



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

**Activité exercée :** Restauration traditionnelle

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

**1. Éléments incorporels :**

- La clientèle et l'achalandage ;
- LICENCE IV (en attente retour préfecture)
- Droit au bail des locaux situés sis 287 Rue du Faubourg Saint-Antoine - 75011 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

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

- Une boutique à rez-de-chaussée à droite de la porte de l'immeuble, arrière-boutique, WC, lesdits locaux ayant accès par une porte sur la rue et une autre porte sur la cour ;
- Au 1<sup>er</sup> étage, une salle éclairée par deux fenêtres sur la rue et une chambre attenante éclairée par une fenêtre sur cour ;
- Escalier intérieur reliant la grande boutique à la salle du premier étage ;
- Une cave sous la partie de la boutique et communiquant avec cette dernière par un escalier intérieur et recevant les canalisations de l'immeuble.

**Superficie totale : 170 m<sup>2</sup> :**

- Au rez-de-chaussée intérieur : 70 m<sup>2</sup> : 40 couverts, une cuisine équipée aux normes avec extraction diamètre 400 mm, large bar ;
- Au rez-de-chaussée extérieur : terrasse de 20 couverts environ ;
- Au 1<sup>er</sup> étage : 100 m<sup>2</sup> : salle de 20 couverts donnant sur un petit balcon ;

**■ Destination :** Exclusive : Restaurant, brasserie.

**■ Durée :** Bail consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 01/01/2017 pour se terminer le 31/12/2025.

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

**■ Loyer annuel :** 31 250 € HT HC payable par trimestre et d'avance. Au vu du dernier avis d'échéance ci-annexé, le montant annuel du loyer HT HC serait de 39 928.72 €

**■ Révision :** Le loyer pourra être révisé trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du Locataire ou après le point de départ du bail renouvelé

**■ Charges :** Provision trimestrielle de 700 €

**Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 50 714.46 €  
sauf à parfaire.**

**■ Dépôt de garantie :** Un terme de loyer. Au vu du dernier avis d'échéance, le dépôt de garantie devait s'élever, sous toutes réserves, à la somme de 9 982.18 €.

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

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

### **CLAUSES PARTICULIÈRES :**

L'acquéreur prendra les locaux en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable en cours, voire d'un éventuel renouvellement du contrat de bail et fera d'une manière générale son affaire personnelle de la situation locative.

#### **2. Éléments corporels :**

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

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

### **II. Renseignements relatifs au personnel :**

L'entreprise employait 2 salariés à la date de la liquidation judiciaire.

La procédure de licenciement pour motif économique a été initiée.

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

#### **Article L.1224-1 :**

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

#### **Article L.1224-2 :**

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

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

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

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

#### **Article L.1233-45 :**

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

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

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

## **⚠ Avertissements :**

### **Objet et usage du présent document**

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

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

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

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

### **Information des candidats repreneurs**

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

Aucun des éléments fournis ne saurait engager la responsabilité du liquidateur judiciaire dans la mesure où l'offre a un caractère unilatéral et chaque candidat repreneur, qui est invité à s'entourer de conseils professionnels adéquats, est 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](http://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 QUEYRELOU* ».
- acheminée par voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation de QUEYRELOU* »

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 04/07/2023 à 12 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 **05/07/2023 à 11h30**, au Tribunal de Commerce de Paris, 1 quai de Corse 75004 PARIS (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1<sup>er</sup> étage pour connaître la salle de l'audience), en présence du juge-commissaire et du Commissaire de Justice 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 15/06/2023

  
Florence DAUDE BROUARD

### Annexes :

- (1) Bail commercial en date du 07/05/2008
- (2) Acte de renouvellement du bail commercial en date du 27/07/2017
- (3) Relevé de compte bailleur

## DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

Je soussigné .....

Agissant en qualité de .....

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

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

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

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

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SARL QUEYRELOU, 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<sup>31</sup>  
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 <b>pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient</b> ?		
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 :

La [REDACTED] société civile immobilière, immatriculée au RCS Paris sous le N°D [REDACTED], dont le siège est à Paris 1<sup>er</sup>, [REDACTED], représentée par son gérant Mr [REDACTED]

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR",

D'UNE PART.

ET,

Madame [REDACTED], née le 23 octobre 1953 à Tunis (Tunisie) demeurant à Paris 11<sup>e</sup>, [REDACTED] rue du [REDACTED], immatriculée au RC Paris N° [REDACTED]

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART.



IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Selon acte sous seing privé en date du 30 avril 2000, [REDACTED], aux de laquelle se trouve la [REDACTED] faisait bail et donnait à loyer, en renouvellement d'un précédent bail en date du 23 janvier 1990, à Madame [REDACTED] pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1999, pour se terminer à pareille époque des années 2002, 2005, et le 31 décembre 2007, divers locaux ci après désignés :

Dans un immeuble sis à Paris 11<sup>e</sup>, 287 rue du Faubourg Saint-Antoine, savoir :

*« - Une boutique au rez-de-chaussée à droite de la porte d'entrée de l'immeuble, une arrière-boutique, wc, les dits locaux ayant accès par une porte sur la rue et une autre porte sur la cour.*

*- Au premier étage, une salle éclairée par deux fenêtres sur la rue et une chambre y attenant éclairée par une fenêtre sur cour, et une deuxième chambre sur cour.*

*- Escalier intérieur reliant la grande boutique de la salle du premier étage.*

*- Une cave sous la partie de la boutique et communiquant avec cette dernière par un escalier intérieur et recevant les canalisations de l'immeuble.*

*La partie d'angle sur la rue du faubourg Saint Antoine est loué par la Ville de Paris et facturée séparément. »*

Et ce, outre diverses clauses, charges et conditions (notamment l'activité de RESTAURANT, BRASSERIE), moyennant un prix de loyer annuel fixé en principal pour la première période triennale du bail à 110.000 FRANCS payable par trimestre et d'avance plus TVA et les charges, dans les conditions du bail initial.

Il a été versé un dépôt de garantie des loyers entre les mains du Bailleur, d'un montant égal à 3 mois de loyers en principal, s'élevant à 27.500 Francs.

A ce jour le montant du loyer annuel s'élève en principal à 20.224,76 € en principal, hors taxes, et le dépôt de garantie à la somme de 5.056,19 €

Par acte d'huissier en date du 3 Août 2007, Madame [REDACTED] à sollicité le renouvellement du bail du 30 avril 2000 :  
« pour une nouvelle durée de NEUF ANNEES entières et consécutives à compter du bail précédent »

Après discussions, les parties sont convenues du renouvellement de bail ci-après :

Par les présentes, La [REDACTED], représentée par son gérant Mr [REDACTED], conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, fait bail et donne à loyer à [REDACTED] divers biens à usage commercial, ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à Paris 11<sup>e</sup>, 287 rue du Faubourg Saint-Antoine, savoir :

- Une boutique au rez-de-chaussée à droite de la porte d'entrée de l'immeuble, une arrière-boutique, wc, les dits locaux ayant accès par une porte sur la rue et une autre porte sur la cour.

- Au premier étage, une salle éclairée par deux fenêtres sur la rue et une chambre y adossée éclairée par une fenêtre sur cour, et une deuxième chambre sur cour.

- Escalier intérieur reliant la grande boutique de la salle du premier étage.

- Une cave sous la partie de la boutique et communiquant avec cette dernière par un escalier intérieur et recevant les canalisations de l'immeuble.

La partie d'angle sur la rue du faubourg Saint Antoine est loué par la Ville de Paris et facturée séparément.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant les bien connaître, en vue des présentes, pour en être actuellement locataire.

### I - DUREE :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui s'y ont commencées à courir rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> JANVIER 2008, pour finir le 31 DECEMBRE 2016.

### II LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer hors taxes et hors charges en principal de 25.500 € (VINGT CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS) que le preneur s'engage à payer par quart et d'avance aux quatre trimestres d'usage tous les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année

### IV - DEPOT DE GARANTIE :

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature, résultant du présent bail, à la charge du PRENEUR, ce dernier verse au BAILLEUR la somme de :

1.318.81 €, somme venant compléter celle de 5.056,19 €, actuellement entre les mains du bailleur, formant une somme totale de 6.375€ représentant trois mois de loyer.



### V-AUTRES CLAUSES :

Toutes les autres clauses et conditions du bail en date du 23 JANVIER 1990, renouvelé le 30 avril 2000 sont reconduites, en ce qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions susvisées.

### VI - FRAIS :

Tous les frais et droits des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés et acquittés par le PRENEUR, qui s'y oblige.

Les honoraires de rédaction des présentes sont fixés à la somme forfaitaire de 1.500 € H.T qui sera versé à Maître [REDACTED], à la charge du PRENEUR.

### IX - ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et leur suite, le BAILLEUR fait élection de en son siège social, le PRENEUR dans les lieux loués.

Fait à PARIS  
Le 7 mai 2008

En deux originaux dont un exemplaire a été remis à chacune des parties signataire du présent bail.

LE BAILLEUR



LE PRENEUR



## RENOUVELLEMENT DE BAÏL COMMERCIAL

### **Entre les soussignées :**

- [REDACTED]  
SCI au capital de 1.159.911 €

[REDACTED]  
Siège social : [REDACTED] PARIS  
Représentée par Monsieur [REDACTED] en qualité de gérant  
de la [REDACTED], ayant son siège social au [REDACTED]  
[REDACTED] elle-même gérante de la société,  
« Le bailleur »  
D'une part

et

- La société QUEYRELOU  
SARL au capital de 2.000 €  
499 280 220 R.C.S. PARIS  
Siège social : 287, rue du Faubourg Saint Antoine (75011) PARIS  
Représentée par son gérant, Monsieur Michel QUEYREL,  
« Le locataire »  
D'autre part,

### **Il a été préalablement rappelé ce qui suit :**

Par acte sous seing privé en date à Paris du 23 janvier 1990, la [REDACTED] a donné à bail commercial à Monsieur [REDACTED] des locaux à usage commercial sis au rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage et sous-sol de l'immeuble du 287, rue du Faubourg Saint Antoine (75011) Paris, pour une durée de neuf années à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1990, pour y exercer l'activité de « RESTAURANT, BRASSERIE », moyennant un loyer annuel en principal de 90.000 francs.

