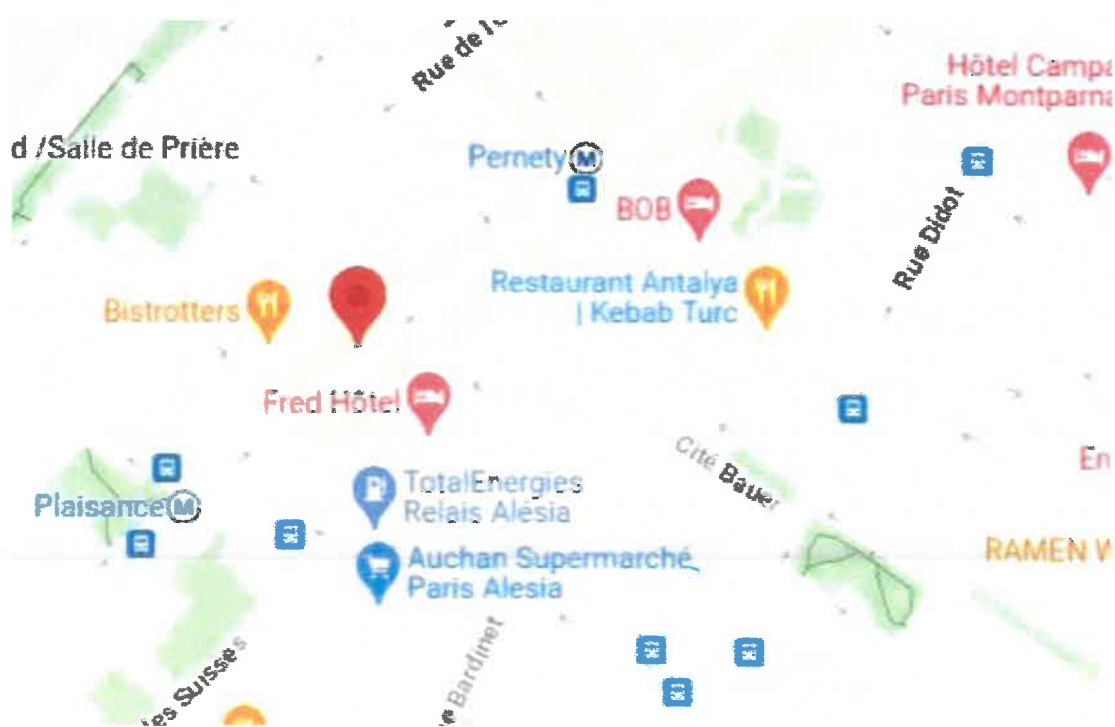


CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 19/04/2023, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SAS LESOIN - 20 Rue Cadet - 75009 PARIS.**

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

Conformément aux dispositions des articles L642-19 et suivants, ainsi que des articles R642-22 et suivants du Code de Commerce, nous envisageons de procéder à la cession du **Fonds de commerce de la société LESOIN** Sis 100 rue Raymon Losserand à PARIS – 75014.



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 : Fromagerie

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 100 rue Raymond Losserand dont les caractéristiques sont les suivantes :

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

Au rez-de-chaussée : Une boutique sur rue avec réserve et un w.c lave-main

Au sous-sol : Accessible que par les parties communes de l'immeuble, une réserve.

■ **Destination :** Destination exclusive : fromagerie, crèmerie, tous produits laitiers. Le preneur pourra adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires mais à la condition expresse de faire connaître son intention au Bailleur et de lui en demander son autorisation par acte extrajudiciaire.

■ **Durée :** Bail consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 01/04/2016 pour se terminer le 31/03/2025.

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

■ **Loyer annuel :** 38 000 € HT HC payable en 12 termes égaux et d'avance les 1^{er} de chaque mois. Au vu du dernier décompte transmis, le montant mensuel du loyer HT HC serait de 3 619.82 €.

■ **Révision :** Loyer indexé sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE. Loyer réajusté annuellement et automatiquement.

■ **Charges :** Provision mensuelle de 300 €.

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total annuel de 56 445.36 € TTC sauf à parfaire.

■ **Dépôt de garantie :** 3 mois de loyer HT HC soit 10 838.46 € sauf à parfaire.

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

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

CLAUSES PARTICULIÈRES :

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

Dans l'éventualité d'une reprise par une société, le ou les gérants de cette société devront s'engager à devenir conjointement et solidairement responsables (cf article 9 – CESSION)

Droit de préférence du bailleur : 15 jours.

2. Éléments corporels :

Les matériels et agencements garnissant les locaux, selon inventaire ci-joint, faisant apparaître du mobilier/matériel d'exploitation d'une valeur de 11 K€.

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 3 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. »

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 « *Offre Fonds de commerce / liquidation de LESOIN* ».
- acheminée par voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *Offre Fonds de commerce / liquidation de LESOIN* ».

