe II du Code Général des Impôts, qui aurait été exigible si le cédant avait continué à exploiter le bien.

VIII. CONTRATS DE TRAVAIL :

Il est ici rappelé que les salariés de la société HANOUMAN ont été licenciés à la suite du prononcé de la liquidation judiciaire.

IX. REPRISE DE CONTRATS :

En raison de la Liquidation Judiciaire il a été mis fin aux différents contrats de telle sorte qu'il n'y a pas lieu à reprise de contrats excepté en ce qui concerne la convention d'occupation précaire.

X. DECLARATIONS :

Le vendeur fait les déclarations suivantes :

A/ - INSCRIPTIONS :

Les états des inscriptions grevant le fonds de commerce de la société HANOUMAN, requis pour l'adresse du 32/36 rue de TORCY 75018 PARIS, délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, le 22 septembre 1993 demeureront annexés aux présentes, en photocopie.

B/ - FORMALITES DE PURGE :

L'acquéreur est informé que ces états ne font apparaître aucun nantissement .

C/ - CHIFFRES D'AFFAIRES - RESULTATS COMMERCIAUX :

L'acquéreur prend acte de l'impossibilité pour le Mandataire-Liquidateur, compte-tenu des opérations de liquidation judiciaire, de produire les renseignements comptables prévus à l'art. 12 de la Loi du 29 juin 1935, concernant les trois derniers exercices de la société HANOUMAN et dégage la SCP BROUARD-DAUDE ès-qualité de toute responsabilité à cet égard, déclarant que son acquisition n'a pas été faite en considération des résultats et chiffres d'affaires des trois dernières années.

D/ - LIVRES DE COMPTABILITE :

En raison de la liquidation judiciaire, la SCP BROUARD-DAUDE ès-qualité se trouve dans l'impossibilité de fournir les livres de comptabilité, ce dont l'acquéreur prend acte, dégageant ainsi la SCP BROUARD-DAUDE de toute responsabilité à cet égard.

K-B-C

FDD

XI. ENGAGEMENT DIRECT DE L'ACQUEREUR :

L'acquéreur s'engage :

- à effectuer en temps utiles, toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le vendeur, la SCP BROUARD-DAUDE ès-qualité, ne puisse jamais être inquiétée ni recherchée à ce sujet.
- à exécuter toutes les obligations qui viennent d'être mises à sa charge, la présente clause valant, comme l'exigent les conditions des baux qui viennent d'être cédés, engagement direct du cessionnaire vis-à-vis des propriétaires.

XII. ABSENCE DE SOLIDARITE :

Dans le cadre de la présente cession, la SCP BROUARD-DAUDE ès-qualités ne pourra rester solidaire de l'acquéreur envers le bailleur, pour le paiement des loyers et l'exécution des charges et conditions du bail.

En conséquence, l'acquéreur, à première demande du bailleur, s'oblige à lui fournir toute garantie de substitution qui sera jugée suffisante par le Tribunal, conformément à l'art. 35-1 du Décret du 30 septembre 1953, dégageant dès à présent, la SCP BROUARD-DAUDE ès-qualité de toute responsabilité à cet égard; à défaut la SCP BROUARD-DAUDE se réserve le droit de faire application des dispositions de l'article 37 de la loi du 25 janvier 1985.

XIII. FORMALITES - PUBLICITES :

La présente vente sera publiée conformément à la Loi, et à cet égard, l'acquéreur devra :

- Dans le délai de quinze jours du présente acte, faire publier la présente vente sous forme d'extrait dans un journal d'annonces légales du lieu du siège du fonds vendu ;
- dans les trois jours de la parution de l'insertion légale, notifier la présente vente sous forme d'extrait à Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce de PARIS qui en assurera la publication au BODACC.

XIV. AFFIRMATION DE SINCERITE :

- INFORMATIONS RELATIVES A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DES DISSIMULATIONS DE PRIX :

Les parties affirment sous les peines édictées par l'art. 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes, des peines et sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le rédacteur des présentes affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

12-13-C

EDD

XV. ENREGISTREMENT :

Les présentes seront enregistrées moyennant le versement d'un droit d'enregistrement de 21.000 FRF.

XVI. CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION :

Les parties conviennent expressément que tous les litiges auxquels la présente convention pourra donner lieu, pour sa mise en oeuvre, son interprétation, son exécution ou sa résiliation, devront être du ressort du Tribunal de Commerce de PARIS.

XVII. FRAIS ET HONORAIRES :

Tous les frais et honoraires des présentes, et notamment ceux relatifs à la signification, et le cas échéant, à la purge, sont à la charge de l'acquéreur qui s'y oblige expressément.

XVIII. DECLARATIONS :

Les soussignés reconnaissent que Maître Bernard VATIER, Avocat au Barreau de PARIS, 33, rue Saint-Guillaume 75007 PARIS, rédacteur des présentes, n'est pas intervenu dans la négociation et n'a fait que rédiger au gré des parties, les conventions arrêtées entre elles.

XIX. ELECTION DE DOMICILE :

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

- Le vendeur : en l'étude de la SCP BROUARD-DAUDE, Mandataire-Liquidateur demeurant 34 rue SAINTE ANNE 75001 PARIS;

- l'acquéreur : en son domicile sus-indiqué.

Fait à PARIS le 4 juillet 1994
en quatre exemplaires, dont
un pour l'enregistrement

POUR LE VENDEUR
la SCP BROUARD-DAUDE

POUR L'ACQUEREUR
Madame KHAUV Buoy-
Chen

Représentant la Société
en Formation RESTAURATION ASIE

H. Douc



GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS
1 QUAI DE CORSE
75181 PARIS CEDEX 04

REFERENCES : 1687/APB01523

qui

REQUERANT :

GAZETTE DU PALAIS CASE 40

24 AOUT 94 - 1350

MESSIEURS,

VEUILLEZ TROUVER CI-JOINT L'ETAT SUIVANT :

CERTIFICAT D'INSERTION AU B.O.D.A.C.C.

CONCERNANT LA CESSIION SUIVANTE

VENDEUR :

ACQUEREUR : RESTAURATION ASIE

DU FONDS SIS A :

VEUILLEZ AGREER, MESSIEURS, L'EXPRESSION DE NOS SINCERES SALUTATIONS.

