

CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 16/02/2023/2023, le Tribunal de Commerce de Paris a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la **SAS MG TRAITEUR AMSTERDAM - 35 rue d'Amsterdam - 75008 PARIS**, procédure convertie en Liquidation Judiciaire par jugement en date du 25/04/2023.

Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIÉS, 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 MG TRAITEUR AMSTERDAM
Sis 35 rue d'Amsterdam - 75008 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 : TRAITEUR

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 35 rue d'Amsterdam - 75008 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

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

- Au rez-de-chaussée : une boutique et une arrière-boutique ;
- Au sous-sol : Une cave à usage de laboratoire et une cave à usage de réserve.

■ **Destination :** Charcuterie, comestibles, cuisine, traiteur, pâtisserie, fromages, vins et alcools à emporter, alimentation générale, rôtisserie. Le preneur pourra toutefois adjoindre au commerce sus-désigné toutes activités connexes ou complémentaires mais à la condition expresse de faire connaître son intention au Bailleur par acte extra-judiciaire en se conformant à la procédure prévue par la loi.

■ **Durée :** 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} avril 2018 pour se terminer le 31 mars 2027.

■ **Régime fiscal :** Soumis à la T.V.A

■ **Loyer annuel :** 30 274 € HT HC sauf à parfaire.

■ **Révision :** De convention expresse, le prix du loyer ci-dessus pourra être révisé, tous les trois ans, à la demande de l'une ou de l'autre des parties (cf article 5.2)

■ **Charges :** 106.66 € par mois.

NB : Le loyer annuel révisé serait, sous toutes réserves, de 31 554 € TTC, soit 7 888.50 € TTC par trimestre, charges comprises (cf décompte actualisé des loyers ci-annexé)

■ **Dépôt de garantie :** 7 568.49 € sauf à parfaire, correspondant à un terme de loyer Hors taxes et Hors charges.

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 du Commissaire de Justice dont copie ci-annexée, faisant apparaître les valeurs de prisée suivantes :

Nature	Valeur d'exploitation
Mobilier	60 €
Matériel	7 040 €
Stock	60 €
TOTAL	7 160 €

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 : Sans objet.

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 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 MG TRAITEUR AMSTERDAM* ».

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

L'offre devra être réceptionnée en l'Etude de Maître ASPERTI, Commissaire de Justice sis au Tribunal de Commerce de Paris, 1 Quai de la Corse 75004 Paris, **avant le 05/06/2023 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 **06/06/2023 à 14h15**, 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.

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 04/05/2023


Florence DAUDE BROUARD

Annexes :

- (1) Bail commercial
- (2) Décompte actualisé des loyers
- (3) Inventaire du Commissaire de Justice

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 SASu MG TRAITÉUR AMSTERDAM, 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 :

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Madame Michèle, Renée, ~~Madeline FRANIER~~, épouse de Monsieur Jean-Pierre BOURQUIN, de ~~MEHUN SUR YEVRE (18500)~~,
Née à MEHUN SUR YEVRE (18500) le 19 septembre 1943,

Madame Catherine, Denise, ~~FRANIER~~, veuve non remariée de Monsieur ~~FRANIER~~,
demeurant à ~~BOURBON L'ARCHAËVE (18500)~~ rue Parmentier n° 13,
Née à MEHUN SUR YEVRE (18500) le 7 décembre 1944,

Monsieur Jacques, Georges, ~~FRANIER~~, époux de Madame ~~FRANIER~~,
demeurant à ~~MEHUN SUR YEVRE (18500)~~ rue Pasteur n° 7,
Né à MEHUN SUR YEVRE (18500) le 7 septembre 1946,

Madame Catherine, ~~FRANIER~~, veuve de Monsieur ~~FRANIER~~, remariée
à Monsieur ~~FRANIER~~, demeurant à ~~MEHUN SUR YEVRE (18500)~~,
Née à PANTIN (93500) le 1^{er} août 1959,

Représentés par Monsieur ~~FRANIER~~, dûment mandaté par chaque membre de
l'indivision au moyen de pouvoirs dont copies ci-annexées,

Ci-après dénommée « **le Bailleur** »,

D'UNE PART,

La ~~FRANIER~~ société à responsabilité limitée au capital de 4.000 € ayant son siège
social ~~FRANIER~~ (veuve), immatriculée au Registre du Commerce et
des Sociétés de Paris, sous le numéro ~~FRANIER~~.