L'offre devra être réceptionnée en l'Etude de la SELARL BDR & ASSOCIES (34 rue Sainte Anne – 75001 PARIS / Code porte cochère : 4597), **avant le 04/07/2023 à 17 heures.**

Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.

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'un deuxième tour, les offres ne pourront être inférieures à celles déjà déposées.

2) 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.

3) 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 21/06/2023



Florence DAUDE BROUARD

Annexes :

- (1) Bail commercial
- (2) Avis d'échéance
- (3) Inventaire

DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

Je soussigné

Agissant en qualité de

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

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

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

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

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

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

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

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

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

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

Fait à
Le
Signature

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne morale**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

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

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

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

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

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

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

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

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

...

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

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

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

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

13 – Origine des capitaux pour l'opération

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

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

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

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

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne physique**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

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

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

3 - Activité(s) professionnelle(s) exercée(s)

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

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

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

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

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

Date :

Nom et prénom :

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

Signature :

BAIL COMMERCIAL AU 1^{er} avril 2016

Soumis aux dispositions des articles L 145-1 & suivants du Code du Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES

RCS PARIS B 535 384 358

Au capital de 7000 € dont le siège social est à PARIS 14^{ème} représenté par son gérant, Monsieur Christophe LESOIN.

ET :

Ci-après dénommée « le BAILLEUR » d'une part,

La S.a.r.l. LESOIN au capital de 7000 €
RCS PARIS B 535 384 358 – Code APE 4729Z
Siège Social 110 Rue de Belleville à PARIS 20^{ème}

Représentée par son gérant Monsieur Christophe LESOIN, né le 24 juillet 1976 à PARIS 9^{ème}.

Ci-après dénommée « le PRENEUR » d'autre part,

II EST EXPOSE COMME IL EST APPRÊTÉ CE QUI SUIT :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 & suivants du Code du Commerce, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent :

SITUATION ET DESIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Dans un immeuble sis à PARIS 14^{ème} au 100 RUE RAYMOND LOSSERAND

- Au rez-de-chaussée : Une boutique sur rue, avec réserve et un w.c. avec lave-main.
- Au sous-sol : accessible que par les parties communes de l'immeuble, une réserve.

Le tout représentant les lots numero 1 et 25 de la copropriété et les 337 / 10.000 millièmes et les 30/10.000èmes des charges des parties communes générales.

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, à la demande du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître, pour les avoir visités à plusieurs reprises.

Il est stipulé que les locaux loués sont livrés en bon état d'entretien et de réparation de toute nature et forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives, qui commenceront à courir le 1^{er} avril 2016 pour se terminer le 31 mars 2025.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code du Commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-24 dudit Code, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les lieux loués seront destinés exclusivement aux activités suivantes :

« FROMAGERIE, CREMERIE, TOUS PRODUIT LAITIERS »

Le PRENEUR ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués, ni la nature du commerce exploité et ce même de façon temporaire, sauf accord express et écrit du BAILLEUR.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence par le Bailleur, ou son mandataire.

Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires mais à la condition expresse de faire connaître son intention au BAILLEUR et de lui en demander son autorisation par acte extrajudiciaire en se conformant à la procédure prévue par les articles L.145-47 et suivants du Code du Commerce.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de la conformité des lieux loués à l'activité autorisée, ainsi que de l'obtention de toutes les autorisations découlant des dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Il veillera tout particulièrement à ne causer aucun trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, à n'occasionner aucune nuisance aux occupants de l'immeuble, aux voisins, et en particulier en ce qui concerne les nuisances sonores ou olfactives, conformément au règlement de copropriété.

CHARGES ET CONDITIONS CONCERNANT LE PRENEUR

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, que le PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter sous peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR.

LE LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer ANNUEL en principal, hors taxes et hors charges, de TRENTE HUIT MILLE EURO (38 000,00 €), que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son représentant dûment mandaté, en douze termes égaux et d'avance les 1^{er} de chaque mois.

En cas de non-paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou des charges correspondantes, les sommes dues seront majorées des frais exposés par le BAILLEUR pour en obtenir le recouvrement

LA RÉVISION DU LOYER – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice des Loyers commerciaux (ILC) publié par l'Insee, les deux parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet de la présente convention.

Le loyer fixé, sera réajusté annuellement et automatiquement en fonction des variations de cet indice, l'année au terme, soit 100,00 pour le 01/01/2017, indice de référence du présent bail.

L'augmentation ou la diminution en résultant sera applicable le 1^{er} avril de chaque année et à partir du 1^{er} avril 2017.

Si l'indice de référence venait à disparaître, les parties conviennent d'utiliser l'indice qui serait publié en remplacement. A défaut d'indice de remplacement, elles conviennent de le faire fixer par un Expert qui sera désigné judiciairement à la requête de la partie la plus diligente et à frais partagés.