LE GREFFIER,



CERTIFICAT DE PUBLICITE

NOUS, SOUSSIGNE GREFFIER, CERTIFIONS AVOIR FAIT INSERER DANS LE BULLETIN OFFICIEL DES ANNONCES CIVILES ET COMMERCIALES DU 13 AOUT 1994 INSEKTION NUMERO 1040 L'AVIS SUIVANT :

- NUMERO SIREN : NON INSCRIT
- ACQUEREUR : RESTAURATION ASIE
- FORME JURIDIQUE ... : SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE
- MONTANT DU CAPITAL : 50.000 FRANCS
- ADRESSE DU SIEGE ... : 32/36 RUE DE TORCY
75018 PARIS

- ACHAT D'UN FONDS DE COMMERCE AU PRIX STIPULE DE 448.000 FRANCS
- ACTIVITE : COMMERCE DE RESTAURATION
- DATE D'EFFET : 20 JUIN 1994
- ADRESSE DU FONDS : 32/36 RUE DE TORCY
75018 PARIS

- NON ANCIEN PROPRIETAIRE : HANOUMAN
- RCS ANCIEN PROPRIETAIRE : R384790382
- JOURNAL : LA GAZETTE DU PALAIS
- DATE DEBUT PUBLICATION : 26 JUILLET 1994
- LIEU DES OPPOSITIONS :

SCP BROUARD DAUDE
34 RUE SAINTE ANNE
75001 PARIS

CERTIFICAT DELIVRE A PARIS

LE GREFFIER

LE 18 AOUT 1994 SUR 01 PAGE

PAGE 01

REPUBLIQUE FRANCAISE

GREFFE

1029 - * RCS non encore inscrit. SAINT-GERMAIN. Forme : S.A.R.L. Capital : 50 000 F. Adresse du siège social : 66 boulevard Saint-Germain, 75006 Paris. Etablissement principal : Adresse : 66 boulevard Saint-Germain, 75006 Paris. Activité : confiserie, chocolaterie. Etablissement principal acquis par adjudication au prix stipulé de 81 000 F. Date d'effet : 8 juillet 1994. Précédent propriétaire : ILAN. RCS B 344 606 710. Publication légale : Les Affiches parisiennes du 22 juillet 1994. Oppositions : S.C.P. Brouard Daude, mandataire judiciaire à la liquidation des entreprises, 34 rue Sainte-Anne, 75001 Paris.

1030 - * RCS non encore inscrit. BOUCHERIE LA GOULETTE. Forme : S.A.R.L. Capital : 50 000 F. Adresse du siège social : 90 rue Didot, 75014 Paris. Etablissement principal : Adresse : 90 rue Didot, 75014 Paris. Activité : boucherie, triperie, volaille, vente de produits fabriqués de charcuterie, conserves, rôtisserie et plats cuisinés. Cession de l'établissement principal au prix stipulé de 200 000 F. Date d'effet : 1^{er} juillet 1994. Précédent propriétaire : MILHAU S.A.R.L. RCS B 592 035 943. Publication légale : La Gazette du Palais du 23 juillet 1994. Oppositions : Cabinet Bredim Consultants, cabinet d'avocats, 53 bis rue des Tilleuls, 92100 Boulogne et pour la validité au fonds.

1031 - * RCS non encore inscrit. S.A.R.L. GUNDES. Forme : S.A.R.L. Capital : 50 000 F. Adresse du siège social : 74 rue du Faubourg-Saint-Denis, 75010 Paris. Etablissement principal : Adresse : 74 rue du Faubourg-Saint-Denis, 75010 Paris. Activité : alimentation générale. Etablissement principal acquis par achat au prix stipulé de 400 000 F. Date d'effet : 13 juillet 1994. Précédent propriétaire : GUNES. RCS B 342 569 639. Publication légale : Le Parisien libéré du 25 juillet 1994. Oppositions : C.A.R.P.A., 9 place Dauphine, 75001 Paris.

1032 - * RCS non encore inscrit. S.A.R.L. FRAMBOISE. Forme : S.A.R.L. Capital : 100 000 F. Adresse du siège social : 1 rue Taitbout, 75009 Paris. Etablissement principal : Adresse : 1 rue Taitbout, 75009 Paris. Activité : commerce d'instruments d'optique. Etablissement principal acquis par achat au prix stipulé de 1 150 000 F. Date d'effet : 1^{er} juillet 1994. Précédent propriétaire : FAGUET OPTIC. RCS B 350 673 877. Publication légale : Le Parisien libéré du 25 juillet 1994. Oppositions : C.A.R.P.A., 9 place Dauphine, 75001 Paris.

1033 - * RCS non encore inscrit. SUNTANE. Forme : S.A.R.L. Capital : 50 000 F. Adresse du siège social : 21 rue d'Uzès, 75002 Paris. Etablissement principal : Adresse : 21 rue d'Uzès, façade 168 rue Montmartre, 75002 Paris. Activité : droit au bail de divers locaux. Droit au bail acquis par cession au prix stipulé de 400 000 F. Date d'effet : 12 juillet 1994. Précédent propriétaire : M.B. CLUB. RCS B 552 043 739. Publication légale : Les Affiches parisiennes du 29 juillet 1994. Oppositions : S.C.P. Fischer Tandeau de Marsac Gros et Associés, 44 avenue d'Éna, 75116 Paris pour la correspondance et au fonds pour la validité.

1034 - * RCS non encore inscrit. SOCIETE J.B. CREATIONS. Forme : S.A.R.L. Capital : 50 000 F. Adresse du siège social : 40 rue Diderot, 92500 Rueil-Malmaison. Etablissement principal : Adresse : 3 rue d'Aboukir, 75002 Paris. Activité : édition de tissus d'ameublement. Etablissement principal acquis par achat au prix stipulé de 150 000 F. Date d'effet : 7 juillet 1994. Précédent propriétaire : FRANÇOIS LAURAY S.A. RCS B 582 139 895. Publication légale : Les Petites affiches du 25 juillet 1994. Oppositions : Séquestre Juridique de l'Ordre des Avocats, 11 place Dauphine, 75001 Paris.

1035 - * RCS non encore inscrit. CERISPHOTO. Forme : S.A.R.L. Capital : 50 000 F. Adresse du siège social : 251 avenue Daumesnil, 75012 Paris. Etablissement principal : Adresse : 251 avenue Daumesnil, 75012 Paris. Activité : réalisation et vente de travaux photographiques ; vente de produits et de matériel relatifs à la photographie et à la reprographie. Etablissement principal acquis par achat au prix stipulé de 500 000 F. Date d'effet : 22 juillet 1994. Précédent propriétaire : ANSOFL. RCS B 341 946 085. Publication légale : La Loi du 27 juillet 1994. Oppositions : Ordre des Avocats à la Cour de Paris, 9 place Dauphine, 75001 Paris et chez M^e Soussan, avocat, 21 rue Greneta, 75002 Paris.

1036 - * RCS non encore inscrit. BUILDINVEST FRANCE. Forme : S.A. Capital : 3 250 000 F. Adresse du siège social : 60 rue Jouffroy, 75017 Paris. Etablissement principal : Adresse : 58 boulevard de Picpus, 75012 Paris. Activité : droit au bail de locaux. Résiliation du droit au bail moyennant une indemnité de 120 000 F. Date d'effet : 30 juin 1994. Indemnité : CARPENTIER (Pierre, Maurice,

Auguste). RCS A 611 086 406. Publication légale : Les Affiches parisiennes du 5 juillet 1994. Oppositions : Cabinet Cowez et Bodier 12 rue Coquillière, 75001 Paris.