Par acte sous seing privé en date Paris du 30 avril 2000, la [REDACTED], venant aux droits de M. [REDACTED], ont renouvelé le bail du 23 janvier 1990 pour une durée de neuf années à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1999, moyennant un loyer annuel en principal de 110.000 francs.

Par acte sous seing privé en date à Paris du 7 mai 2008, la [REDACTED], venant aux droits de la [REDACTED] et [REDACTED], ont renouvelé le bail du 30 avril 2000 pour une durée de neuf années à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, moyennant un loyer annuel en principal de 25.500 euros, et venu à expiration le 31 décembre 2016.

Ceci étant précisé, les parties se sont rapprochées et sont convenues du présent renouvellement de bail.

[REDACTED] [REDACTED]



## **1- NATURE DU CONTRAT**

La [REDACTED], BAILLEUR, conformément aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, fait bail et donne à loyer à la société QUEYRELOU, LOCATAIRE, qui accepte divers biens à usage commercial, savoir :

## **2- DESIGNATION DES BIENS LOUES**

Au sein d'un immeuble sis au 287 rue du Faubourg Saint-Antoine 75011 PARIS :

- Une boutique à rez-de-chaussée à droite de la porte de l'immeuble, arrière-boutique, WC, lesdits locaux ayant accès par une porte sur la rue et une autre porte sur la cour.
- Au premier étage, une salle éclairée par deux fenêtres sur la rue et une chambre y adossée éclairée par une fenêtre sur la cour, et une deuxième chambre sur cour.
- Escalier intérieur reliant la grande boutique à la salle du premier étage.
- Une cave sous la partie de la boutique et communiquant avec cette dernière par un escalier intérieur et recevant les canalisations de l'immeuble.

La partie d'angle sur la rue du faubourg Saint-Antoine est loué par la Ville de Paris et facturée séparément.

Le tout formant les lots n°1 (RC), 3 (1<sup>er</sup> étage) et 26 (cave) de l'état descriptif de division de l'immeuble, développant 86 m<sup>2</sup> de surface exploitée, lesdits lots étant affectés des tantièmes de copropriété suivants :

	Charges communes générales	Charges bâtiment A	Charges privatives	Charges ACDEFG
Lot n°1	1458/100558èmes	416/10033èmes	1/3èmes	1458/56375èmes
Lot n°3	1870/100558èmes	533/10033èmes	1/3èmes	1870/56375èmes
Lot n°26	267/100558èmes	76/10033èmes		267/56375èmes

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le LOCATAIRE déclarant les connaître parfaitement pour les occuper préalablement aux présentes et les prendre en l'état et reconnaissant qu'ils sont conformes à l'usage auquel ils sont destinés.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

## **3- DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

### **3-1 Diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation**

Le LOCATAIRE reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués établi par la société EXPIM le 6 février 2017, dont le rapport est annexé au présent bail.



### **3-2 Etat des risques naturels, miniers et technologiques**

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, et qu'ils sont situés dans une zone de sismicité (zone 1 très faible).

Il a été dressé un état des risques par la société EXPIM le 6 février 2017 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le BAILLEUR a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

### **3-3 Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante**

- Parties privatives : Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA), le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi par la société EXPIM le 6 février 2017, duquel il résulte qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, est annexé au présent bail.

- Parties communes : Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

Les frais d'établissement de ces diagnostics seront supportés conformément aux conditions fixées dans l'inventaire prévu à la clause 10- « CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES ».

## **4- ETAT DES LIEUX**

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

## **5- DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) ANNEES entières et consécutives, à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> JANVIER 2017 pour se terminer le 31 DECEMBRE 2025.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce :

- le locataire 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, à savoir par acte extrajudiciaire, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de commerce.

## **6- DESTINATION DES LIEUX**

Les lieux loués seront destinés exclusivement aux activités de RESTAURANT, BRASSERIE à l'exclusion de toute autre utilisation.

Dès lors, le locataire reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Les locaux loués doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité commerciale prédéfinie ainsi qu'éventuellement, et à titre accessoire, à usage de remise ou de réserve.

Le LOCATAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire.

Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au BAILLEUR en se conformant à la procédure prévue aux articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

## **7- LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de TRENTE ET MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (31.250 €), auquel s'ajoutent la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer, actuellement de 20%, et les charges, que le LOCATAIRE s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> janvier 2017, par trimestre et à terme d'avance le 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

Par ailleurs, il est précisé qu'en cours de bail le BAILLEUR se réserve la faculté de renoncer à l'assujettissement de la présente location à la TVA, ce que le LOCATAIRE accepte par avance.



## **8- REVISION TRIENNALE DU LOYER**

Le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du LOCATAIRE ou après le point de départ du bail renouvelé conformément à l'article L. 145-38 du code de commerce. De nouvelles demandes de révision pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable par application des dispositions légales.

L'indice ILC servant de base à la révision sera celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2016, valeur 108,56. L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une façon générale les indices à prendre en compte seront d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit. Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

## **9- INDEXATION ANNUELLE DU LOYER**

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'ILC.

