

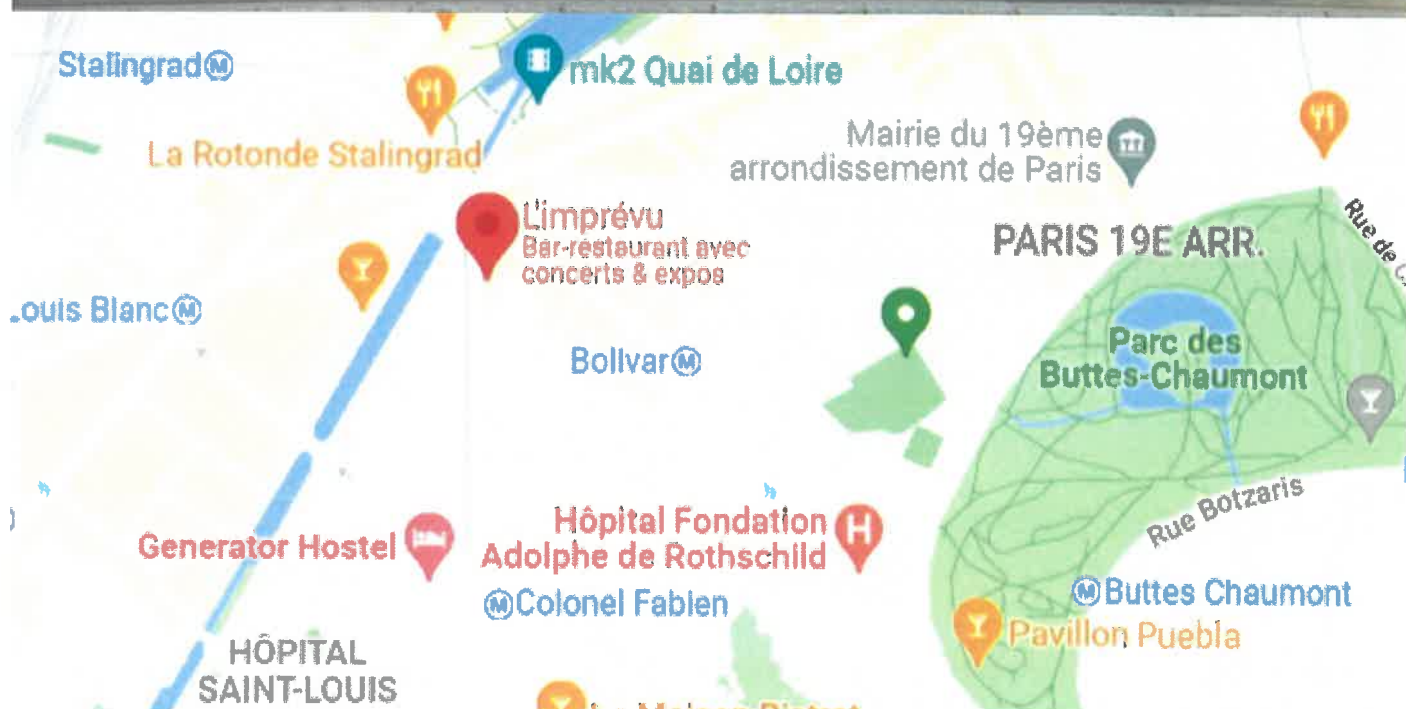
CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 08/12/2022, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la SARL **RAY-SAM - 188 BOULEVARD DE LA VILLETTE - 75019 PARIS - Café, bar, brasserie, restaurant.**

Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Marc-Antoine REY, 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 RAY-SAM
Sis 188 BOULEVARD DE LA VILLETTE - 75019 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 : Café – bar - restauration

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

1. Éléments incorporels :

- La clientèle et l'achalandage ;
- Licence IV ;
- Droit au bail des locaux situés sis 188 BOULEVARD DE LA VILLETTE - 75019 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :**

Lot numéro un (1) :

Au rez-de-chaussée, à gauche de la porte d'entrée : une grande boutique avec arrière-boutique et au fond une grande salle, water-closet contigu à cette salle.

Au sous-sol : une grande cave avec caveau, à laquelle une petite cave a été annexée avec laquelle on communique.

La grande cave communique avec la boutique par un escalier particulier.

Lot numéro cinq (5) :

Au premier étage, sur le derrière et à gauche, un logement composé d'une pièce et d'une cuisine.