1037 - * RCS non encore inscrit. CAPTAIN. Forme : S.A.R.L. Capital : 50 000 F. Adresse du siège social : 2 bis rue des Petites Ecuries, 75010 Paris. Etablissement principal : Adresse : 2 bis rue des Petites-Ecuries, 75010 Paris. Activité : café, bar, restaurant. Fonds principal acquis par cession au prix stipulé de 100 000 F. Date d'effet : 26 juillet 1994. Précédent propriétaire : DINC (Aboukadir) RCS A 338 385 875. Publication légale : Les Petites affiches du 29 juillet 1994. Oppositions : M^e Pavec, 7 rue de Turbigo, 75001 Paris.

1038 - * RCS non encore inscrit. CHARLES RICHARD. Forme : S.A. Capital : 300 000 F. Adresse du siège social : 4 rue du Vertbois, 75003 Paris. Etablissement principal : Adresse : 21 rue Notre-Dame-de-Nazareth, 75003 Paris. Activité : vente en gros, en demi-gros d vêtements et de bonneterie. Etablissement principal acquis par apport au montant évalué à 7 488 998 F. Date d'effet : 1^{er} février 1994. Précédent propriétaire : BENICHO (Richard). RCS A 309 327 694. Publication légale : Les Affiches parisiennes du 25 juillet 1994. Oppositions : au siège de la S.A. Charles Richard, 4 rue du Vajou 75003 Paris.

1039 - * RCS non encore inscrit. VESCAVA. Forme : S.A.R.L. Capital : 50 000 F. Adresse du siège social : 15 avenue Mozart, 75011 Paris. Etablissement principal : Adresse : 15 avenue Mozart, 75011 Paris. Activité : droit au bail. Droit au bail acquis par cession au prix stipulé de 440 000 F. Date d'effet : 25 juillet 1994. Précédent propriétaire : FESSARD (Patrick, Henri, René). RCS A 325 362 341. Publication légale : Les Annonces de la Seine du 28 juillet 1994. Oppositions : Cabinet de M^e Sedissan, avocat, 21 rue Greneta, 75002 Paris.

1040 - * RCS non encore inscrit. RESTAURATION ASI. Forme : S.A.R.L. Capital : 50 000 F. Adresse du siège social : 321 rue de Torcy, 75018 Paris. Etablissement principal : Adresse : 321 rue de Torcy, 75018 Paris. Activité : restauration. Etablissement principal acquis par achat au prix stipulé de 448 000 F. Date d'effet : 20 juin 1994. Précédent propriétaire : HANOUMAN. RCS 384 790 382. Publication légale : La Gazette du Palais du 26 juillet 1994. Oppositions : S.C.P. Brouard Daude, 34 rue Sainte-Anne, 75001 Paris.

1041 - * RCS non encore inscrit. SOCIETE MARION THOMA. Forme : S.A.R.L. Capital : 50 000 F. Adresse du siège social : 8 bis levard de Charonne, 75020 Paris. Etablissement principal : Adresse : 8 boulevard de Charonne, 75020 Paris. Activité : droit au bail de caux. Droit au bail acquis par cession au prix stipulé de 1 000 000 de F. Date d'effet : 18 juillet 1994. Précédent propriétaire : ILKA. RCS B 314 420 043. Publication légale : Les Petites affiches du 27 juillet 1994. Oppositions : Société Cotet, 49-51 rue de Boulogne, 75016 Paris.

1042 - * RCS non encore inscrit. WEESPERBOS BEHEER B. Forme : société de droit étranger. Adresse : Heckenrode Zuid 681102 Amsterdam (Hollande). Etablissement principal : Adresse : 168 rue de Rivoli, 75001 Paris. Activité : marque « Pierre Deux » tous les droits y attachés telle qu'elle a été déposée dans l'ensemble des pays. Cession de la marque « Pierre Deux » et tous les droits y attachés telle qu'elle a été déposée dans l'ensemble des pays au prix stipulé de 100 000 F. Date d'effet : 13 août 1993. Précédent propriétaire : ARTS DES PROVINCES DE FRANCE. RCS 702 011 248. Publication légale : Les Annonces de la Seine du 28 juillet 1994. Oppositions : M^e Pavec, 7 rue de Turbigo, 75001 Paris.

Créations d'établissements.

1043 - * RCS Paris A 397 709 320. RC-94-A 2619. MA (Chlomo). Nom commercial : Perma, Trans. Activité : braderie s marché ; transport avec véhicule de moins de 3,5 t et 14 m² de lume utile. Tous articles non réglementés notamment fruits, légu prêt-à-porter, bazar. Adresse : 87 rue des Orteaux, 75020 Paris. C tion d'établissement. Date de début d'activité : 27 juillet 1994.

1044 - * RCS Paris A 397 828 062. RC 94-A 2621. MARC (Hélène, Mirielle, Andrée). Nom commercial : Crista Céline. Activité : art de la table, linge de maison, gadgets, meubles neufs ; ambulante sur les marchés dans toute la France, sur les foires salons. Adresse : domicile, 64 rue Dulong, 75017 Paris. Cré d'établissement. Date de début d'activité : 1^{er} août 1994.

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL
(Articles L.145-1 et suivants du Code de commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNÉES:

d'une part,

ET

La Société **RESTAURATION ASIE**, S.A.R.L. au capital de 8.000 € dont le siège social est sis 32/36 rue de Torcy 75018 identifiée au RCS PARIS sous le n° B 397 872 847, représentée par son Gérant légal, dûment habilité à la signature des présentes domicilié en cette qualité audit siège,

ci-après dénommée « *Le Locataire* »,

d'autre part.

IL A TOUT D'ABORD ETE RAPPELE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un acte SSP en date à Paris du 3 février 2004, la Société RESTAURATION D'ASIE un bail en renouvellement, portant sur des locaux situés 32/36 rue de Torcy à Paris 18^{ème}, à usage notamment de restaurant, moyennant différentes charges, clauses et conditions, pour une durée de neuf années, rétroactivement au 1^{er} février 2003 pour se terminer le 31 juillet 2012.

LB

Par acte extrajudiciaire du 2 juillet 2012, la RESTAURATION ASIE un Congé comportant offre de renouvellement aux mêmes charges clauses et conditions, à l'exception de celle du loyer qu'elle se proposait de voir fixer à un montant annuel, en principal, hors charges et hors taxes de 185.000 €.

Par acte extrajudiciaire du 13 juillet 2012, la Société RESTAURATION ASIE notifiait à la une Demande de renouvellement de bail, pour une durée de 3, 6 ou 9 années à compter du 1^{er} août 2012, aux mêmes charges, clauses et conditions initiales et moyennant un loyer renouvelé à un montant annuel en principal de 115 222 €, résultant selon elle du jeu indiciaire, calculé sur la base de l'indice des 4^{ème} trimestre des années 2002 et 2011.