Tant que le nouveau loyer n'aura pas été fixé, le PRENEUR devra payer à l'échéance de chaque terme une somme égale à celle exigible au cours de la période encourue, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance qui suivra la fixation du nouveau loyer.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale par le LOCATAIRE pourra autoriser le BAILLEUR et lui seul à demander la résiliation du bail, sans indemnité.

CHARGES – IMPÔTS ET TAXES

En sus du loyer et en même temps que lui, le PRENEUR acquittera les impôts, charges et taxes, ainsi qu'il est stipulé à l'article 5671 « impôts, charges locatives et taxes ».

Une provision mensuelle pour charges de 83 Euros Hors taxes sera versée et fera l'objet d'une régularisation annuelle en fonction des charges réelles. Cette provision sera réajustée, chaque année, en fonction des charges réelles de l'année précédente.

Tout règlement aura lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui, et devra être effectué en moyens légaux de paiement.

DEPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR a versé au BAILLEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de NEUF MILLE CINQ EURO (9 500,00 €), correspondant à TROIS mois de loyer. Dont quittance,

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail sans intérêt. A l'expiration du bail elle sera restituée au PRENEUR après paiement de tous les loyers et de toutes les indemnités dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR.

CL

Il est expressément convenu, que dans le cas où, par l'effet de la clause de variabilité du loyer ci-dessus stipulée, ce loyer viendrait à être augmenté ou diminué, la somme versée à titre de garantie devrait être également augmentée ou diminuée dans la même proportion.

Aussi, en cas d'augmentation du loyer, le PRENEUR versera lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt, de manière à ce que le dépôt de garantie soit toujours égal à TROIS mois de loyers.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas :

- être utilisé par le PRENEUR pour le paiement du loyer ou des charges, devant être régulièrement payés aux dates et conditions fixées par le présent contrat.
- être remboursé directement au cédant par le cessionnaire, dans le cas d'une cession du bail.

CLAUSES PARTICULIERES

- A titre exceptionnel le BAILLEUR consent au preneur une franchise de loyer de 3 mois, entre le 1^{er} avril au 30 juin 2016, représentant la contribution du Bailleur aux travaux d'aménagement du local.

La présente clause particulière négociée longuement entre les parties a été déterminante du consentement de chacune d'elles et a été prise en compte pour déterminer l'économie générale du présent contrat, notamment en ce qui concerne le montant du loyer et les obligations à l'entretien et aux réparations.

Le Preneur sera redevable des charges locative durant cette période.

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE PREMIER

Etat des lieux - Entrée en jouissance

1ent. Le preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil. Le preneur fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures; le preneur, 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, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfait à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

2ent. Il les entretiendra en bon état de réparations et d'entretien locatifs pendant tout le cours du bail.

3ent. Il en jouira en « bon père de famille », suivant leur destination, telle qu'elle sera indiquée ci-après. Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer, et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sans peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

4ent. Le PRENEUR devra se conformer aux obligations découlant du règlement de copropriété et du règlement intérieur, s'il existe, de l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ainsi qu'à toute note ou circulaire qui pourrait en être la conséquence et ainsi qu'à toute résolution d'assemblée générale prise par le syndicat des copropriétaires.

Il devra notamment :

- se conformer aux usages en vigueur et aux règlements de police concernant la bonne tenue des immeubles concernés ;
- n'embarasser par aucun objet, ou d'une manière quelconque les lieux à usage commun ;
- maintenir les parties communes de l'immeuble en parfait état de propreté ;
- n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente, à gaz en bouteille par exemple de type « butane » ou « propane » ou au fuel et n'entreposer aucun combustible en cave.

5ent. Il aura à sa charge toutes les mises aux normes, transformations ou réparations rendues nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures y compris en matière d'hygiène, salubrité, de sécurité, et d'accessibilité tout en restant 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.

Dès à présent, le bailleur autorise le preneur à effectuer dans les lieux loués des travaux de mises aux normes qui lui seraient imposés par les autorités administratives, sous réserve que le preneur obtienne toutes les autorisations qui seraient nécessaires.

ARTICLE DEUX

Garnissement et obligation d'exploiter.

Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiement ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

ARTICLE TROIS

Travaux – Réparations – Embellissements.

1ent. Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction, ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution, d'affectation ou de destruction, sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR.

Les travaux de gros œuvre qui seraient autorisés par le BAILLEUR devront être faits sous la surveillance de son Architecte, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

2ent. Tous embellissements, améliorations installations et décors quelconques, qui seraient faits par le PRENEUR dans les lieux loués pendant le cours du bail, resteront à la fin de celui-ci, à quelque époque et de quelque manière qu'ils arrivent, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité pour le PRENEUR.