■ **Destination :** Destination exclusive à l'activité de vins, liqueurs et restaurant.

■ **Durée :** Le bail a été consenti et acceptée pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} avril 2011 pour se terminer le 31/03/2020. Depuis cette date, le bail se poursuit tacitement.

■ **Régime fiscal :** Pas de précision.

■ **Loyer annuel :** 20 520 € charges comprises (soit 1710 € par mois charges comprises)

■ **Charges :** provision annuelle de 1 728 € sauf à parfaire.

■ **Révision :** Le loyer est susceptible d'être révisé au début de chacune des périodes triennales dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

■ **Dépôt de garantie :** 6 mois de loyer, soit 9 396 € sauf à parfaire.

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 établi par le Commissaire de Justice ci-annexé.

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 1 salarié 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. »

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 doit 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.

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

L'offre devra être réceptionnée en l'Etude de Maître STEPHANE VAN KEMMEL, Huissier de justice sis au Tribunal de Commerce de Paris, 1 Quai de la Corse 75004 Paris, **avant le 21/02/2023 à 17 heures**

Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.

2) Audience d'ouverture des plis cachetés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu **le 22/02/2023 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 et pourra faire arrêter de nouvelles modalités de cession.

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.

Dans le cas d'une deuxième réouverture de pli, les offres ne pourront être inférieures à celles déposées lors de la première audience.

3) 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.

4) 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 13/01/2023

Marc-Antoine REY



Annexes :

- (1) Acte de renouvellement du bail
- (2) Inventaire

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 SARLu RAY-SAM, 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 – Êtes-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 :

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL
Au 1^{er} avril 2011

1001

**CERTIFIÉ CONFORME
A L'ORIGINAL**

ENTRE LES SOUSSIGNES

La ~~SARL OUCHA~~, demeurant au domicile de son représentant - ~~188 Boulevard de la Villette 75019 Paris~~

Représenté par Monsieur ~~Claude CHETRI~~ exerçant sous l'enseigne Paris France Immobilier - ~~61 rue du faubourg Montmartre à PARIS (75009)~~, en la personne de son gérant, Monsieur ~~Claude CHETRI~~,

Désigné dans le présent bail sous la désignation de « Bailleur »

D'UNE PART

Et la SARL « OUCHA » dont le siège social est fixé 188 Boulevard de la Villette - 75019 PARIS au capital de 7650 € immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 440 057 404 et représentée aux présentes par son gérant, Monsieur Oumellal Mohammed, demeurant 40, rue Lemercier, 75017 Paris.

Désignée dans le présent contrat sous la désignation de « Preneur ».

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes le bailleur fait bail et donne à loyer au preneur qui accepte les lieux ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis 188, Boulevard de la Villette, 75019 PARIS.

DESIGNATION DES LIEUX

- **Lot numéro un (1)** : Au rez-de-chaussée, à gauche de la porte d'entrée : une grande boutique avec arrière boutique et au fond une grande salle, water-closet contigu à cette salle. Au sous-sol : une grande cave avec caveau, à laquelle une petite cave a été annexée avec laquelle on communique. La grande cave communique avec la boutique par un escalier particulier. Et les cent quarante huit /mille trente sixièmes (148/1036èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- **Lot numéro cinq (5)** : Au premier étage, sur le derrière et à gauche, un logement composé d'une pièce et d'une cuisine. Et les trente cinq /mille trente sixièmes (35/1036èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ainsi que les dits locaux se poursuivent avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, sans qu'il soit fait plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les occuper déjà et n'en demande pas une plus ample désignation.

Enregistré à : **SIE PARIS 9EME OUEST**

Le 15/11/2010 Bordereau n°2010/1 280 Case n°34

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agent

Est 11965

Jean-Marc COUSIN

Agent administratif principal des impôts

Le preneur déclare les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés par le bail, et les prendre en leur état actuel sans pouvoir exiger du bailleur aucuns travaux, de quelque nature que ce soit, ni remise en état, le preneur étant réputé en avoir pris possession en bon état d'entretien.

Le preneur renonce expressément à tout recours ou réclamation pour toute erreur ou omission relative à la désignation.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

DUREE DE LA LOCATION

Ce bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} avril 2011, pour se terminer le 31 mars 2020.