Cette indexation interviendra chaque année le premier janvier suivant à la date anniversaire de la date d'effet du présent bail et pour la première fois le 1<sup>er</sup> JANVIER 2018 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

Le premier indice de base retenu est celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2016, valeur 108,56. L'indice de comparaison est celui du trimestre situé un an plus tard. Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu lors de la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit. Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

## **10. CHARGES - IMPOTS - TAXES – REDEVANCES**

Les charges, impôts, taxes et redevances donnent lieu à un inventaire annexé au présent bail qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Cet inventaire, annexé au contrat, donne lieu à un état récapitulatif annuel communiqué au LOCATAIRE dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges par le syndic de l'immeuble en copropriété.

Cet état récapitulatif comprendra la liquidation et la régularisation des comptes de charges, impôts, taxes et redevances.

### **10-1 Charges**

Il est précisé que le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR les charges afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, et pour ledit immeuble selon les tantièmes de copropriété visés à la clause 2- « DESIGNATION DES BIENS LOUES », ainsi que, le cas échéant, les charges auxquelles le BAILLEUR sera tenu en sa qualité de propriétaire selon l'inventaire visé ci-avant.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR.

Pour la première année de location, le LOCATAIRE versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision trimestrielle sur charges, prestations et fournitures de SEPT EUROS (700 €), en ce non compris la somme de CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS (189,25 €), passant à TROIS CENT VINGT-TROIS EUROS (323 €) à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017 selon la lettre annexée au présent acte de la Mairie de Paris en date du 21 juin 2017, de taxes dites « charges Terrasse » appelé selon la même périodicité.

La provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées.

Si l'état récapitulatif fait apparaître que les provisions versées sont inférieures aux charges réelles, le LOCATAIRE s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

### 10-2 Impôts, taxes et redevances

Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR, et récupérables sur le LOCATAIRE, sont listées dans l'inventaire visé ci-avant qui indique leur répartition entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE acquittera ses contributions personnelles comme notamment sa propre contribution économique territoriale, sa taxe sur les enseignes et publicités extérieures le cas échéant, et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Conformément à l'inventaire ci-avant mentionné et annexé au présent bail, il est rappelé que le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR :

- . la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage,
- . les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées par le BAILLEUR,
- . les taxes et redevances, y compris d'assainissement, dues sur les consommations en parties privatives, parties communes et sur les espaces verts liées à la consommation des fluides, combustibles et énergie,
- . la taxe locale sur les enseignes et publicités extérieure,
- . la taxe pour occupation domaniale par une construction dite provisoire (dite charges terrasse),
- . la TVA.

### 11- DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS

Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Le LOCATAIRE devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le LOCATAIRE ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.



Le BAILLEUR prendra à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil réalisées dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ; étant précisé que dans l'esprit des parties soussignées, les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier ;
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation, réalisés dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

Le LOCATAIRE prendra à sa charge :

- dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :
  - celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, et pour ledit immeuble selon les tantièmes de copropriété visés à la clause 2- « DESIGNATION DES BIENS LOUES » ;
  - celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au LOCATAIRE ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation, que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au LOCATAIRE, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au LOCATAIRE des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, le LOCATAIRE rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.



Le PRENEUR conservera pour l'avenir la charge des travaux d'extraction. Le PRENEUR, pour les ventilations et conduits de fumées, ne pourra qu'utiliser ceux existants à ses risques et périls, et les remplacer en totalité et à ses frais (après accord BAILLEUR). Plus généralement le locataire prendra en charge à ses frais pour l'avenir tous travaux d'entretien, de mise aux normes ou de remplacement, même dus à la vétusté, relatifs aux ventilations et conduits, et plus généralement à l'extraction. Le locataire s'engage à nettoyer sans délai, et à maintenir en bon état de propreté, l'emplacement du ventilateur de toutes les graisses et saletés accumulées.

## **12- ETAT PREVISIONNEL ET RECAPITULATIF DES TRAVAUX**

Le BAILLEUR déclare ne pas envisager à ce jour de réaliser des travaux dans les trois années suivant celle de la signature du bail.

La copropriété envisage les travaux votés suivants : descente des eaux usées cave 75 (2.947 €) ; réfection du hall bâtiment A (4.000 €) ; réfection peinture escalier bâtiment A (entre 11.687 et 28.691 €).

Travaux réalisés par le BAILLEUR dans les trois années précédant la conclusion du bail : Extraction restaurant (28.200 €).

Travaux réalisés par la copropriété dans les trois années précédant la conclusion du bail : Renforcement plancher haut des caves bâtiment D (10.549 €) ; mise en conformité ascenseur B (6.013 €) ; pavage des cours A,C,D,E,F,G (1.512 €).

## **13- DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE s'engage à verser sans délai au BAILLEUR la somme SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES (790,98 €), formant avec les sommes déjà versées, la somme totale de SEPT MILLE HUIT CENT DOUZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (7.812,50 €) au titre du dépôt de garantie correspondant à UN (1) terme de loyer.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au LOCATAIRE, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à diminuer ou augmenter, la somme versée à titre de garantie sera diminuée ou augmentée automatiquement dans la même proportion.