A cet égard, et conformément aux dispositions contractuelles du bail expiré, il convient de retenir non les indices précités mais ceux des 2^{ème} trimestre des années 2003 et 2012, portant ainsi le loyer non à 115 222 € mais dans le cadre d'un renouvellement indiciaire (plafonné) à 116 218 €.

Aux termes d'un Mémoire en demande notifié à la Société RESTAURATION ASIE le 5 mars 2012, la Société bailleuse marquait son accord sur les modalités de calcul d'un tel renouvellement en application de la règle du plafonnement, et ce à effet rétroactif au 1^{er} août 2012, date de renouvellement du bail expiré.

DEPUIS LORS, LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET SONT CONVENUES DE PROCEDER A UN RENOUVELLEMENT AMIABLE DU BAIL DANS LES TERMES ET CONDITIONS CI-APRES.

Les deux parties ayant marqué leur intérêt et leur accord pour arrêter les conditions d'un bail renouvelé, le Bailleur donne à bail en renouvellement au Locataire (occupant), qui l'accepte, les biens et droits immobiliers dont s'agit, dont la consistance et la désignation suivent, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

Le Locataire déclare parfaitement connaître les lieux pour les exploiter, sans discontinuité, depuis plus de 10 ans.

ARTICLE 1. - DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Les locaux actuellement exploités par le Locataire dans un immeuble en copropriété situé 32/36 rue Torcy – 75018 PARIS se décomposant comme suit :

- Rez-de-chaussée : Les locaux commerciaux désignés sur le plan ci-joint, d'une surface de 535,90 m², avec faculté d'accès aux véhicules pour permettre le chargement et le déchargement.
- Au 1^{er} sous/sol : Une réserve —2 parkings.

83 CB

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance et à l'état des lieux tels qu'ils se composent, le Locataire déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et dispense le Bailleur d'une plus ample désignation, les trouvant dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine.

Les plans des locaux se trouvent annexés en fin des présentes.

ARTICLE 2 — DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les locaux, objet du présent bail, sont consentis et acceptés à usage de:

“ Traiteurs, fourniture de matériels, denrées consommables et personnels nécessaires à toute manifestation, restaurant”,

à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Locataire s'engage à respecter les prescriptions du Règlement de copropriété, ainsi que toutes les prescriptions légales ou administratives.

L'exploitation des locaux devra intervenir dans le respect des réglementations en vigueur concernant les règles d'hygiène et de sécurité, et notamment, dans le cadre de la réception du Public.

ARTICLE 3 — DURÉE DU BAIL

La durée du présent bail en renouvellement est fixée à neuf années entières et consécutives à effet rétroactif au 1^{er} août 2012 pour se terminer le 31 juillet 2021.

Conformément à la loi, le Locataire pourra user de sa faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur six mois au moins avant la date d'échéance, par acte extrajudiciaire.

ARTICLE 4 - LOYER ANNUEL HORS TAXES CONVENTIONNEL

D'accord entre les parties, le montant du loyer annuel est fixé à 116 218 € (cent seize mille deux cent dix huit euros) en principal, hors taxes et hors charges, que le Locataire s'oblige à payer au Bailleur ou à son Mandataire, mensuellement et d'avance entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois.

De convention expresse entre les parties et à la demande du Locataire - dans un cadre consensuel - le Bailleur accepte que la prise d'effet du nouveau loyer du bail renouvelé soit différée au 1^{er} janvier 2013, sans que ce décalage ne vienne modifier la révision du loyer qui interviendra au 1^{er} août 2013 (au regard de la clause « révision de loyer » ci-après stipulée).

LB

Ainsi, pour le paiement du loyer correspondant aux mois d'août, septembre, octobre, novembre et décembre 2012, la Bailleresse consent à la Locataire, une franchise partielle de loyer faisant que la Société locataire n'est redevable - pour cette période - que du montant du dernier loyer conventionnel correspondant à celui du mois de juillet 2012 (et du paiement des charges contractuelles).

ARTICLE 5 - INDEXATION.

Le loyer ci-avant stipulé constitue le loyer de base.

Il sera automatiquement révisé chaque année, sans formalité préalable, à la date anniversaire des présentes en fonction des variations de l'indice National du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice de base retenu étant celui du 2^{ème} trimestre 2012, soit 1666.

La première révision du loyer aura lieu automatiquement le 1^{er} août 2013, et ainsi de suite chaque année pendant le cours du bail.

Au cas où pour une cause quelconque, un loyer mensuel ne pourrait être indexé à une date d'échéance en raison de retard dans la publication des indices, le Locataire paiera alors au bailleur, pour cette échéance, un loyer calculé sur la base du dernier indice publié qui revêtira alors un caractère provisoire. Le redressement et par suite, le règlement de toute différence devra intervenir dès qu'aura pu être fixé le montant des termes à indexer.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du Bailleur dès la publication des indices.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Les parties reconnaissent que l'indice retenu est en relation avec l'objet du contrat et avec l'activité du bailleur s'agissant de locaux édifiés ou achetés par ce dernier.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent, d'ores et déjà, à la décision de l'expert désigné par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent, statuant en matière de Référé. Le nouvel indice adopté devra refléter, le plus exactement possible, le coût de la Construction à l'échelon national.

ARTICLE 6 — DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du présent bail, le Locataire s'oblige à verser au Bailleur, dans la huitaine de la signature du présent acte (sur facture correspondante qui lui sera adressée), une somme complétant le montant du dépôt de garantie existant, de telle sorte que le nouveau dépôt de garantie s'établisse à un montant de 34 749.78 €, représentant trois mois de loyer en principal TTC.

LB

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement définitif de toute indemnité que le Locataire pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du Bail et à sa sortie des locaux.

Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt et est remise au Bailleur à titre de nantissement en application des Articles 2071 et suivants du Code Civil.

Il est convenu qu'en cas de variation du loyer en exécution de la clause d'indexation ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée ou diminuée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours égal à trois mois de loyer, hors taxes.

En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le Locataire versera, lors du paiement du premier terme augmenté, le complément du dépôt de garantie, et en cas de diminution du loyer, le bailleur restituera au Locataire la somme en excédent au même moment.

ARTICLE 7 — CHARGES ET PRESTATIONS

Le loyer stipulé ci-avant restera net de toutes charges pour le Bailleur.

Le Locataire remboursera donc la quote-part afférente à ses locaux, des charges et prestations de l'immeuble énumérées ci-après:

Il est précisé que cette énumération est donnée à titre indicatif et ne saurait, par conséquent, ni constituer une liste exhaustive des obligations du Locataire pour le remboursement des charges, ni constituer pour le bailleur une obligation d'assurer les prestations ci-dessous précisées.

7-1 - IMPÔTS ET TAXES

Les taxes municipales présentes (enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, redevance d'assainissement) ou futures, ainsi que toutes impositions ou taxes nouvelles qui seraient mises à la charge des locataires, ou qui, étant en principe à la charge de l'immeuble, seraient afférentes à une prestation ou à un service dont profite le Locataire.