Le preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur au moins six mois à l'avance par acte extra judiciaire.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel principal de 14.600,00 euros (quatorze mille six cent euros), que le preneur s'engage à régler au bailleur ou à son mandataire à terme échu le 1^{er} de chaque trimestre. Et pour les premières fois le 1^{er} avril 2011, 1^{er} juillet 2011, 1^{er} octobre 2011, 1^{er} janvier 2011, 1^{er} avril 2012....

REVISION DU LOYER

Ce loyer est fixé pour la première période triennale et sera susceptible d'être révisé au début de chacune des autres périodes dans les conditions prévues, par la législation en-vigueur. Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur continuera à être exigible, sauf compte à faire par la suite.

Les révisions interviendront le 1^{er} avril 2014 pour la première et le 1^{er} avril 2017 pour la dernière.

CLAUSE D'INDEXATION

L'indice référence INSEE à la construction est celui du 2^{ème} trimestre 2010, soit 1517.

CHARGES ET CONDITIONS

Le bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage que le preneur s'engage à respecter, sous peine de résiliation immédiate, sans préjudices de toutes autres indemnités et dommages intérêts, à savoir :

U, E

I - CHARGES

1/ Rembourser au bailleur ou à son mandataire en acquittant chaque terme du loyer, même à titre provisionnel, la quote-part des charges et prestations, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, incombant à l'immeuble, et la moitié, ou toute autre quotité légale, de la taxe spéciale prévue au profit du fonds national d'amélioration de l'habitat, toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation d'impôt légalement mises à la charge du locataire ; Lesdites charges, prestations et taxes calculées au prorata des loyers ou sur la base des réparations prévues au règlement de copropriété.

2/ Acquitter en outre toutes consommations personnelles d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc... selon les indications de ses compteurs et relevés ainsi que tous impôts lui incombant tels que cotes mobilières et taxes professionnelles sans que le bailleur en soit responsable.

3/ Le locataire s'engage à supporter toutes les charges et travaux de copropriété excepté : le coût du ravalement, de la réfection de la couverture, de la réfection de la cage d'escalier et de tous travaux de consolidation de l'immeuble.

Le locataire consent à verser une provision de 1728 € (Mille sept cent vingt huit euros) annuel correspondant aux charges.

II - OCCUPATION/JOUISSANCE

4/ De ne pouvoir exercer dans les lieux loués que les activités suivantes : VINS-LIQUEURS et RESTAURANT. (L'obtention des licences exigibles par la loi en vigueur est du seul ressort du preneur).

5/ Ne pouvoir céder, ni sous-louer, en tout ou en partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail. En cas de cession, un exemplaire de la cession devra être remis gratuitement au propriétaire au plus tard dix jours avant l'expiration du délai d'opposition.

6/ Tenir les lieux garnis de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Tenir constamment les locaux ouverts et achalandés.

III- ENTRETIEN/TRAVAUX

7/ Prendre les lieux dans leur état actuel et total sans pouvoir demander au bailleur aucune réparation d'aucune sorte ; faire exécuter tant au début du présent bail que pendant son cours, toutes réparations quelconques, petites ou grosses, sans aucune exception, entretenir la devanture, la fermeture et le sol des lieux loués, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance le preneur rende les lieux en parfait état de réparations et d'entretien. Le bailleur ne conservera à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil. Si l'une des parties l'exige, il sera fait par l'architecte du bailleur et

Uf u

aux frais du preneur, un état des lieux en plusieurs exemplaires, lesquels seront annexés aux présentes.

8/ Entretien, réparer et changer si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, chéneaux, descentes d'eaux pluviales, etc...qui pourraient intéresser les lieux loués, les canalisations et appareils de gaz et d'électricité, les appareils sanitaires tels que WC, chasses d'eau, etc...les garantir contre la gelée. Entretien, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le bailleur pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

9/ Ne faire aucun changement, démolition, percement des murs ou cloisons, etc...sans le consentement express et par écrit du bailleur ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires resteront à la charge du preneur. Tous ces embellissements ou améliorations resteront à l'expiration du bail la propriété du bailleur, à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.

10/ Faire ramoner à ses frais autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, poêles, et fourneaux des lieux loués. Le preneur reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.

11/ Souffrir et laisser faire l'urgence sans pouvoir en discuter ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le bailleur jugera nécessaires, tout bouchement de vides de cours et courettes, de jours de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, qu'elle qu'en soit la durée, excéda t elle 40 jours, laissant pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.