Inscrite à : ~~FRANIER~~ REREGISTREMENT
Le 1986
Eregistrement : ~~FRANIER~~ 23
Total impôts : 04
Montant reçu : Vingt-cinq
L'Agent as : ~~FRANIER~~ liques



Représentée aux fins des présentes par Monsieur Cédric DIOT, gérant ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « *le Preneur* »,

D'AUTRE PART

Ci-après dénommées ensemble « *Les Parties* ».

I - IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

1.1 Suivant acte sous seing privé en date du 22 avril 2009, l'indivision successorale de Monsieur M. [REDACTED], a consenti un bail commercial à la [REDACTED], portant sur des locaux dépendant d'un immeuble sis 35 rue d'Amsterdam, à Paris (75008).

Le bail commercial a été consenti pour une durée de 9 ans et a pris effet le 1^{er} avril 2009, pour se terminer le 31 mars 2018.

Le bail commercial a été consenti moyennant un loyer annuel hors taxes de 28.000 euros.

1.2 Par courrier recommandé en date du 24 janvier 2018, le Bailleur a proposé le renouvellement amiable du bail précité, au 1^{er} avril 2018, aux mêmes charges et conditions que le bail expiré, et moyennant un loyer annuel de 30.274 €, résultant de la variation de l'indice des loyers commerciaux, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré.

La société preneuse a accepté ce renouvellement du bail aux conditions proposées par le Bailleur.

Les Parties se sont rapprochées et ont décidé de renouveler le bail commercial précité, rétroactivement à compter du 1^{er} avril 2018, aux charges et conditions ci-après convenues.

II - CECI RAPPELE IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI

Par les présentes, le Bailleur fait bail et donne à loyer, en renouvellement du bail sus-énoncé, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de Commerce et aux textes subséquents, au Preneur qui l'accepte, les locaux qui seront désignés à l'article 2 ci-après.

Article 1 : RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL -DUREE

Il est convenu que le Bailleur donne à bail en renouvellement au Preneur, qui l'accepte, des locaux commerciaux dépendant d'un immeuble sis 35 rue d'Amsterdam, à Paris (75008).

Le présent bail est consenti et renouvelé pour une durée de **NEUF (9)** années entières et consécutives à compter rétroactivement du **1^{er} avril 2018** pour se terminer 31 mars 2027.

Conformément aux dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article ~~L.145-4~~ du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le Bailleur aura la même faculté, dans les formes et délais de l'article L.145-9 du Code de Commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de Commerce.

En outre, par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou autre évènement, de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, le Preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

Article 2 : DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Les locaux ci-après désignés dépendent d'un immeuble sis à PARIS 8^e, 35 rue d'Amsterdam, savoir :

- au rez-de-chaussée (lot 18) :

- une boutique et une arrière-boutique, le tout conforme au plan ci-annexé,

- au sous-sol (lots 19 et 20) :

- une cave à usage de laboratoire,
- une cave à usage de réserve,

A l'exclusion de tous autres non visés ci-dessus,

Ainsi que lesdits lieux existent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans rien en excepter, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire ici une plus ample désignation, le Preneur déclarant les parfaitement connaître en leur entier pour les occuper déjà.

Le plan des locaux loués est annexé au présent (**ANNEXE N°1**).

Article 3 : ETAT DES LIEUX

S'agissant d'un renouvellement et le Preneur occupant les locaux, les Parties conviennent de ne pas établir un état des lieux d'entrée.

Article 4 : CHARGES ET CONDITIONS

Les Parties, pendant le cours du bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage.

Le bail est en outre consenti aux conditions suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

1°) De prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travaux de remise en état ou de réparation.

2°) De tenir les locaux loués constamment garnis de meubles et effets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

De tenir les lieux loués toujours ouverts et achalandés.

De ne pouvoir déposer, ni laisser séjourner quoi que ce soit, même momentanément, en dehors des lieux loués, notamment dans aucune partie commune de l'immeuble.

3°) D'entretenir les lieux loués, pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien, y compris les plafonds, murs intérieurs, sols et planchers, le Bailleur ne restant tenu que des autres travaux énoncés à l'article 606 du Code Civil.

D'entretenir en bon état, et au besoin, de remplacer à ses frais, les installations d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage.

De supporter les frais d'entretien, de réparation et de remplacement éventuels du conduit d'extraction situé dans le laboratoire et de tous conduits de ventilation, imposés par les services de l'Hygiène publique. Le Bailleur déclare que ce conduit d'extraction est destiné à évacuer les vapeurs d'eau et les gaz brûlés.