3ent. Le PRENEUR souffrira que le BAILLEUR fasse effectuer dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement, et autres quelconques que le BAILLEUR jugera nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelle que soit l'importance des travaux et alors même qu'ils dureraient plus de vingt et un jours.

Le PRENEUR devra également supporter, de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins de celui dont font partie les lieux loués, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce et sans préjudice de son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, ou les propriétaires voisins s'il y a lieu.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes ... etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

4^{ent.} Le PRENEUR devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, l'urbanisme, et de manière générale à toutes prescriptions relatives à son activité de façon que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché en aucune manière que ce soit

En particulier, toute prescription légale, réglementaire ou administrative imposant la réalisation de travaux d'aménagement ou de modification des lieux loués pour les rendre conformes aux normes en vigueur ou à la destination contractuellement prévues est à la charge financière exclusive du PRENEUR.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le PRENEUR devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des Copropriétaires.

ARTICLE QUATRE

Conditions générales de jouissance.

1^{ent.} Le PRENEUR ne devra rien faire qui puisse troubler la tranquillité de la maison ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, notamment :

***Il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées, pour empêcher l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles.**

***Il devra exercer une surveillance continue sur son personnel et veiller à sa bonne tenue**

**2^{ent.} Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnements (eau, gaz, électricité, groupe électrogène téléx, installations téléphoniques...)
Il assumera tous les frais, charges, redevances, taxes, dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera ses propres consommations. En cas de résiliation, il acquittera les frais et indemnités y afférents.**

Au départ du PRENEUR, à quelque époque et de quelque manière que ce soit, les lignes et autres abonnements et installations demeureront sans frais, ni indemnités de rachat à la disposition du BAILLEUR, si bon lui semble.

3^{ent.} Il devra satisfaire à toutes les charges de balayage, éclairage et autres de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus.

4^{ent.} Si, à l'expiration d'un congé régulier ou si, par malveillance, ou par une faute quelconque, le PRENEUR empêchait la relocation ou la réoccupation desdits lieux, il serait rendu responsable, et de ce fait il s'exposerait à payer au BAILLEUR une indemnité égale à un terme de loyer plus tous dommages et frais qui en seraient la conséquence (article 1760 du Code Civil).

Il s'engage à rendre les clés des locaux loués le jour où finira la location avant midi, ou le jour de son déménagement si celui-ci le précède.

5^{ent.} En cas de décès du PRENEUR (personne physique), ou faillite (personne morale), avant la fin de la location ou sa libération envers le BAILLEUR il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants ou repreneurs successeurs dans la poursuite de l'activité de la personne morale, pour le paiement de loyer et l'indemnité des profits, et les significations prévues à l'article 877 du Code Civil seront aux frais de ceux à qui elles seront faites.

Signature
h
1

6ent. En aucun cas, même après décès, il ne pourra être fait dans les locaux loués aucune vente publique de meubles ou objets immobiliers.

ARTICLE CINQ

Conditions spéciales aux locaux loués

1ent. Le PRENEUR ne pourra établir aucun auvent, marquise, tentes mobiles ou stores extérieurs quelconques sans une autorisation expresse du BAILLEUR. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

2ent. Le PRENEUR aura le droit d'installer sur la façade extérieure des locaux loués toute enseigne de son choix, à la condition qu'elle ne déborde pas la façade et qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne pour les autres occupants éventuels de l'immeuble.

Cette enseigne pourra être lumineuse mais non clignotante, à charge pour le PRENEUR de se soumettre aux prescriptions administratives réglementant la pose et l'usage, et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Le PRENEUR s'engageant à obtenir l'accord de l'assemblée générale sur le principe et les modalités dans les travaux envisagés, sans aucun recours possible contre le BAILLEUR, en cas de refus total ou partiel de la Copropriété.

L'installation sera faite aux frais et aux risques du PRENEUR. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue : il devra l'entretenir en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner.

3ent. Toutes les grosses et petites réparations, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux loués, seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Le PRENEUR devra entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité toutes les installations à son usage personnelle telles que robinets d'eau, appareil de wc, chauffe-eau, siphons et vidanges d'eau, de manière à éviter les fuites d'eau et leurs conséquences, ainsi que les appareils et installations sanitaires et de chauffage s'il en existe, de même que les fermetures des fenêtres, portes, volets, stores, glaces, vitres, parquets, revêtements de sol et de murs, y compris les vitraux des verrières qui pourraient recouvrir certaines parties des locaux loués, et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour causes d'infiltration provenant desdits vitrages ; cette énumération est énonciative et non limitative.

Le remplacement, si il devenait nécessaire, pour une cause quelconque, de tous les appareils et objets ci-dessus énoncés serait bien entendu à la charge exclusive du PRENEUR.

Le PRENEUR sera également responsable des dégradations dues à un usage normal ou non conforme à la destination des lieux, ainsi que des pertes survenant dans les lieux loués.