Toutes taxes et impôts qui pourraient éventuellement être créés au profit des Collectivités Publiques ou de l'Etat, à l'exception de l'Impôt Foncier.

7-2 - ÉLECTRICITÉ

Les dépenses d'électricité des parties privatives et/ou parties communes de l'immeuble; ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties communes, l'entretien des minuterries et installations électriques.

Les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques.

LB

7-3 - ENTRETIEN

- Les frais d'achat des produits d'entretien des parties communes de l'immeuble.
- Les frais d'exploitation, matériel, entretien courant, menues réparations.
- Frais d'entretien du matériel de lutte contre l'incendie et de secours des installations.
- Frais de dératisation, de désinfection et de désinsectisation des parties communes.
- Redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques.
- Les frais d'entretien des espaces verts.
- Les frais d'entretien de la nacelle de nettoyage des façades.
- Les frais d'entretien des portes de parkings et barrières.
- L'entretien et les réparations de toute nature, et/ou de réfection extérieure ayant un caractère obligatoire.
- La télésurveillance des installations de l'immeuble, s'il y a lieu.

7-4 - EAU

- Consommation des parties communes et/ou privatives, taxes d'assainissement, frais et taxes annexes.
- Frais de location, d'entretien et de relevés des compteurs.
- Frais d'entretien de la robinetterie.

7-5 - PERSONNEL

- Les frais de main-d'œuvre salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent contrat.
- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté des parties communes et sanitaires, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire.

OB

LB

7-6 - CHAUFFAGE - CLIMATISATION

Les frais de chauffage et de climatisation, s'il y a lieu, de combustible, d'électricité, les frais d'entretien complet d'exploitation, les réparations ainsi que les salaires, charges sociales du personnel chargé de l'entretien et des réparations. Toutes dépenses nécessaires au chauffage des parties privatives et/ou communes de l'immeuble (réparties en fonction des millièmes de copropriétés détenus).

7-7 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX CHARGES

Le Locataire souscrira directement auprès des Compagnies concessionnaires intéressées, les contrats concernant des fournitures ou des consommations privatives, électricité, chauffage, téléphone, etc.

En cas de pose de compteurs individuels, le Locataire remboursera, en sus des dépenses générales ou communes sa quote-part correspondant aux relevés de ses compteurs, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.

Le Locataire pourra, sur rendez-vous prendre connaissance auprès du Bailleur, aux horaires de bureaux, des pièces justificatives des dépenses et des comptes de répartition, mais il est formellement convenu que sans préjudice de ses droits et recours, le Locataire ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges. Le Bailleur se réserve la possibilité:

- de modifier la répartition des charges, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification des locaux ou de la législation.
- de faire poser des compteurs divisionnaires.

Il ne sera pas effectué de répartitions des charges pour les parkings rattachés à la présente location. Ces charges seront incluses aux charges générales et réparties au prorata des tantièmes affectés à chaque local.

7-8 - PROVISIONS POUR CHARGES.

Le Locataire versera chaque mois, avec le loyer principal, une provision sur charges générales de 700 €, le Bailleur se réservant, soit en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice, soit en cas de variation des prix ou de variation de la consommation intervenant en cours d'année, de réviser ladite provision.

La régularisation annuelle se fera selon la nature des dépenses réelles à l'aide des différentes clés de répartition auxquelles le Locataire reconnaît adhérer sans réserve.

OB

LB

7-9 - FONDS DE ROULEMENT.

Dans le cas où les charges de fonctionnement de l'immeuble donneraient lieu à la constitution d'un fonds de roulement, représentant le quart du budget établi par le Gérant de l'immeuble, dont le montant serait réajusté chaque année, en proportion de l'augmentation générale des charges, le Locataire verserait sa quote-part déterminée, soit en fonction des surfaces louées, soit au prorata des tantièmes attribués aux locaux loués. Cette avance de fonds ne sera, en aucun cas, productive d'intérêts.

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Les parties pendant le cours du présent bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et des usages, ainsi que celles découlant du présent bail.

8-1. ACTIVITÉ EXERCÉE DANS LES LIEUX LOUÉS.

Le Locataire s'engage:

- A n'utiliser les lieux loués qu'à l'usage défini à l'article 2 des Conditions Particulières et conformément à son activité sociale telle que mentionnée au même article 2 des Conditions Particulières.
- A maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

L'autorisation donnée au Locataire d'exercer certaines activités n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Locataire devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Les notifications adressées au Bailleur et concernant le Locataire en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée, il appartiendra alors à celui-ci d'exercer, si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles, mais à ses frais, risques et périls; l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Locataire de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

LB

8-2. ETAT DES LIEUX - ENTRETIEN.

Le Locataire s'engage:

- A continuer son exploitation dans l'état où se trouvent les locaux à ce jour.
- A tenir les lieux loués pendant toute la durée du Bail en bon état de réparations locatives et d'entretien, grosses et menues, et de les rendre tels à l'expiration du bail.
- A maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement et de sécurité les installations électriques, mécaniques et autres faisant partie des lieux loués.
- A permettre au Bailleur, à son agent ou représentant, ou à son architecte durant les jours ouvrables, y compris les jours fériés en cas d'urgence, le libre accès aux lieux loués, lui permettant notamment de vérifier l'état des immeubles ou des installations.
- A accepter qu'à défaut par lui d'avoir effectué les travaux d'entretien mis à sa charge, le Bailleur entreprenne — trente jours après une sommation restée infructueuse, sauf, bien entendu, en cas d'urgence établie — en ses lieux et place, lesdits travaux à des prix compétitifs, le Locataire s'engageant à en rembourser le coût au Bailleur avec tous frais et honoraires encourus, dans les quinze jours d'un appel qui serait adressé au Locataire par le Bailleur.
- A informer immédiatement et par écrit le Bailleur ou son mandataire de toute réparation, déprédation ou dégradation qui se seraient produites dans les lieux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance, sous peine d'être tenu personnellement de lui payer le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre ou du retard apporté à la déclaration aux assureurs.
- A avoir en fin de bail ou au cas où il ne serait pas renouvelé, à remettre au Bailleur les lieux loués en bon état de réparation et d'entretien dans les conditions prévues au présent article. Un état des lieux contradictoire — ou par défaut par voie d'huissier — sera établi dès libération desdits locaux.
- A ne faire intervenir dans les locaux pris à bail que des entreprises agréées par le Bailleur pour la téléphonie et le réseau informatique installés par le Locataire.
- A informer le Bailleur de l'installation du matériel informatique et de leur puissance de nature à modifier le réglage de l'installation de climatisation. Les travaux de réglage, d'équilibrage et de modification rendus nécessaires par cette installation resteront à la charge du Locataire.
- A obtenir des Autorités Administratives, l'agrément nécessaire pour occuper les lieux. La délivrance de ces agréments ne peut en aucun cas constituer une condition suspensive à l'exécution du bail.