## **14- CONDITIONS GENERALES**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes.

### **14-1 Conditions générales de jouissance**

Le LOCATAIRE devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.



Le LOCATAIRE devra jouir des biens loués raisonnablement, suivant leur destination, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

La sortie des poubelles se fera exclusivement par le restaurant. Le stockage des poubelles se fera exclusivement dans les lieux loués.

Le LOCATAIRE fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité. Notamment, Il s'oblige à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants. Le LOCATAIRE, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Sans préjudice des stipulations ci dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés :

- En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informera le LOCATAIRE de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité ni réfaction du loyer n'est due par le BAILLEUR autre que les dépenses relatives au relogement temporaire.
- En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le BAILLEUR tient copie de l'état parasitaire à la disposition du LOCATAIRE. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le bail est résolu de plein droit.

Les dépenses relatives aux recherches, diagnostics et travaux nécessaires ci-avant mentionnés sont répartis entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE conformément à ce qui est prévu à la clause 11- « DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION ».

Le LOCATAIRE s'engage à déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le LOCATAIRE veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le LOCATAIRE s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

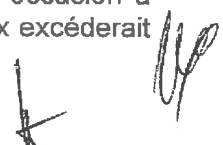
Le LOCATAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de l'immeuble.

Le LOCATAIRE s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le LOCATAIRE souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours.



#### **14-2 Embellissements et aménagements**

Le LOCATAIRE ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le LOCATAIRE devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte et garantis par une assurance dommages-ouvrage. Les honoraires d'architecte et les frais d'assurance dommages-ouvrages sont répartis conformément à la clause 11- « DEPENSES ENTRETIEN ET REPARATIONS » ;

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le LOCATAIRE dans les lieux loués, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité, et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance. A la fin des relations contractuelles entre les parties, le Bailleur pourra demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état primitif en tout ou en partie, et ce aux frais du Preneur et sans indemnité.

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du LOCATAIRE, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures des conduits de fumée ou de ventilation.

Préalablement à l'exécution de tous travaux, le LOCATAIRE communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention le cas échéant de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

#### **14-3 Enseignes et plaques**

Le LOCATAIRE ne pourra placer sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque, sauf pour l'enseigne à solliciter et obtenir l'accord de la copropriété, et le cas échéant des administrations.

Le LOCATAIRE pourra apposer une plaque indiquant au public son nom, profession et le lieu où il exerce son activité selon les indications qui lui seront données par le syndic de l'immeuble.

L'installation sera faite aux frais du LOCATAIRE. Il devra entretenir plaques et le cas échéant enseigne constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le LOCATAIRE devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement de ladite plaque ou enseigne.

#### **14-4 Visites des lieux**

Le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

En cas de mise en vente, le LOCATAIRE devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

De même, il devra laisser visiter les biens loués suivant les mêmes modalités par le BAILLEUR, ou d'éventuels candidats locataires, dès la délivrance du congé donné par l'un ou l'autre.

Dans tous les cas, sauf urgence, le BAILLEUR respectera un délai de prévenance de 24 heures.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.



#### **14-5 Assurances**

Le LOCATAIRE devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, le vandalisme, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE sera 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. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du BAILLEUR. Le LOCATAIRE s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR et ses assureurs. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le LOCATAIRE devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

#### **14-6 Sous-location**

Le LOCATAIRE ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit.

Il est rappelé que les lieux faisant l'objet du présent bail forment un tout indivisible matériellement et dans la commune intention des parties et que le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

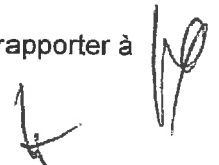
#### **14-7 Location-gérance**

Le LOCATAIRE pourra, s'il remplit les conditions légales, consentir une location-gérance du fonds de commerce par lui exploité et concéder au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux loués. Il devra notifier au BAILLEUR cette mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

#### **14-8 Cession**

Le LOCATAIRE ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail, ni apporter en société, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement, et, dans ce cas, en remettant au BAILLEUR sans frais pour lui un exemplaire original et enregistré de l'acte de cession, pour lui servir de titre direct à l'égard du cessionnaire, et ce dans le mois de la signature, et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil. En cas de cession, le LOCATAIRE demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs, du paiement des loyers, charges, taxes et accessoires, échus ou à échoir, et de l'entière exécution des conditions du présent bail.

A défaut d'état des lieux réalisé lors de la cession, les parties conviennent de se rapporter à l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article 4 du présent bail.



#### **14-9 Fin du bail par cas fortuit**

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du LOCATAIRE si la destruction lui était imputable.