D'exécuter, à ses frais, sans aucun recours contre le Bailleur, tous travaux, intérieurs ou extérieurs aux lieux loués, qui pourraient être exigés par les services de l'Hygiène publique, de la Sécurité publique, par toute autorité administrative ou à la requête de tous voisins ou riverains, découlant de la nature des activités commerciales exercées par le Preneur, modificatifs ou non des lieux loués, même si cette exigence était imprévisible et constitutive d'un fait de force majeure.

De prévenir sans délai le Bailleur, de toutes réparations qui pourraient devenir nécessaires à l'immeuble loué, ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

4°) De ne pouvoir faire, dans les lieux loués, aucun changement de distribution, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés aux frais et sous la responsabilité du Preneur et sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seraient à la charge du Preneur.

De laisser en fin de bail tous travaux d'amélioration ou de modification au Bailleur, sans que celui-ci soit tenu à indemnité.

5°) De se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'inspection du travail, et plus généralement l'exploitation de son activité, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

6°) De faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux conformément aux règlements municipaux, autant de fois que prescrit par les services administratifs, et au moins une fois l'an, par le fumiste du propriétaire et aux frais du Preneur.

De n'employer dans les lieux loués aucun appareil de chauffage à combustion lente, ou produisant des gaz nocifs, et des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduits de fumée, lesquels, au surplus, ne pourront être utilisés pour un usage autre que celui auquel ils sont destinés. Le Preneur devra prendre toutes dispositions utiles pour que ses installations de chauffage, d'éclairage et autres utilisées dans sa location ne puissent constituer un danger quelconque et il demeurera responsable de toutes conséquences pouvant résulter desdites installations.

De faire assurer à une compagnie française solvable, contre l'incendie et toutes explosions et le dégât des eaux, le mobilier, le matériel, les marchandises ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, et d'en justifier, ainsi que de l'acquit régulier des primes, à toutes réquisitions du Bailleur.

Si la profession exercée par le Preneur entraînant, soit pour le propriétaire, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur serait tenu, tout à la fois, d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime par lui payée, et en outre, de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou de voisins.

De faire assurer contre le vol, le mobilier, les marchandises et le matériel garnissant les lieux loués, le Bailleur n'étant tenu à aucune garantie en cas de vol ou de cambriolage à l'intérieur des lieux loués ou dans les locaux à usage commun, ce, conformément aux dispositions de l'article 1725 du Code Civil et encore bien que l'immeuble dont ils dépendent puisse ne pas être gardé.

7°) De veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière par le fait du Preneur, de ses employés ou de ses clients ; en particulier il s'engage à n'utiliser dans les lieux loués aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiotéléphoniques, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage.

De se soumettre en outre aux règlements de l'immeuble pour le bon ordre, la propreté et le service et de ne faire emploi d'aucun appareil bruyant ou dangereux. De respecter les prescriptions du règlement de copropriété dont il reconnaît avoir parfaite connaissance.

8°) De ne pouvoir exercer dans les lieux loués que le commerce de :

CHARCUTERIE - COMESTIBLES - CUISINE - TRAITEUR - PATISSERIE, FROMAGES - VINS ET ALCOOLS A EMPORTER - ALIMENTATION GENERALE- ROTISSERIE,

à l'exclusion de tout autre, le Preneur s'interdisant en particulier de donner ou vendre à titre de prime des articles ne rentrant pas dans sa spécialité telle que prévue au contrat.

Le Preneur pourra toutefois adjoindre au commerce sus-désigné toutes activités connexes ou complémentaires mais à la condition expresse de faire connaître son intention au Bailleur par acte extra-judiciaire en se conformant à la procédure prévue par la loi.

Le Preneur s'interdit de cesser ledit commerce, même momentanément, sauf fermetures périodiques d'usage.

9°) De souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux de grosses et petites réparations qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent ou dans les immeubles voisins, et également tous travaux d'amélioration, transformation, surélévation ou constructions nouvelles que le Bailleur jugerait convenable de faire exécuter et alors même que la durée de ces travaux excèderait 21 jours.

10°) D'assurer l'évacuation des déchets provenant de son activité professionnelle. A cet effet, il devra procéder lui-même à la sortie et à la rentrée de ses poubelles personnelles, aux heures normales.