Le PRENEUR devra assurer également l'entretien et la réfection de la devanture des locaux, ainsi que l'entretien, le bon fonctionnement et au besoin le remplacement de sa fermeture.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de l'entreposage et de la sortie des poubelles, en l'absence de gardien ou de service de nettoyage. De plus, les containers de l'immeuble ne peuvent en aucun cas recevoir les déchets de type industriel liés à l'activité du PRENEUR, à charge pour celui-ci d'acquiescer et de prévoir l'enlèvement de ses déchets.

Le PRENEUR fera aussi son affaire personnelle et supportera le coût de l'installation d'une boîte aux lettres ou des changements de serrures.

Le BAILLEUR n'étant tenu que des grosses réparations dans le sens de l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR devra faire entretenir et remplacer si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel.

4ent. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes déclarations administratives, autorisations et autres obligations requises par les Articles L600-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme et L631-7 et suivant du C.C.H. et garantira, en tant que de besoin, le BAILLEUR contre toutes poursuites.

Le tout de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété, ni recherché directement ou indirectement à ce sujet.

ARTICLE SIX

Visite des lieux.

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte, tout entrepreneur et ouvriers et tout expert à quelque titre que ce soit, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer, expertiser et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR, il devra pendant le même temps, laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les lieux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

ARTICLE SEPT

Impôts, Charges locatives, et taxes.

1ent. Le PRENEUR acquittera exactement la Contribution économique territoriale et, d'une façon générale, tous les impôts, contributions et taxes lui incombant ou toutes taxes ou impôts qui seraient substitués à ceux existant ou qui viendraient à être créés à la charge du LOCATAIRE et notamment toute taxe européenne dont le PRENEUR pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier le paiement audit BAILLEUR à toute réquisition.

2ent. Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, jusqu'à concurrence de la part afférente aux locaux loués, toutes les charges locatives et les prestations, ainsi que tous impôts ou taxes frappant l'immeuble à quelque titre que ce soit, et notamment l'impôt foncier, la taxe des ordures ménagères, les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente à ces deux taxes, la taxe de balayage, la taxe de déversement à l'égout, la taxe d'enseigne, la taxe sur les locaux, la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) au taux en vigueur.

Il devra justifier de leur acquittement à toute réquisition et en tout cas, huit jours au moins avant son départ des lieux loués. Tous impôts et taxes auxquels pourraient être assujettis les lieux loués pendant le cours du bail seront exclusivement à la charge du PRENEUR et payés par lui ou remboursés au BAILLEUR sur justification par ce dernier desdits impôts et taxes.

L'engagement ci-dessus s'applique aux majorations de taxes ou impôts existant ainsi qu'aux taxes et impôts nouveaux qui pourraient être établis ultérieurement.

3ent. Il est expressément convenu qu'en cas de mise en copropriété de l'immeuble ou de modification du règlement de copropriété, les répartitions de charges stipulées au règlement de copropriété ou à son modificatif pourront se substituer, sur simple demande du BAILLEUR,

4ent. Le PRENEUR paiera sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs, le BAILLEUR se réservant le droit d'exiger du PRENEUR la pose d'un compteur divisionnaire d'eau froide ou un branchement direct effectué par la compagnie des eaux desservant l'immeuble à n'importe quel moment du bail et aux frais exclusifs du PRENEUR qui s'y obtient par avance ainsi que tout impôt, taxe et redevance lui incombant, sans que le BAILLEUR en soit responsable ou puisse être recherché à ce sujet.

CL
L
1

ARTICLE HUIT

Assurances

Le PRENEUR devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises et grées, le déplacement et le remplacement desuns, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR s'engage à garantir le BAILLEUR de toutes responsabilités pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose provoqué, directement ou indirectement, par les travaux d'aménagements à sa charge. Si ces travaux sont dirigés par un architecte, ou un entrepreneur, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré pour sa responsabilité civile ou professionnelle.

Les diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse de recours contre le BAILLEUR.

Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées et sur le fait du BAILLEUR ou autres locataires ou copropriétaires.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement à sa compagnie, et en informer conjointement le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toutes compagnies d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes

ARTICLE NEUF

Cession – Sous-location

Le PRENEUR s'engage à occuper les lieux personnellement, il ne pourra en aucun cas concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire. Il ne pourra sous-louer en tout ou en partie, et ne pourra mettre son fonds de commerce en location-gérance.

Le PRENEUR qui entend céder son droit au présent bail, ne pourra réaliser cette opération que pour la totalité des locaux loués et à la condition expresse d'avoir recueilli l'accord préalable et écrit du BAILLEUR. Cette cession sera faite à titre de cession et non à une simple réitération de la cession du bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le PRENEUR

En cas de cession de son droit au présent bail ou de cession de son fonds de commerce à un successeur, le PRENEUR s'engagera dans l'acte de cession à rester garant, à titre solidaire des preneurs successifs pendant toute la durée du bail, pour le paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et de l'exécution des conditions du présent bail.