83

LB

8-3. CONDITIONS DE JOUISSANCE.

Le Locataire s'engage:

- A se conformer au Règlement de copropriété actuel.
- A ne pouvoir rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage.
- A satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et à se conformer à toutes prescriptions administratives, d'hygiène et autres.
- A se conformer pour l'exécution de son activité commerciale aux Lois, Règlements et prescriptions administratives, notamment à la Réglementation concernant les matériels.
- A ne pouvoir installer dans les lieux loués aucun matériel bruyant autre que pour les besoins de bureaux, ou de manutention, sans l'autorisation préalable du Bailleur.
- A ne poser aucune enseigne lumineuse, autres que celles existantes a la date du renouvellement du bail, sans l'approbation préalable du Bailleur; le Locataire devra se conformer à la réglementation en vigueur, assumer l'entretien de ces enseignes et supporter toutes taxes y afférentes s'il y a lieu.
- A ne réaliser aucune installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'approbation préalable du Bailleur.
- A ne rien entreposer dans les voies de passage et parties communes ou dans les voies y conduisant.
- A se soumettre, le cas échéant, à tout règlement de sécurité susceptible de prévoir la désignation d'un responsable de sécurité par entreprise, de même qu'à toute prescription émise par la société chargée de l'administration et de la gestion de l'immeuble.
- A ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à 250 kg/m².

8-4. IMPÔTS ET TAXES

Le Locataire s'engage:

- A acquitter directement ses contributions personnelles mobilières, sa taxe locative, sa taxe professionnelle, le Locataire assumant également, d'un commun accord des parties, sa quote-part de tous impôts et taxes dont le Bailleur est redevable et portant sur l'immeuble loué.
- A acquitter toute cotisation, frais et charges pouvant résulter de la situation de l'immeuble.

Les impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur mais qui, aux termes des paragraphes ci-dessus, sont à la charge du Locataire, étant considérés par l'administration fiscale comme un supplément de loyer, au même titre que le loyer principal, feront l'objet d'une facturation complémentaire dont le montant sera exigible, au plus tôt, à la date à laquelle ces impôts devront être acquittés.

JB

LB

8-5. RESPONSABILITÉ ET RECOURS.

Le Locataire déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur:

- En cas de vol ou autre fait délictueux, dont le Locataire pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- En cas d'interruption de fournitures de prestations, notamment dans le service de l'eau ou de l'électricité, sauf carence persistante du Bailleur.
- En cas de modification ou de suppression du gardiennage, de la télésurveillance, du service des hôtes et des standardistes s'il y a lieu et plus généralement du service de l'ensemble des personnels assurant des prestations communes à l'immeuble.
- En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, sauf défectuosité dument constatée de la construction, le Locataire devant s'assurer contre les risques sans recours contre le Bailleur.
- En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres locataires, de leur personnel, fournisseurs ou clients.
- A ne réclamer aucune indemnité au Bailleur en cas d'arrêt dans la distribution des fluides, ou arrêt pour quelque cause que ce soit des installations afférentes audit immeuble, sauf carence persistante du Bailleur.
- Pour tous sinistres affectant les objets d'art et de valeur, ainsi que le matériel informatique.

8-6. UTILISATION GÉNÉRALE DES PARTIES PRIVÉES ET COMMUNES

Le Locataire s'oblige expressément à respecter toutes les clauses et stipulations du présent bail, ainsi que les recommandations du Bailleur en vue d'assurer l'usage normal des locaux et sans, bien entendu, que cela puisse préjudicier aux droits reconnus au Locataire par le présent bail et ses suites et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.).

Le Bailleur pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes ou prendre toutes mesures à cette fin, comme de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications, tout en permettant au Locataire une utilisation et/ou un accès normal des locaux.

Le bailleur se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter, éventuellement à ses frais, pendant la durée du présent bail et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, tous changements ou modifications aux surfaces communes; il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, tout en permettant au Locataire une utilisation et un accès normal des locaux loués.

8-7. GARANTIE

Le Locataire s'engage à tenir les lieux constamment garnis de meubles d'une valeur suffisante pour répondre, à tout moment, du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges découlant du présent bail.

8-8. VISITE DES LIEUX

Le Locataire s'engage:

Sous réserve des droits de visite prévus ci-dessus, à laisser, dans le cas où le Bailleur désirerait vendre l'immeuble, visiter les lieux par toute personne munie d'une autorisation du Bailleur, ou qui agirait pour lui, tous les jours ouvrables, le samedi exclu, de 9 h à 13 h et de 14 h à 18 h,

De même, à permettre la visite des lieux aux mêmes heures des jours ouvrables, à toute personne susceptible de prendre lesdits lieux en location à partir du jour où le Locataire ou le Bailleur auront dénoncé le présent bail.

ARTICLE 9. — TRAVAUX SUPPORTES PAR LE LOCATAIRE

Le Locataire s'engage:

- a) A souffrir les grosses réparations qui deviendront nécessaires pendant la durée du présent bail, conformément à l'Article 1724 du Code Civil, sans aucune indemnité, ni diminution de loyer, alors même que ces travaux dureraient plus de 40 jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure et qu'ils ne gênent pas le libre accès des lieux loués,
- b) A supporter, 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 la jouissance des locaux et sauf son recours contre l'Administration, des travaux ou les Propriétaires voisins, s'il y a lieu

ARTICLE 10. — ASSURANCES.

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés auprès d'une ou de Compagnies notoirement solvables de la manière suivante.

10-1. ASSURANCE DU LOCATAIRE

Le Locataire fera garantir contre la totalité des risques et périls prévus ci-dessous et auprès de l'Assureur conseil de son choix:



- Les meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposées, ainsi que toutes installations, embellissements exécutés, ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe.
- Sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers, du fait de son activité, de ses matériels et marchandises, de son personnel.
- Les dommages consécutifs aux émeutes et mouvements populaires.
- Sa privation de jouissance.
- La perte d'exploitation limitée à deux ans de loyers.

La garantie s'étendra au recours des voisins et des tiers.

10-2. ASSURANCES COMPLÉMENTAIRES

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra, à tout moment, pendant la durée du bail, souscrire lui-même ou demander au Locataire de souscrire toutes autres assurances qui pourraient raisonnablement lui paraître nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus.

10-3. PAIEMENT DES PRIMES

Le Locataire devra également assumer la charge en totalité, des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus, de même que les surprimes, suite aux renonciations à recours ci-dessus précisées.

10-4. CLAUSES PARTICULIÈRES

Les clauses particulières ci-après devront être reproduites dans les polices d'assurances.

- Les polices d'assurances du Locataire devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que 15 JOURS après la notification par les Assureurs du Locataire, au Bailleur.
- Le Bailleur, ainsi que ses assureurs, renoncent, en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus, à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de sinistre contre les locataires ou autres occupants et leur personnel: ces derniers, ainsi que leurs assureurs renoncent, dans les mêmes conditions, à tout recours contre le Bailleur, son personnel, et ses assureurs.