De veiller à ce que les conduits de déversement à l'égout collecteur des eaux usées provenant des lieux loués, soient toujours en bon état de fonctionnement et d'en assurer le débouchage, si besoin est.

11°) De ne pouvoir sous-louer les lieux loués en tout ou partie.

De ne pouvoir, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder en tout ou en partie le droit au présent bail.

Toutefois, le Preneur pourra céder en totalité le droit au présent bail à un successeur dans son commerce, mais à la charge de rester garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, et ce dans la limite de 3 années à compter de la cession, conformément à l'article L.145-16-2 du Code de Commerce.

Le Bailleur devra informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, conformément à l'article L.145-16-1 du Code de Commerce.

Un état des lieux contradictoire devra être établi entre le cédant et le cessionnaire en présence du Bailleur, un exemplaire dudit état des lieux sera annexé à l'exemplaire original de l'acte de cession.

Le Bailleur devra être appelé à intervenir à tout acte comportant cession de bail et un original enregistré dudit acte devra lui être délivré, sans frais pour lui, dans les trois mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, à peine de nullité de toute cession intervenue en contravention avec les dispositions qui précèdent et de résiliation du présent bail, si bon semblait au Bailleur.

Lesdites stipulations s'appliqueront à toutes cessions successives.

12°) Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur.

13°) Aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du présent bail, de la loi ou des usages, ne pourra résulter que du consentement exprès et par écrit du Bailleur.

14°) Le Preneur accepte, dès maintenant, dans le cas où le Bailleur désirerait vendre son immeuble, de laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du propriétaire ou de son mandataire, tous les jours, de 14 heures à 17 heures, sauf le dimanche, les jours fériés et les jours de fermeture du magasin.

Les lieux loués pourront également être visités, dans les mêmes conditions et aux mêmes heures, par toute personne susceptible de prendre lesdits lieux en location, ce pendant le délai du congé.

Le Bailleur se réserve le droit de supprimer le service de concierge, s'il en existe, à tout moment de la location. Le Preneur s'engage à n'élever aucune réclamation à ce sujet.

Le Preneur renonce par le présent, à tous recours et actions contre le Bailleur, en cas d'expropriation totale ou partielle ou de mise à l'alignement, tant des locaux loués que de l'immeuble duquel ils dépendent, toutes actions à cet égard ne pouvant être exercées par le Preneur ou ayants droit que contre l'autorité responsable qu'il devrait alors assigner directement.

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès de celui-ci ou de l'un d'eux s'ils sont plusieurs, au cours du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers et représentants du Preneur, comme aussi entre le survivant de celui-ci et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement des loyers et l'entière exécution des charges et conditions du présent bail, le Preneur ayant en outre le coût de la signification de l'article 877 du Code Civil à sa charge.

Article 5 : LOYER - REVISION

5.1- Loyer

En outre le présent bail est fait moyennant un loyer annuel hors-taxes en principal, de **TRENTE MILLE DEUX CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS (30.274€)**, en dehors des charges résultant des conditions qui précèdent et qui suivent, que le Preneur s'engage à payer au Bailleur, en son domicile ou entre les mains de son mandataire porteur des quittances, en quatre termes égaux, aux époques ordinaires de l'année, d'avance.

Il est expressément stipulé que, à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution constatée d'une seule des conditions du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter fait à personne ou à domicile élu contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sauf éventuelle application, par la juridiction compétente, de l'article L.145-41 du Code de Commerce, et l'expulsion aura lieu immédiatement sur simple ordonnance du référé, exécutoire sur minute et non susceptible d'appel, ainsi que le Preneur l'accepte expressément et dès à présent.

En aucun cas, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme clause de style ; elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, à l'article 1217 du Code Civil ; elle devra donc être rigoureusement exécutée par les parties dont elle forme la loi aux termes de l'article 1103 du Code Civil.

Dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur, à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

5.2- Révision du loyer

De convention expresse, le prix du loyer ci-dessus pourra être révisé, tous les trois ans, à la demande de l'une ou de l'autre des parties, dans les conditions de forme et de recevabilité résultant ou pouvant résulter de toutes lois, décrets ordonnances ou textes quelconques, tant présents que futurs, régissant la Propriété commerciale, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE, l'indice de base à prendre en considération pour la première révision étant celui du 4^e trimestre 2017 soit 111,33.