12/ S'entendre directement avec toute compagnie pour l'usage et la consommation du gaz et de l'électricité ainsi que, le cas échéant de l'eau sans garantie du bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales d'eau et de gaz, conduites principales et transformateurs d'électricité, résultant d'une modification par le preneur de l'alimentation en eau, gaz et électricité, devra être remboursée par le preneur au bailleur.

13/ Rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparations en toutes sortes. Faire dresser à ses frais, par l'architecte du bailleur, l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.

IV - RESPONSABILITE/RECOURS

14/ S'assurer contre les bris de glaces, l'incendie, les explosions et le dégât des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable, avec affectation au privilège du bailleur. Les polices d'assurance devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire et son mandataire. Justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que de l'acquit des primes. Acquitter

1/1 a

ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.

15/ Prévenir immédiatement le bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, de gaz ou d'électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

16/ Renoncer à tout recours contre le bailleur :

- a) En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- b) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur au concierge
- c) Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés
- d) En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur ou son mandataire
- e) En cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que des fuites sur canalisations communes masquées par un coffrage établi par le bailleur. Le preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques (dégât des eaux)
- f) En cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage ou ascenseur
- g) En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

V - REGLEMENT D'IMMEUBLE

17/ S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison. Ne faire aucun déballage et emballage dans les parties communes de l'immeuble. Ne laisser pénétrer aucun véhicule dans la cour de l'immeuble.

Ne rien exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble. N'exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble, en dehors de la devanture, aucune enseigne, caisse ou pots de fleurs, ou aucun objet de quelque nature qu'il soit. N'avoir aucun animal bruyant ou malpropre. Se conformer aux règlements établis par le bailleur ou son mandataire pour le battage des tapis, l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble ou au règlement de la copropriété.

18/ Satisfaire à toutes les charges de la ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus. Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres, à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi que ce

U a

soit. Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.

19/ Donner accès dans les lieux loués au bailleur, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire. Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits ou six mois avant l'expiration du présent bail, le bailleur aura droit de mettre un écriteau à l'emplacement de son choix et le preneur sera tenu de laisser visiter les lieux pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages et intérêts.

20/ Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

21/ Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur ou son mandataire pourra y mettre fin.

HISTORIQUE DU RENOUELEMENT DU BAIL

Le renouvellement du bail intervient suite à l'échéance du bail signé le 26 mars 2002 par les parties de l'époque : La SCI du Cours comme bailleur et La SARL Oucha, comme preneur.

La première révision triennale est intervenue le 01 avril 2005. La deuxième révision est intervenue le 01 avril 2008.

Monsieur Oumella a demandé le renouvellement du bail.

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur ayant déjà versé la somme de 6436,16 euros (six mille quatre cent trente six euros et seize cents) lors des différentes révisions ; le dépôt de garantie ayant été révisé pour la somme de 7300 euros (sept mille trois cent euros), le preneur doit verser, conformément au nouveau loyer la somme de 863,84 euros (Huit cent soixante trois euros et quatre vingt quatre cents) afin que le dépôt de garantie soit équivalent à six mois de loyer, somme qui ne sera ni productrice d'intérêts et qui lui sera reversée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le preneur au bailleur et dont le preneur pourrait être responsable.

En cas de variation de loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

CLAUSE RESOLUTOIRE

U a

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires d'une seule ordonnance de référé pour, si besoin était contraindre le preneur à quitter les lieux et ordonner la vente du mobilier et marchandises, ce nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures; dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

En cas du décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

ENREGISTREMENT

Les parties requièrent un enregistrement du présent acte. Le coût de cet enregistrement sera supporté par l'acquéreur.

FRAIS

Tous les frais droits et honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences au tribunal de Paris.

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

Le preneur dans les lieux loués ;

le bailleur au domicile de son mandataire : actuellement : 61 ~~_____~~ du Faubourg
MONTMARTRE 75009 PARIS

Fait en autant d'exemplaires que de parties soit deux, plus un pour l'enregistrement.

A Paris le 29 octobre 2010.