Dans l'éventualité d'une reprise par une société, le ou les gérants de cette société devront s'engager à devenir conjointement et solidairement responsables, ainsi que tous les bénéficiaires successifs du bail.

En cas de cession du bail à l'acquéreur du fonds de commerce ou de l'entreprise, le BAILLEUR disposera toutefois, préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds. A cette fin, le PRENEUR devra par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au BAILLEUR son intention de céder, en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'identité du cessionnaire.

Cette formalité vaudra mise en demeure du BAILLEUR de faire connaître son intention de se porter ou non, acquéreur du fonds, dans un délai de 15 jours à compter de la présentation de la lettre. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions, le BAILLEUR sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence, le PRENEUR pouvant alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à condition que cette cession intervienne dans les mêmes conditions que celle notifiée au BAILLEUR.

La présente clause devra, à peine de nullité de l'acte, être reproduite dans l'acte de cession.

Un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis gratuitement au BAILLEUR dix jours au plus tard, avant l'expiration du délai d'opposition.

l'insinuation

En cas de liquidation judiciaire, le liquidateur devra notifier par Lettre recommandée au BAILLEUR, de l'éventuelle cession du droit au bail, ainsi que de son prix.

Le Bailleur aura un droit de préférence à la cession, au prix indiqué, et ce pendant 15 jours à compter de la réception de l'offre du liquidateur, en acceptant celle-ci par recommandé.

A défaut d'avoir fait connaître ses intentions, le BAILLEUR sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence, le mandataire judiciaire pouvant alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à condition que cette cession intervienne dans les mêmes conditions que celle notifiée au BAILLEUR

A défaut de cette formalité, la cession sera opposable au Bailleur.

ARTICLE DIX

Clauses Résolutoires

A défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer, contenant déclaration par ledit BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai.

A cet égard, entre dans le cadre des clauses ou conditions du présent contrat susceptibles d'entraîner l'application de la clause résolutoire et sans que cette liste soit limitative, les obligations prévues ci-dessus au paragraphe assurances-entretien des lieux - travaux - sous-location - exploitation

Le jeu de la présente clause résolutoire pourra également être invoqué par le BAILLEUR, pendant la période de maintien dans les lieux prévus par l'Article L.145-28 du Code du Commerce, en cas de violation des conditions prévues au présent bail, comme en cas de non paiement aux termes ordinaires de l'indemnité d'occupation y compris les charges et les provisions sur charges.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du ressort de la situation de l'immeuble.

En cas de retard dans le paiement des loyers ou de toute autre somme, et à titre de clause pénale :

*Les sommes impayées emporteront de plein droit un intérêt de 1 % par mois.

*Tous les frais de commandement, procédure et contentieux, y compris le droit proportionnel (art.12 du tarif de l'huissier de justice) engagés par le BAILLEUR contre le PRENEUR seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige expressément, et devra en effectuer le remboursement au BAILLEUR dans les huit jours de la justification.

Les frais exposés devront être remboursés dans le délai de quinze jours imparti au PRENEUR pour remplir ses engagements.

CL
14

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le PRENEUR sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du trimestre en cours duquel prendra date cette résiliation. En outre, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR, à titre de clause pénale, sans préjudice du droit, restant appartenir à celui-ci, de poursuivre le paiement des sommes dues par le PRENEUR, l'exécution des conditions du présent bail et le versement de tous dommages et intérêts en application des dispositions de l'article 1750 du Code Civil.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'à son encaissement, nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque serait impayé.

De plus, si par des manœuvres dilatoires, le PRENEUR parvient à se maintenir dans les lieux, il sera tenu de verser au BAILLEUR, jusqu'à son départ venant, une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal majoré du montant des charges.

La présente location sera résiliée de plein droit à compter du terme qui suivra le décès du PRENEUR ; en conséquence, ses héritiers ou ayants droits ne pourront se prévaloir de l'Article 1742 du Code Civil.

Au cas où à la suite du décès du PRENEUR ou de toute autre cause, des scellés auraient été apposés sur le local, le loyer continuerait à courir et sera dû par les héritiers ou ayants droits jusqu'à la libération des locaux et remise des clés.

Enfin, en cas de résiliation anticipée pour un fait fautif du PRENEUR, le dépôt de garantie, évoqué ci-dessus restera acquis au BAILLEUR, à titre d'indemnité, à quelque époque que la résiliation se produise, sans préjudice de tous les loyers et de tous dommages et intérêts dont il est fait réserve.