En cas de révision, les nouvelles conditions de loyer feront l'objet d'un acte en suite des présentes, établi à la diligence du Bailleur et dont tous les frais, droits et honoraires seront à la charge du Preneur qui s'oblige, dès à présent, à les régler.

Au surplus, le présent bail sera soumis à la législation sur les baux commerciaux qui pourrait intervenir par la suite.

5.3. Dépôt de garantie

Le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, au moment de la signature du présent bail, la somme de **506,99 €** (cinq cent six euros et quatre-vingt-dix-neuf centimes d'euros), qui formera, avec celle précédemment détenue de 7.061,50 euros, la somme totale de **7.568,49 €** (sept mille cinq cent soixante-huit euros et quarante-neuf centimes d'euros), correspondant à un terme de loyer hors taxes et hors charges.

Cette somme restera entre les mains du Bailleur pendant tout le cours du bail et sera expressément affectée à garantir l'exécution par le Preneur, des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent acte, ainsi que le paiement de toutes sommes dont il pourrait, en fin de bail, être débiteur à un titre quelconque.

Par suite, ladite somme ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de tout autre somme due au Bailleur au cours du bail. Ce dépôt de garantie sera remboursable en fin de jouissance, après déménagement et remise des clefs et seulement après apurement des comptes et règlement intégral des droits du Bailleur.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie devra être immédiatement réajusté, de façon à toujours représenter un trimestre de loyer en principal.

ARTICLE 6 - CHARGES ET ACCESSOIRES DU LOYER

Préalable :

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le détail des catégories des charges et d'impôts et la répartition entre le Bailleur et le Preneur est annexé au présent bail (**ANNEXE 2**).

6.1. Charges incombant au Preneur

a) Charges afférentes aux locaux loués

Le Preneur supportera directement la totalité des charges afférentes aux locaux loués, sans aucune exception ni réserve, sauf celles résultant de l'article R.145-35 du Code de Commerce, comme il sera rappelé à l'article 6.3.

En particulier, le Preneur souscrira tout abonnement auprès des services concessionnaires et acquittera directement toutes ses consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation ou rafraîchissement, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés.

D'acquitter également ou de rembourser au Bailleur, la consommation d'eau d'après les indications portées, soit au compteur direct soit au compteur divisionnaire, ainsi que tous frais de location du compteur.

Il est entendu qu'il ne pourra être fait aucune réclamation pour l'interruption dans les services ci-dessus provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit des travaux de réparation, soit des gelées.

En l'absence de compteurs divisionnaires permettant cette prise en charge directe, le Preneur remboursera au Bailleur les consommations correspondant aux tantièmes des lots donnés à bail, selon les modalités ci-après définies pour le remboursement des charges de l'immeuble.

b) Charges afférentes à l'immeuble

L'immeuble dont dépendent les locaux donnés à bail est soumis au régime de la copropriété.

Le Preneur devra supporter et rembourser au Bailleur, en sus du loyer, outre les charges afférentes aux parties privatives des lots loués, l'ensemble des charges de copropriété concernant ces mêmes locaux, à l'exception des frais et honoraires de syndic.

Ces charges définies par l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sont les suivantes :

- Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

Ces charges sont réparties entre les divers lots proportionnellement aux tantièmes de copropriétés afférentes à chaque lot (18, 19 et 20).

- Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, réparties en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

6.2. Charges incombant au Bailleur

Conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, le Bailleur conservera quant à lui la charge des postes suivants :

- les dépenses relatives aux grosses réparations des locaux et/ou de l'immeuble telles que limitativement mentionnées à l'article 606 du Code civil, quelle qu'en soit la cause (vétusté, mise en conformité avec les normes en vigueur), précision étant faite que de convention expresse entre les parties, ce texte doit ici être entendu comme visant exclusivement les réparations portant sur les ouvrages fixes et structurels assurant les fonctions de solidité, de clos et de couvert des locaux et/ou de l'immeuble, à l'exclusion absolue des réparations portant sur les équipements ou installations techniques, même considérés dans leur globalité et quelle que soit l'étendue des réparations y afférents ;
- les honoraires afférents aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, telles qu'elles sont définies ci-dessus ;
- les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux et/ou de l'immeuble.

6.3 Modalités de répartition et de paiement des charges

6.3.1 Charges afférentes aux locaux loués

Les charges afférentes aux locaux loués seront supportées directement par le Preneur.