Mots nuls :

PARIS, le 03/11/2010
Lu et approuvé

31/10/10
FABUS FRANGE IMMOBILIER
51, Rue du Faubourg Montmartre - 75009 PARIS
Tél : 01 40 16 98 78
Fax : 01 40 16 98 78
APZ 708 A

ALLEMAND NGUYEN-HONG

COMMISSAIRES-PRISEURS JUDICIAIRES ET COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉES

RECAPITULATIF

RECAPITULATIF INVENTAIRE	Exploitation
ELEMENTS CORPORELS	Exploitation
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL D'EXPLOITATION	6 920
TOTAL MATERIEL EN LOCATION	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL EN DEPÔT	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS	MEMOIRE
ELEMENTS INCOPORELS	Exploitation
TOTAL LICENCE	25 000
TOTAL GENERAL	31 920

SELARL ALLEMAND NGUYEN-HONG | 15 RUE DE LA GRANGE BATELIÈRE 75009 PARIS
01 47 70 87 29 | www.artus-encheres.fr | artus@artus-encheres.fr

SELARL au capital de 10 000 € | SIRET : 490 386 762 00014 | TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR44 490 386 762

ELEMENTS CORPORELS

MOBILIER ET MATERIEL D'EXPLOITATION

Exploitation

CAFE

1.	Mobilier de restauration comprenant : - 5 tables plateau en stratifié piétement métal noir 2 couverts - 5 tables plateau en stratifié piétement métal noir 4 couverts - 2 tables rondes 4 couverts - 4 tables rondes 2 couverts bistrot - 2 tabourets bois - 43 chaises bois galette en skaï vert - 2 banquettes tissu bleu 3 places	2 000
2.	16 chaises PVC de couleur ajourées	120
3.	3 menus pliants métal rouge siglé	40
4.	Décorations murales diverses : pièces encadrées, verrerie	40
5.	1 bar d'environ 5 mètres linéaires en bois (fixé) avec plonge 2 bacs 1 pompe tirage 5 pressions	2 000
6.	1 lave-verres MBM	120
7.	1 lot de tasses, verreries...	100
8.	1 système de caisse comprenant : - 1 écran - 1 tiroir-caisse métal noir - 1 imprimante à tickets EPSON - 1 téléphone sans fil PANASONIC	200
9.	1 vitrine à boissons de bar METRO	160
10.	1 chaine-hifi MARANTZ	40

CUISINE

1.	1 congélateur coffre (ancien modèle)	MEMOIRE
2.	1 tour réfrigéré inox 2 portes (hors service)	MEMOIRE
3.	1 piano de cuisine comprenant : - 4 feux 1 plaque - 1 four - 1 crédence noire - hotte 3 filtres	1 500

14.	8 mètres linéaires d'étagères murales inox		300
15.	1 lot d'ustensiles de cuisine, assiettes 1 robot KITCHEN AID		100
16.	1 friteuse 1 bac		40
17.	1 plaque d'appoint TEFAL		40
18.	1 lave-mains commande au genou		MEMOIRE
19.	1 plonge inox 1 bac avec plan de travail d'environ 1 mètre		20
20.	1 réfrigérateur 1 porte inox		60
21.	1 four grill ESSENTIEL		40
CAVE			
22.	Installation à bières Cagettes 2 caisses de soft		MEMOIRE
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL D'EXPLOITATION			6 920

MATERIEL EN LOCATION**Exploitation****AUPRES DE LA BANQUE CREDIT DU NORD**
24 Avenue Secrétan
75019 PARIS

23.

1 TPE INGENICO MOVE 5000

MEMOIRE**TOTAL MATERIEL EN LOCATION****MEMOIRE**

MATERIEL EN DEPÔT		Exploitation
<u>PAR LES CAFES RICHARD</u>		
24.	1 machine à café 2 groupes LA SPAZIAZE S9 1 moulin à café CAFES RICHARD	MEMOIRE
<u>PAR LA SOCIETE COCA-COLA</u>		
25.	1 vitrine réfrigérée colonne siglée EFFICOLD inox 1 vitrine réfrigérée basse	MEMOIRE
<u>PAR LA SOCIETE AD BOISSONS DRANCY (93)</u>		
26.	Environ 20 fûts Bouteilles vides consignées	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL EN DEPÔT		MEMOIRE

MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS		Exploitation
A SLIM, chanteur Tél.: 06.12.56.82.45		
27.	Matériel de sono 2 enceintes YAMAHA sur pieds Ampli YAMAHA Câbles	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS		MEMOIRE

ELEMENTS INCOPORELS

LICENCE		Exploitation
28.	1 LICENCE IV DEBIT DE BOISSONS N° & RECEPISSE NON COMMUNIQUE <i>En attente du retour de la Préfecture de Paris</i>	25 000
TOTAL LICENCE		25 000
TOTAL GENERAL		31 920