INFORMATIONS PARTICULIERES

- relatives aux risques naturels et technologiques

Il est ici rappelé que, conformément à l'article L 125-2 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, 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 avant 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 125-2 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 objets des présentes, sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du 17 février 2010 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 faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance, les biens, objets 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 125-2 du code des assurances

CL
h
1

Etablissement Recevant du Public

La Loi n°2005-102 du 11/02/2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personnes âgées, personne avec poussettes, etc...)

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus .

- Tenir un registre de sécurité,
- Installer des équipements de sécurité : extincteurs, alarme éclairage de sécurité, sécurité incendie, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi, que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public

TOLERANCES

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 suppression de ces clauses et conditions, ni être génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tout moyens

MODIFICATIONS

Toute modification ou novation qui pourrait être apportée aux présentes, notamment en cas de révision du loyer ou de renouvellement de bail, devra obligatoirement être constatée par un acte établi par le BAILLEUR ou son MANDATAIRE que le PRENEUR s'oblige à régulariser à la première demande.

FORMALITES - HONORAIRES

Tous les frais et honoraires des présentes seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

Rédaction d'actes H.T. : 2000,00 €, T.V.A. à 20,00% : 400,00 €, Soit un total TTC de : 2400.00 €

De même, tous les frais, honoraires et droits qui seraient la suite des présentes et notamment en cas de rédaction d'avenant de bail venant modifier le loyer ou une clause quelconque du présent bail, seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le LOCATAIRE dispose d'un droit d'accès et de rectification des données le concernant à formuler auprès du mandataire. Les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

PIÈCES ANNEXES

- plans des locaux
- Extrait du règlement de copropriété
- La synthèse des diagnostics AMIANTES - PLOMBS - TERMITES des parties communes est consultable chez le syndic, la gestion traditionnelle.
- DPE ET ERNT en date du 22/09/2015
- Projet et descriptif des travaux prévus (sous réserve de l'accord éventuel de la copropriété)
- Annexe récapitulative des charges à la charge du Preneur.
- Annexe récapitulatif et provisionnel travaux

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués.

Mot(s) rayé(s) nul(s) : 0 Aucun

Ligne(s) rayée(s) nulle(s) :

Fait en TROIS exemplaires, à PARIS. le

02 Mars 2016.

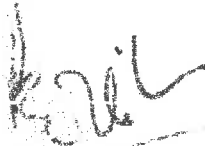
Le BAILLEUR (1)

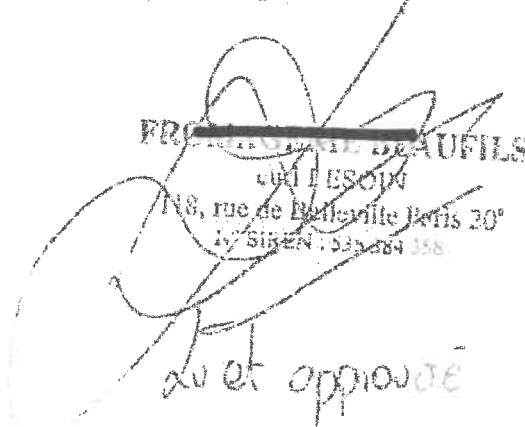
(1) Lu et approuvé & signature

Le PRENEUR (2)

(2) Lu et approuvé, signature & cachet commercial.

Lu et approuvé




FRANÇOIS DE LAUFILS
CMI LESOIN
118, rue de Valenciennes Paris 20°
N° SIREN : 525 084 358

Lu et approuvé

Travaux



ETAT PREVISIONNEL

Enumérer les travaux que le bailleur (ou le syndicat des copropriétaires) envisage de réaliser dans les trois années suivant la signature du bail, avec indication du budget prévisionnel.

- [*] NEANT

ETAT RECAPITULATIF

Il faut énumérer les travaux qui ont été réalisés dans les trois années précédentes, avec indication de leur coût.

- [*] Remplacement portes 15300 € (2015)

Annexe à faire impérativement parapher, sur chaque page, par les deux parties.

CC

4

Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail

A - DEFINITION

I - CHARGES GENERALES

1.1. Conservation et entretien de l'immeuble

- Réparations – y compris remplacement -, rénovation, embellissement, ravalement, mise en conformité et améliorations portant sur les gros murs, les façades, la toiture, les têtes de cheminée, les escaliers, les canalisations et réseaux, les halls d'entrée et locaux communs, qu'elle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou réglementation).
- Entretien, réparations, vérification, rénovation, modernisation, création et remplacement des équipements de l'immeuble, ayant un caractère obligatoire ou non, qu'elle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou réglementation).
- Frais et honoraires générés par la réalisation des travaux prévus ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'études.
- Rémunérations et charges sociales du personnel administratif et/ou technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures chargées notamment du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien.
- Frais d'achat de produits ménagers, matériels d'entretien, mobilier, outillage, système de surveillance, et tous éléments nécessaires à la sécurité, achat et entretien des compteurs d'eau, d'électricité ou de gaz, poubelles, enlèvement des ordures ménagères.
- Frais de dératisation, désinfection et désinsectisation des parties communes et ou équipements communs.