Dans l'hypothèse où, par extraordinaire, le Bailleur devait supporter des charges afférentes aux locaux loués pour le compte du Preneur, le Preneur s'engage à les lui rembourser à première demande.

6.3.2 Charges afférentes à l'immeuble

Le Preneur remboursera au Bailleur les charges lui incombant afférentes à l'immeuble en fonction des tantièmes affectés à chacun des lots correspondant aux locaux loués, soit :

- lot 0018, 80/1001èmes ;
- lot 0019, 2/1001èmes ;
- lot 0020, 2/1001èmes.

ARTICLE 7 - IMPOTS - TAXES ET REDEVANCES

7.1 Impôts, taxes et redevances à la charge du Preneur

Le Preneur s'oblige à acquitter pendant toute la durée du bail et à compter de l'entrée en jouissance, outre les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle, la taxe municipale de balayage, celle de l'enlèvement des ordures ménagères et tous autres impôts et contributions, taxes actuelles et futures mises par la loi et l'usage, à la charge du locataire, et de satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont le locataire est ordinairement tenu, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ du Preneur.

Les taxes et prestations qui seraient acquittées par le Bailleur pour le compte du Preneur, seront remboursées par le Preneur suivant la répartition qui sera faite par le gérant de l'immeuble ou le Syndic, en fonction des tantièmes affectés à chacun des lots correspondant aux locaux loués.

Le Preneur devra supporter en outre 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.

Le Preneur devra supporter de même ou de rembourser au Bailleur, les diverses prestations et fournitures légalement mises à la charge des locataires, ainsi que les droits et taxes afférents aux lieux loués, y compris l'impôt foncier.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la totalité des charges telles qu'elles seront établies par le Syndic, de manière à ce que le loyer reste net et franc de tous frais et charges pour le Bailleur.

7.2 Impôts, taxes et redevances à la charge du Bailleur

Conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, le Bailleur conservera la charge des seuls impôts, taxes et redevances afférents aux locaux loués et à l'immeuble dont la liste figure ci-après :

- la contribution économique territoriale dont il est personnellement redevable ;
- les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur et qui ne sont liés ni à l'usage des locaux et/ou de l'immeuble, ni à un service dont bénéficie le Preneur, ces deux conditions étant cumulatives ;
- les impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires de l'immeuble.

7.3 Modalités de paiement des impôts, taxes et redevances

Le Preneur acquittera directement les impôts, taxes et redevances mentionnées à l'article 7.1 du présent bail.

Les impôts, taxes et redevances due par le Preneur et relatifs à l'immeuble seront calculés, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, soit en fonction des surfaces données à bail, soit en fonction des tantièmes affectés à chacun des lots correspondant aux locaux loués :

- lot 18, 80/1001èmes ;
- lot 19, 2/1001èmes ;
- lot 20, 2/1001èmes.

ARTICLE 8 - ETAT RECAPITULATIF ET REDDITION DES CHARGES

Conformément à l'article L.145-40-2 et R.145-36 du Code de commerce, le Bailleur, ou son mandataire, adressera au Preneur, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, un état récapitulatif annuel des charges de l'année écoulée.

Le Bailleur communiquera au Preneur, sur demande de ce dernier, tout document justifiant les impôts, taxes et redevances qui lui sont imputés,

Le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Dans le premier cas, le Preneur s'engage à acquitter le complément dû dans les quinze (15) jours de la réception de la facture du Bailleur.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur s'engage à informer le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires, en particulier en cas de modification des parties communes afférentes à l'immeuble.

Le Bailleur pourra en tout état de cause, ajuster en cours d'année, le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaît que ce budget est inférieur à la réalité.

Lors du départ du Preneur, les charges seront calculées *prorata temporis*, jusqu'à la libération effective des lieux et les provisions versées seront restituées après imputation de toute somme due au titre de la régularisation des charges.

ARTICLE 9 : ETATS ET BUDGETS PREVISIONNELS DES TRAVAUX

9.1. Etat prévisionnel et budget prévisionnel des travaux envisagés par le Bailleur dans les trois années à venir

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informe qu'il n'est pas prévu la réalisation de travaux dans les locaux loués et dans l'immeuble dans les trois années à venir.

En application du texte susvisé, le Bailleur transmettra au Preneur, tous les 3 ans, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les locaux loués et/ou l'immeuble au cours des 3 prochaines années, accompagné d'un budget prévisionnel.