10-5. CONVENTIONS

- En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Locataire devra adresser au Bailleur, dans le mois de la signature du présent bail en renouvellement, une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances. Pendant la durée du bail, il devra justifier de la validité des contrats à toutes réquisitions du Bailleur.

85

LD

• Si l'activité exercée et/ou l'importance des matériels et marchandises du Locataire, en valeur ou en qualité et/ou leur nature, entraînaient, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes ou augmentations de primes d'assurances, le Locataire sera tout à la fois tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime ou augmentation payée par lui et en tout cas de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

• Faute par le Locataire de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au Locataire le remboursement des primes ainsi avancées.

• En cas de sinistre, le Locataire devra déclarer aux assureurs, d'une part, et simultanément au Bailleur, d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce dès qu'il en a connaissance et, au plus tard, dans les 5 JOURS.

• Le Locataire équipera les locaux de moyens de lutte contre l'incendie en particulier, d'appareils extincteurs avec du matériel homologué par L'ASSEMBLÉE PLÉNIÈRE DES SOCIÉTÉS D'ASSURANCES CONTRE L'INCENDIE (ou par toute société qui a pu depuis lors se substituer à ladite Assemblée Plénière) et les installations devront être conformes aux règles de ladite Assemblée.

• Le Locataire sera tenu de faire vérifier, au moins une fois par an, ses installations électriques par un organisme notoirement connu et agréé et d'apporter à celle-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur, et ce, dans les trois mois qui suivent,

• Le Locataire s'engage à communiquer au Bailleur en cours du présent bail en renouvellement tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Le Locataire sera tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit percevoir le Bailleur, du fait de l'inobservation par le Locataire des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser la Bailleur à concurrence du montant de la règle proportionnelle appliquée du fait de cette/ou de ces inobservations

ARTICLE 11 — CESSION - SOUS-LOCATION.

11-1. CESSION.

Le Locataire ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail, qu'au successeur dans l'intégralité de son fonds de commerce.

Le Locataire restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs ou successeurs, du paiement des loyers et charges échus ou à échoir et de l'exécution des conditions du présent bail.

LB

Ces cessions intervenant dans le cadre de l'article L 145-16 du Code de commerce devront être notifiées au Bailleur par acte extra-judiciaire au plus tard un mois après sa signature et le Bailleur devra être appelé à intervenir dans l'acte de cession. Une copie certifiée conforme de l'acte sera délivrée au Bailleur sans frais pour lui.

Cette obligation s'imposera pour toutes les cessions successives et ces conditions s'appliqueront en cas de fusion ou d'apport partiel d'actif dans le cadre des dispositions légales régissant la propriété commerciale et de l'article L 236-22 du Code de commerce.

Au cas où le présent bail viendrait à être l'objet d'inscriptions, de nantissements ou de privilège, le Bailleur devra en être avisé par acte extrajudiciaire par le ou les bénéficiaires desdites inscriptions.

11-2. SOUS-LOCATION.

Le Locataire pourra sous louer à toute société faisant partie du même Groupe que le Locataire ou unie au Locataire par des liens de filiation au sens de l'article L.233-1 du Code de Commerce.

La durée de toute sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.

Toute sous-location partielle devra préciser que l'ensemble des locaux, objet du bail principal, forme un tout indivisible dans la commune intention des parties, et en tout état de cause les surfaces sous-louées ne pourront être supérieures à 50 % (cinquante pour cent) des surfaces louées.

Par dérogation expresse à l'article L 145-32 alinéa 2, du Code de commerce, il est précisé qu'à l'expiration du bail principal, le Bailleur ne sera pas tenu au renouvellement des contrats de sous-location partielle ou totale, le Locataire devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

Cette clause devra être portée à la connaissance de tout sous-locataire éventuel à la diligence du Locataire et sous sa responsabilité préalablement à la signature de tout contrat de sous-location, le Locataire s'engageant à imposer le respect de cette clause à tout sous-locataire éventuel.

Tous travaux de remise en état, consécutifs aux sous-locations éventuelles, seront à la charge exclusive du Locataire, non seulement lors de l'installation des sous-locataires, mais aussi lors de leur départ.

ARTICLE 12 — DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX.

12-1. DESTRUCTION TOTALE

Si les locaux venaient à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

JB

LB

12-2. DESTRUCTION PARTIELLE

Si les locaux venaient à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que:

- au cas où le Locataire subirait des troubles sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devaient avoir une durée supérieure à 180 JOURS selon l'Architecte du Bailleur, le Locataire et le Bailleur pourront résilier le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité, ni de part, ni d'autre, et ce dans les 30 jours de la notification de l'avis de l'Architecte du Bailleur.
- au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînant pas un trouble sérieux dans l'exploitation du Locataire et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devait être inférieure, aux dires de l'Architecte du bailleur, à 180 JOURS, comme au cas où ni le Locataire, ni le Bailleur n'ont demandé la résiliation du présent bail, en vertu de la clause ci-dessus, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations ou remplacements, tant auprès de sa Compagnie d'Assurances que, le cas échéant, auprès de la Compagnie d'Assurances du Locataire.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Locataire aura droit à une réduction de loyer calculée par rapport à la durée de la privation de jouissance et à la proportion de cette privation par rapport aux locaux loués, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnité compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de sa Compagnie d'Assurances. La réduction de loyer, ci-dessus, sera calculée, aux dires de l'expert choisi, d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé.

Dans cette hypothèse, le Locataire renonce, d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du Bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer, fixées comme il est dit ci-dessus.

ARTICLE 13 — TELEPHONE — FAX — MAIL

Le Locataire fera son affaire personnelle de la souscription en son nom propre, des abonnements pour les lignes téléphoniques et informatiques qui sont nécessaires à l'exercice de son activité, ainsi que de leur installation par une entreprise agréée par l'Administration compétente.

SB LB

ARTICLE 14 — CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance ou à sa date normale d'exigibilité, de toute somme due en vertu du présent bail et notamment du loyer et des sommes qui en constituent l'accessoire, tels que charges, frais de poursuite, intérêts, rappels de loyers ou charges consécutifs à une modification de leur montant et un mois après commandement de payer fait à personne au domicile élu dans le présent acte, comme en cas d'inexécution, d'une des conditions de la location, et trente jours après une sommation d'avoir à s'y conformer faite dans les mêmes conditions et demeurée infructueuse, la présente location sera résiliée de plein droit, si bon semble à la Société Bailleresse, sans qu'il soit besoin de formuler aucune demande judiciaire, et que si, en ce cas, le locataire se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance en référé, rendue par Monsieur le Président du tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble, pour constater la résiliation encourue et ordonner l'expulsion.

Tous les frais et honoraires, même non taxables, d'huissier ou d'avocats devront être réglés au même titre que les loyers et charges eux-mêmes dans le mois de la notification précisant leur montant, faite au Locataire d'avoir à les acquitter.