#### **14-10 Clause résolutoire**

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges, comme de non paiement des rappels de loyers et de dépôt de garantie consécutif à l'indexation ou la révision du loyer ou le renouvellement du bail, ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Ainsi, toutes les infractions du LOCATAIRE aux dispositions du présent bail, et ainsi toutes infractions liées au paiement des loyers, charges, impôts, dépôt de garantie, à la destination du bail, à l'entretien et aux conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du BAILLEUR, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du LOCATAIRE en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présente bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le LOCATAIRE se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

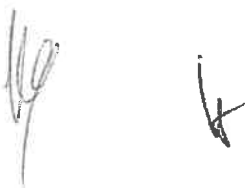
#### **14-11 Solidarité et indivisibilité**

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment le cas échéant en cas de décès du LOCATAIRE, personne physique, avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

En cas d'existence de colocataires, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

#### **14-12 Tolérance**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned below the text of the document.

## **15- ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

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

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble, savoir PARIS.

## **16- FRAIS**

Tous les frais, honoraires et droits, des présentes seront supportés par le LOCATAIRE, qui s'y oblige, à hauteur de la somme de 1.200 € TTC.

Tous les frais, honoraires et droits, dont le cas échéant les droits d'enregistrement, des actes qui seront les conséquences des présentes, tels les actes de révision du loyer ou de renouvellement de bail, seront supportés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

## **17- ANNEXES**

Les annexes, dont la liste est donnée ci-après, forment un tout indivisible avec la présente convention :

- Dossier de diagnostics techniques établi le 6 février 2017 par la société EXPIM et contenant : diagnostic de performance énergétique, rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante, état des risques naturels et technologiques, certificats et assurances,
- Lettre de la Mairie de Paris en date du 21 juin 2017,
- Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances.

Fait à PARIS, le 27/07/2017  
En deux exemplaires originaux, l'un pour chaque partie

## **Signatures**

- Le BAILLEUR, représenté par M. [REDACTED]

- Le LOCATAIRE, représenté par M. Michel QUEYREL



Nom 20230606\_170646.jpg  
 fichier

## RELEVÉ DE COMPTE

Date d'édition 25/04/2023

Bailleur



Société QUEYRELOU  
 287 FBG ST ANTOINE  
 75011 PARIS

Date	Réf pièce	Description	Débit (€)	Crédit (€)	Solde (€)
01/01/2018	AP1/2018/QUEYRE	Solde antérieur		12 651,47	-12 651,47
		Loyer - Période : 01/01/2018 / 31/03/2018	9 513,37		
		Prov. charges - Période : 01/01/2018 / 31/03/2018	700,00		
		TAXE TERRASSE 2017	802,00		
		DEPENSES MISES A LA CHARGE DU LOCATAIRE	1 646,10		
04/01/2018	AP1/2018/	Reprise de solde locataire - provisions pour charg		25 369,92	-38 031,39
		Reprise de solde locataire	21 869,92		
		Reprise de solde locataire - provisions pour charg	3 500,00		
12/03/2018	CHO 6321688 1TRI	Encaiss - QUEYRELOU - 10648.19 €		10 648,19	-27 383,20
01/04/2018	AP4/2018/QUEYRE	Solde antérieur		10 213,37	-37 596,57
		Loyer - Période : 01/04/2018 / 30/06/2018	9 513,37		
		Prov. charges - Période : 01/04/2018 / 30/06/2018	700,00		
18/04/2018	CHO 9322017 2 TRI	Encaiss - QUEYRELOU - 7910.77 €		7 910,77	-29 685,80
01/07/2018	AP7/2018/QUEYRE	Solde antérieur		10 213,37	-39 899,17
		Loyer - Période : 01/07/2018 / 30/09/2018	9 513,37		
		Prov. charges - Période : 01/07/2018 / 30/09/2018	700,00		
04/09/2018	CHO 9568931 3 TRI	Encaiss - QUEYRELOU - 7930.77 €		7 930,77	-31 968,40
10/09/2018	VRT SEPT18	Encaiss - QUEYRELOU - 4585.2 €		4 585,20	-27 383,20
01/10/2018	AP10/2018/QUEYR	Solde antérieur		11 627,87	-39 011,07
		Loyer - Période : 01/10/2018 / 31/12/2018	9 513,37		
		Prov. charges - Période : 01/10/2018 / 31/12/2018	700,00		
		TAXES TERRASSE	1 414,50		
08/11/2018	VRT NOV18	Encaiss - QUEYRELOU - 11627.87 €		11 627,87	-27 383,20
01/01/2018	AP1/2018/QUEYRE	Appel de loyer QUEYRELOU - Janvier / Février / Ma		10 580,22	-37 963,42