9.2. Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur ainsi que de leur coût

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informe le Preneur qu'aucun travaux n'ont été réalisés dans les trois années ayant précédées l'expiration du bail.

Le Preneur déclare qu'il a consenti à prendre à bail les locaux dans les conditions prévues au présent bail, au regard de l'état actuel des locaux, tels qu'il a pu les apprécier pour les connaître déjà.

En conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas se prévaloir à l'encontre du Bailleur des états récapitulatifs, des états prévisionnels et des budgets prévisionnels susmentionnés, notamment pour exiger du Bailleur ou de ses mandataires la réalisation de tous travaux, remettre en cause son consentement au présent bail ou contester le paiement de charges ou de toute autre somme due au titre du bail.

En particulier, le Bailleur reste libre de réaliser ou non les travaux mentionnés dans lesdits états prévisionnels, de réaliser tous travaux complémentaires, de différer ou de renoncer à leur réalisation, ou encore de les modifier ou de les réaliser à des conditions, notamment financières, autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, ce que ce dernier reconnaît et accepte, lesdits état et budget étant simplement prévisionnels.

ARTICLE 10 : DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation, le Preneur dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire déciderait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire devra, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au Preneur dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du Preneur.

Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le Preneur qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente.

Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

ARTICLE 11 : FUSION - SCISSION DE SOCIETES - TRANSMISSION UNIVERSELLE DE PATRIMOINE - APPORT

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de Commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

ARTICLE 12 : PREVENTION DES RISQUES

12.1. Amiante

Un diagnostic amiante réalisé par le Bailleur est annexé aux présentes (**ANNEXE 3**).

12.2. Etat des risques naturels, miniers et technologiques

L'Etat des risques naturels, miniers et technologiques est annexé aux présentes (**ANNEXE 4**).

Le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance les Lieux Loués n'ont pas fait l'objet d'une indemnisation en application des articles L.125-2 du Code des assurances (indemnisation au titre des catastrophes naturelles) ou L.128-2 du Code des assurances (indemnisation au titre des risques technologiques).

ARTICLE 13 : FORMALITES - FRAIS - ELECTION DE DOMICILE

13.1. Enregistrement

Les présentes feront l'objet d'un enregistrement.

13.2. Election de domicile

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

- Le Bailleur, à son domicile ci-dessus mentionné ;
- Le Preneur, à son domicile ci-dessus mentionné.

13.3. Attribution de compétence

Pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail, les Parties attribuent compétence exclusive à la formation compétente, suivant le cas, du Tribunal de Grande Instance de Paris.

ARTICLE 14 : ANNEXES DU BAIL

Annexe 1 : Plans des locaux ;

Annexe 2 : Tableau inventaire catégories charges, impôts et taxes ;

Annexe 3 : Diagnostic amiante ;

Annexe 4 : Etat des risques naturels, miniers et technologique.

Fait en trois exemplaires dont un pour l'enregistrement.

A Paris

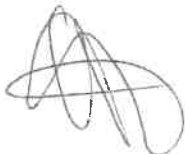
Le 16 Mai 2018

LE BAILLEUR, Monsieur 



LE PRENEUR

La Société 



1

DETTE LOCATIVE SOCIETE MG TRAITEUR AMSTERDAM
 Arrêt des comptes au 15 février 2023



MOIS	IMPOTS FONCIERS	LOYER MENSUEL Hors charges	CHARGES	CUMUL
oct-22		2 522,84	106,66	2 629,50
nov-22		2 522,84	106,66	2 629,50
déc-22		2 522,84	106,66	2 629,50
17/10/2022	956,00			956,00
Janv-23		2 522,84	106,66	2 629,50
Du 1er au 15 Février 2023		2 351,52	57,14	1 408,66
CUMUL DE LA DETTE AU 15 Février 2023				12 882,66

SELARL FARRANDO & ASSOCIES

Commissaire de Justice

Ancien Commissaire-Priseur Judiciaire

TC21091

**ETAT DESCRIPTIF ET ESTIMATIF
DES ACTIFS DEPENDANT DE LA PROCEDURE DE**

REDRESSEMENT JUDICIAIRE

SAS MG TRAITEUR AMSTERDAM

**35, rue d'Amsterdam
75008 Paris**

Dressé le 1er mars 2023

Jugement du Tribunal de Commerce de Paris en date du 16 février 2023
Greffe N°: P202300443

Mandataire: SAS BDR & ASSOCIES

Administrateur : SELARL BCM

Juge Commissaire : PERON Alain

Juge suppléant ou taxateur :

7, rue du Faubourg Montmartre Grille 2536, fond de cour droite 18312, 2e ét.
75009 PARIS

Tel : 01 42 46 79 01 Courriel : farrandojudiciaire@gmail.com

Au 35, rue d'Amsterdam, Paris (75008).