En cas de résiliation judiciaire, la somme exigible à titre de dépôt de garantie, restera acquise à la Société Bailleresse à titre d'indemnité sans préjudice de tous dépens, dommages et intérêts et sans que l'effet de cette clause puisse être arrêté par des offres ultérieures de payer ou de se conformer aux conditions de la location.

En outre, dans le cas où le recouvrement des loyers aurait lieu plus de huit jours après leur échéance, le Locataire devra payer en sus des sommes dues au Bailleur et ce, à titre d'indemnité destinée à compenser les frais occasionnés à la gérance par ce recouvrement tardif, une somme égale à cinq pour cent (5 %) du montant de cette mise en recouvrement si celle-ci a lieu avant tout exploit d'huissier et à dix pour cent (10 %) des mêmes sommes si le recouvrement devait être poursuivi par voie judiciaire, n'eut-il été délivré qu'un simple commandement

ARTICLE 15 — DISPOSITIONS FISCALES.

D'accord entre les parties, le loyer principal du présent bail en renouvellement est soumis à la TVA au taux en vigueur (et restera pendant toute la durée soumis à ladite TVA ou à toute autre taxe qui pourrait venir s'y substituer).

ARTICLE 16 — DIAGNOSTICS TECHNIQUES OBLIGATOIRES

Les locaux loués ne comprenant pas de locaux d'habitation, les diagnostics obligatoires sont les suivants :

- Etat des risques naturels et technologiques,
- Diagnostic de performances énergétiques,
- Fiche récapitulative du dossier technique amiante,

et éventuellement tous autres diagnostics obligatoires en matière de baux commerciaux (ne comprenant pas de locaux d'habitation.

83 LB

Ces diagnostics techniques sont en cours d'établissement et vont être adressés par le diagnostiqueur mandaté (DIAMETRIC) dès qu'il les aura finalisés à chacune des deux parties, lesquelles s'obligent à en assurer le paiement par moitié (estimation totale environ 500 € HT).

ARTICLE 17 — FRAIS, DROITS ET HONORAIRES

Les frais et honoraires, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, sans aucune exception, ni réserve, seront supportés par le seul Locataire qui s'y oblige.

ARTICLE 18 — ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile au siège des sociétés qu'elles représentent respectivement.

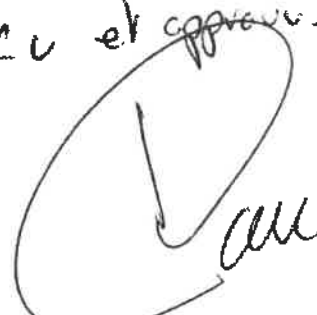
Pour l'exécution du présent bail et de ses suites, les parties font, d'un commun accord, attribution de compétence au Tribunal de Grande Instance de Paris.

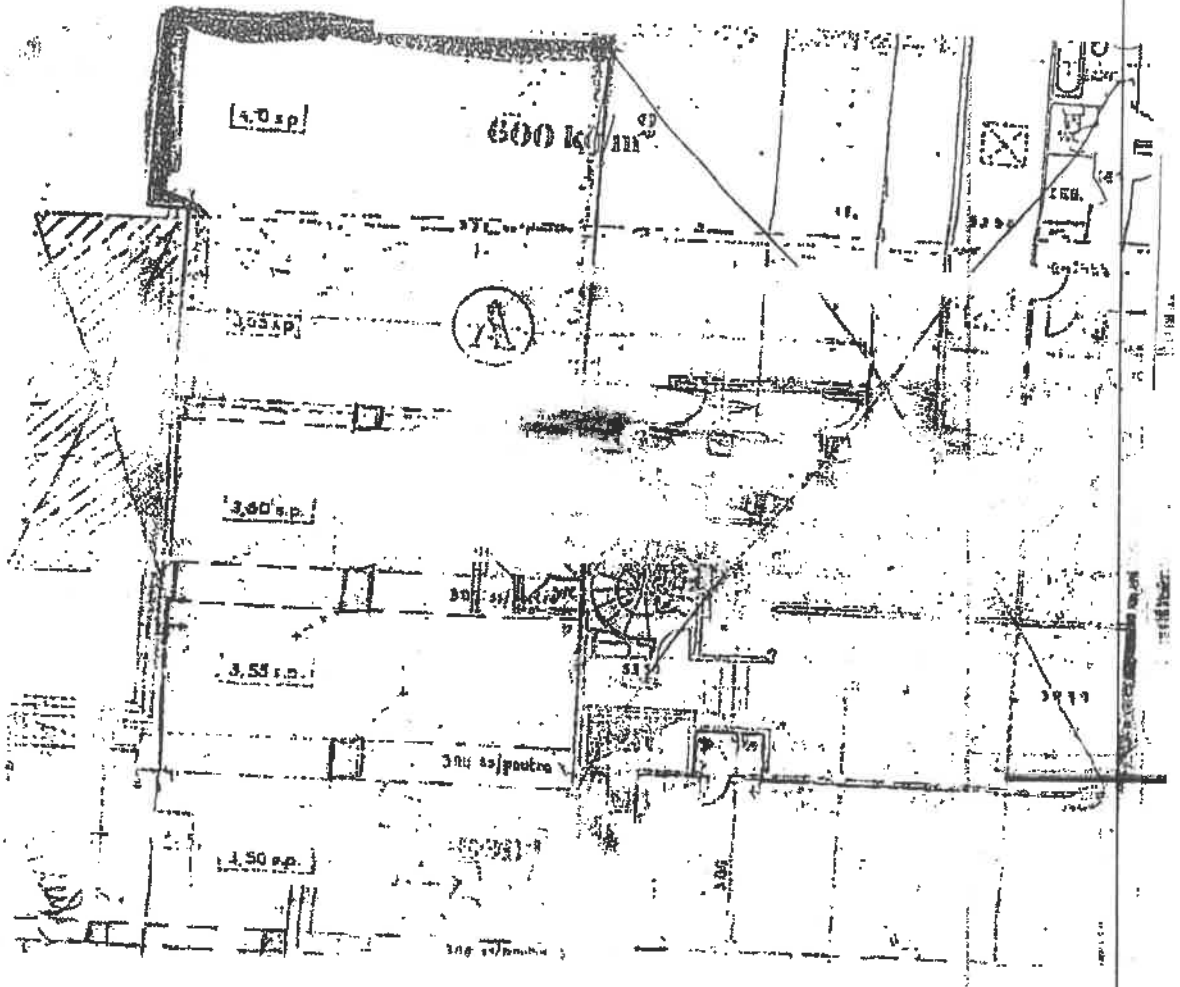
Fait à Paris de bonne foi,
En deux originaux
Le 26 juin 2013,

(Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé").

Lu et approuvé


Le Locataire
La Société RESTAURATION ASIE

Lu et approuvé




8

LB.