CENTRE LOURDILLIERES



Nom 20230606\_170656.jpg  
 fichier

		Loyer - Période : 01/01/2019 / 31/03/2019	9 513,37		
		Prov. charges - Période : 01/01/2019 / 31/03/2019	700,00		
		Révision de loyer	200,10		
		Révision dépôt de garantie	186,75		
07/03/2019	loyer 1br19	Encaiss - QUEYRELOU - 10580,22 €			
01/04/2019	AP4/2019/QUEYRE	Appel de loyer QUEYRELOU - Avril / Mai / Juin 2019		10 580,22	-27 383,20
		Loyer - Période : 01/04/2019 / 30/09/2019	9 713,47	11 127,72	-26 510,02
		Prov. charges - Période : 01/04/2019 / 30/09/2019	700,00		
		Taxe ordures ménagères 2018	525,00		
		Facturation	189,25		
01/07/2019	AP7/2019/QUEYRE	Appel de loyer QUEYRELOU - Juillet / Août / Septembre		10 602,72	-49 113,84
		Loyer - Période : 01/07/2019 / 30/09/2019	9 713,47		
		Prov. charges - Période : 01/07/2019 / 30/09/2019	700,00		
		Facturation	189,25		
14/08/2019	2br19	Encaiss - QUEYRELOU - 11127,72 €		11 127,72	-37 985,92
20/09/2019	chq 4003358	Encaiss - QUEYRELOU - 9902,7 €		9 902,70	-28 083,22
01/10/2019	AP10/2019/QUEYR	Appel de loyer QUEYRELOU - Octobre / Novembre / Décembre		11 705,47	-39 788,69
		Loyer - Période : 01/10/2019 / 31/12/2019	9 713,47		
		Prov. charges - Période : 01/10/2019 / 31/12/2019	700,00		
		TAXE TERRASSE	1 292,00		
16/10/2019	chq 0018480	Encaiss - QUEYRELOU - 11705,47 €		11 705,47	-28 083,22
20/12/2019	VR	Encaiss - QUEYRELOU - 10907,53 €		10 907,53	-17 175,69
01/01/2020	AP1/2020/QUEYRE	Appel de loyer QUEYRELOU - Janvier / Février / Mars		10 806,09	-28 081,78
		Loyer - Période : 01/01/2020 / 31/03/2020	9 713,47		
		Prov. charges - Période : 01/01/2020 / 31/03/2020	700,00		
		Révision de loyer	268,70		
		Révision dépôt de garantie	223,92		
01/04/2020	AP4/2020/QUEYRE	Loyer - Avril / Mai / Juin 2020		10 682,18	-38 763,96
		Loyer - Période : 01/04/2020 / 30/06/2020	9 982,18		
		Prov. charges - Période : 01/04/2020 / 30/06/2020	700,00		
01/07/2020	AP7/2020/QUEYRE	Loyer - Juillet / Août / Septembre 2020		10 682,18	-49 446,14
		Loyer - Période : 01/07/2020 / 30/09/2020	9 982,18		
		Prov. charges - Période : 01/07/2020 / 30/09/2020	700,00		
20/07/2020	3T20	Encaiss - QUEYRELOU (Société) - 3607,4 €		3 607,40	-45 833,74
06/08/2020	3T20	Encaiss - QUEYRELOU (Société) - 3607,4 €		3 607,40	-42 231,34
14/08/2020	3T20	Encaiss - QUEYRELOU (Société) - 3467,38 €		3 467,38	-38 763,96
01/10/2020	AP10/2020/QUEYR	Loyer - Octobre / Novembre / Décembre 2020		10 682,18	-49 446,14
		Loyer - Période : 01/10/2020 / 31/12/2020	9 982,18		
		Prov. charges - Période : 01/10/2020 / 31/12/2020	700,00		
24/11/2020	AP11/2020/Société	TAXE TERRASSE		1 292,00	-50 738,14
		TAXE TERRASSE	1 292,00		