Mobilier		Exploitation
1.	6 Tabourets en métal.	60
TOTAL Mobilier		60

Matériel	Exploitation
----------	--------------

Au rez-de-chaussée

2.	Vitrine réfrigérée froid, en "L".	500
3.	Vitrine réfrigérée froid et chaud.	500
4.	2 Micro-ondes VALBERG.	40
5.	Grand micro-ondes METRO.	80
6.	2 Soupières.	80
7.	Caisse AURES.	80
8.	Buffet réfrigéré à boissons.	500
9.	Machine à café NESPRESSO.	20

Au sous-sol

10.	Piano à 4 feux COMETTO.	400
11.	Plancha TECHNOINOX.	100
12.	Four vapeur HOBART.	400
13.	Évier en inox à un bac.	80
14.	Lave-vaisselle MAGARA.	200
15.	Four ventilé EUROFOUR.	600
16.	Mobilier en inox comprenant : 3 Tables en inox (dont une grande) et 5 tables roulantes.	300
17.	Trancheuse à jambon.	250
18.	Robot-coupe CL50.	100

19.	<p>Lot de plats en inox et ustensiles de cuisine comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pincés de service - Louches - Cuillères de service - Fouets - Écumoire - Moules à tarte (environ 4 pièces) - Mandoline - Plaque à pâtisserie (environ 20 pièces) - Cercle à tarte, casseroles - Plats de service en inox 52 x 15 cm (environ 22 pièces) - Plats de service en inox 30 x 25 cm (environ 7 pièces) - Plats de service en inox 29 x 20 cm (environ 20 pièces) - Plats de service en inox 34 x 23 x 12 cm (environ 12 pièces) - Plats de service en inox 27 x 19 cm (environ 15 pièces) - Lots de plats divers (environ 18 pièces) - Bain à sauce (environ 14 pièces) - Passoires en inox (environ 3 pièces) - Lot de casseroles divers (environ 5 pièces) - Faitouts divers (environ 7 pièces) - Chinois (environ 3 pièces) - Hachoir et divers. 	150
20.	Réfrigérateur à glace LIEBHERR (en mauvais état).	50
21.	Buffet inox (H.S). -	MEMOIRE
22.	Pétrin DITO SAMPA XBM 20.	500
23.	Four THIRODE (H.S)	MEMOIRE
24.	Laminoir MOTORSTURM.	250
25.	Robot mixeur MP 450.	60
26.	Vieux four à micro-ondes LG.	20
27.	Congélateur double ACTIF.	300
28.	Congélateur, ancien modèle (H.S).	MEMOIRE
29.	Congélateur WHIRPOOL.	60
30.	4 Petits chariots à roulettes.	80
31.	Climatiseur DEKO.	40
32.	Lave-linge et sèche-linge VEDETTE.	80
33.	Petit toaster HORECA.	40

34.	Chambre froide en deux parties : une de 268 x 177 cm et l'autre de 190 x 260 cm.	1 000
35.	Machine NESPRESSO.	30
36.	2 Soupières électriques.	30
37.	Armoire de vestiaire, 4 portes.	60
38.	2 Caisses de transport isotherme.	40
39.	Climatiseur.	20
TOTAL Matériel		7 040

Stock		Exploitation
40.	Lot de petites canettes, sodas, et divers.	60
TOTAL Stock		60

Dépôt		Exploitation
41.	2 TPE. Contrat BNP PARIBAS.	MEMOIRE
TOTAL Dépôt		MEMOIRE
TOTAL GENERAL		7 160

RECAPITULATIF

	Exploitation
--	---------------------

Au 35, rue d'Amsterdam, Paris (75008).

TOTAL Mobilier 60

TOTAL Matériel 7 040

TOTAL Stock 60

TOTAL Dépôt MEMOIRE

TOTAL GENERAL	7 160
----------------------	--------------

*Fait et dressé par Nous, Maître Emmanuel FARRANDO,
Commissaire de Justice
Ancien Commissaire-Preneur Judiciaire
à Paris
Le 1^{er} mars 2023.*

Paris, le 7 mars 2023