Nom 20230606\_170710.jpg  
 fichier

04/12/2020	DEC 20	Encalss - QUEYRELOU (Société) - 3326 €					
30/12/2020	JANV21	Encalss - QUEYRELOU (Société) - 3326 €				3 326,00	-47 410,14
01/01/2021	AP1/2021/Société	Loyer - Janvier / Février / Mars 2021				3 326,00	-44 062,14
		----->					
		Loyer - Période : 01/01/2021 / 31/03/2021			10 927,49		-55 009,63
		----->					
		Prov. charges - Période : 01/01/2021 / 31/03/2021			9 982,18		
		----->					
		TAXE ORDURES MÉNAGÈRES 2020			700,00		
		----->					
		TAXE TERRASSE			245,31		
18/01/2021	AP1/2021/Société	TAXE TERRASSE				1 311,00	-56 320,63
		----->					
		TAXE TERRASSE			1 311,00		
01/04/2021	AP4/2021/QUEYRE	Loyer - Avril / Mai / Juin 2021				10 982,18	-67 002,81
		----->					
		Loyer - Période : 01/04/2021 / 30/06/2021			9 982,18		
		----->					
		Prov. charges - Période : 01/04/2021 / 30/06/2021			700,00		
09/04/2021		Encalss - QUEYRELOU (Société) - 10882,18 €				10 982,18	-59 320,63
09/04/2021		Encalss - QUEYRELOU (Société) - 3601,82 €				3 601,82	-52 418,81
10/05/2021	1T21	Encalss - QUEYRELOU (Société) - 10927,49 €				10 927,49	-41 491,32
11/05/2021	ADPT 2T21	Encalss - QUEYRELOU (Société) - 3560,72 €				3 560,72	-37 630,80
08/05/2021	JUIN 21	Encalss - QUEYRELOU (Société) - 3560,72 €				3 560,72	-34 389,88
22/06/2021	carpa	Encalss - QUEYRELOU (Société) - 2833,22 €				2 833,22	-31 598,66
01/07/2021	AP7/2021/QUEYRE	Loyer - Juillet / Août / Septembre 2021				10 982,18	-42 218,84
		----->					
		Loyer - Période : 01/07/2021 / 30/09/2021			9 982,18		
		----->					
		Prov. charges - Période : 01/07/2021 / 30/09/2021			700,00		
08/07/2021	3T21	Encalss - QUEYRELOU (Société) - 3560,74 €				3 560,74	-38 658,10
08/08/2021	JUILLET 21	Encalss - QUEYRELOU (Société) - 3560,72 €				3 560,72	-35 097,38
31/08/2021	AOUT 21	Encalss - QUEYRELOU (Société) - 3560 €				3 560,00	-31 537,38
26/09/2021	AP10/2021/QUEYR	Loyer - Octobre / Novembre / Décembre 2021				10 982,18	-42 219,56
		----->					
		Loyer - Période : 01/10/2021 / 31/12/2021			9 982,18		
		----->					
		Prov. charges - Période : 01/10/2021 / 31/12/2021			700,00		
05/10/2021	3T21	Encalss - QUEYRELOU (Société) - 3561,46 €				3 561,46	-38 658,10
05/11/2021	NOV 21	Encalss - QUEYRELOU (Société) - 3560,7 €				3 560,70	-35 097,40
31/12/2021	DEC 21	Encalss - QUEYRELOU (Société) - 3560,7 €				3 560,70	-31 536,70
01/01/2022	AP1/2022/QUEYRE	Loyer - Janvier / Février / Mars 2022				10 982,18	-42 218,88
		----->					
		Loyer - Période : 01/01/2022 / 31/03/2022			9 982,18		
		----->					
		Prov. charges - Période : 01/01/2022 / 31/03/2022			700,00		
17/01/2022	solde 4T21	Encalss - QUEYRELOU (Société) - 3560,78 €				3 560,78	-38 658,10
15/03/2022	1T22	Encalss - QUEYRELOU (Société) - 3560,72 €				3 560,72	-35 097,38
01/04/2022	AP4/2022/QUEYRE	Loyer - Avril / Mai / Juin 2022				10 982,18	-45 779,56
		----->					
		Loyer - Période : 01/04/2022 / 30/06/2022			9 982,18		
		----->					
		Prov. charges - Période : 01/04/2022 / 30/06/2022			700,00		
08/04/2022	1T22	Encalss - QUEYRELOU (Société) - 3560,72 €				3 560,72	-42 218,84
03/05/2022	AVRIL 22	Encalss - QUEYRELOU (Société) - 3560,72 €				3 560,72	-38 658,12
07/06/2022	2T22	Encalss - QUEYRELOU (Société) - 3560,72 €				3 560,72	-35 097,40
01/07/2022	AP7/2022/QUEYRE	Loyer - Juillet / Août / Septembre 2022				10 982,18	-45 779,58

JDDP11000UE12E12E2E

Nom 20230606\_170722.jpg  
 fichier

		Loyer - Période : 01/07/2022 / 30/09/2022	9 982,18		
		Prov. charges - Période : 01/07/2022 / 30/09/2022	700,00		
23/09/2022	AOUT 22	Encais - QUEYRELOU (Société) - 3560 €		3 560,00	-42 219,58
01/10/2022	AP 10/2022/ QUEYRE	Loyer - Octobre / Novembre / Décembre 2022		10 982,18	52 001,76
		Loyer - Période : 01/10/2022 / 31/12/2022	9 982,18		
		Prov. charges - Période : 01/10/2022 / 31/12/2022	700,00		
14/10/2022	SEPT 22	Encais - QUEYRELOU (Société) - 3560 €		3 560,00	-33 541,76
25/11/2022	ARRIERES 2T22	Encais - QUEYRELOU (Société) - 3560 €		3 560,00	-43 781,76
01/01/2023	AP 1/2023/ QUEYRE	Loyer - Janvier / Février / Mars 2023		12 492,47	-58 274,23
		Loyer - Période : 01/01/2023 / 31/03/2023	9 982,18		
		Prov. charges - Période : 01/01/2023 / 31/03/2023	700,00		
		Taxe Ordures Ménagères 2022	353,05		
		Révision de loyer	794,86		
		Révision dépôt de garantie	662,38		
11/01/2023	2T22	Encais - QUEYRELOU (Société) - 3560 €		3 560,00	-54 714,23
10/03/2023	MARS 23	Encais - QUEYRELOU (Société) - 3560 €		3 560,00	-51 154,23
01/04/2023	AP 4/2023/QUEYRE	Loyer - Avril / Mai / Juin 2023		11 477,03	-62 631,26
		Loyer - Période : 01/04/2023 / 30/09/2023	10 777,03		
		Prov. charges - Période : 01/04/2023 / 30/09/2023	700,00		
17/04/2023	AVRIL 23	Encais - QUEYRELOU (Société) - 3560 €		3 560,00	-59 071,26
<b>Solde : 59.071,26 euros</b>					
<b>Créance déclarée à l'ouverture du RJ : 25.369,92 euros</b>					
<b>Total restant dû par la société Queyrelo : 33.701,34 euros</b>					
			Total (€)	269 330,01	210 258,75
			Solde débiteur (€)	59 071,26	

20230606\_170722.jpg