1.2. Administration de l'immeuble

- Primes d'assurances contractées pour l'assurance de l'immeuble, y compris les honoraires de courtage d'assurances.

II - CHARGES SPECIALES

- Chauffage.
- Eau froide.
- Electricité et éclairage des parties communes.

III – IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères. *
- Taxe de balayage.
- Cotisation foncière des entreprises.
- Taxe foncière et assimilés
- TVA.

Rabote

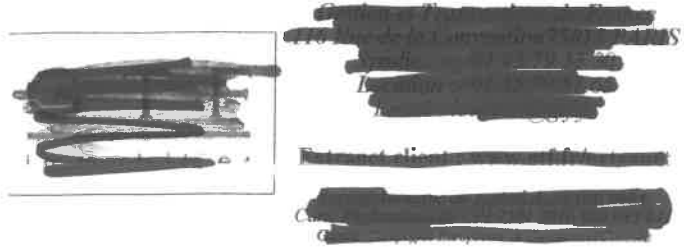
B - REPARTITION

1°) Comme indiqué aux termes des articles I et IV du bail, dont le présent inventaire constitue une annexe indivisible, seules les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux relevant du même texte, resteront à la charge du Bailleur, toutes les autres dépenses énumérées ci-dessus devant être remboursées par le preneur à hauteur de sa quote-part déterminée comme ci-dessous.



Annexe à faire impérativement parapher, sur chaque page, par les deux parties.

CL



Propriét : [REDACTED]

Avis d'échéance du 27/03/2023

Réf [REDACTED]

75014 PARTS

Bât Esc Etg Por
R RC
Lot
0001

S.A.R.L. LESOIN

20 RUE CADET

75009 PARIS
FRANCE

Eléments de facturation	Débit	Crédit
-------------------------	-------	--------

La politique de protection des données personnelles de [REDACTED]

Dont quittance, sans préjudice du terme en cours, sous réserve de tous suppléments pouvant être dus en vertu des lois ou conventions applicables et sous réserve de tous les avertissements qui auraient pu être engagés et de toutes décisions de justice qui auraient pu être obtenues.

En cas de congés précédemment donné, cette quittance représenterait l'indemnité d'occupation et ne saurait être considérée comme un titre de location.

Cette quittance annule tous les reçus qui auraient pu être donnés pour acompte versé sur le présent terme, même si le paiement de la présente quittance n'emporte pas présomption de paiement des termes antérieurs.

Pour le Propriétaire,
par procuration

Révision au 01/04/23 ancien indice 119,700 , nouveau 126,130 ,
variation 5,37 %
Loyer Principal : ancien montant 3497,41 nouveau 3619,82
DDG révisable : ancien montant 10621,91 nouveau 10993,68

AVIS D'ECHEANCE

Réf 32004 00001 04/23
Mensuel(le)
Terme d'Avance
Période du 01/04/2023
au 30/04/2023

Eléments de facturation

	Débit	Crédit
24/02/2023 SOLDE ANTERIEUR	67 478,60	
03 Loyer Principal	3 619,82	
CQ Provision sur Charges	300,00	
T3 TVA à 20 %	783,96	
DIVERS		
D4 Rappel DDG revisabl 01/04/2023	371,77	

Nous avons l'honneur de vous informer que vous êtes redevable du montant de la somme détaillée ci-contre que nous vous invitons à régler dès réception du présent avis.

Cet avis est une demande de paiement.

Il ne peut en aucun cas servir de reçu ou de quittance de loyer.

Total terme	5 075,55		
Net à payer	72 554,15	72 554,15	0,00

S.A.R.L. LESOIN
Réf : 1 I R 32004 1 * 04/23
Date : 27/03/2023
Montant net à payer 72 554,15 EUR

Date d'exigibilité : le 01/04/2023
Paiement comptant sans escompte par virement
FR76 3047 8000 1602 1566 4000 290 MONTFRPPXXX
GTF SA

COVID-19 : AUCUN RÈGLEMENT PAR CHÈQUE MERCI DE FAIRE UN VIREMENT (si vous n'êtes pas en prélèvement)





OLIVIER LASSERON

Commissaire-Priseur Judiciaire
S.V.V. Agrément 2004-505

L23079 OL/ol
N° de Greffe : P202301184

INVENTAIRE DESCRIPTIF ET PRISÉE DE L'ACTIF MOBILIER

En vertu du jugement en date du 19 avril 2023 (article L.622-6 du Code de Commerce)

Dépendant de Liquidation Judiciaire

SARL à ass. unique LESOIN

Lieu de Prisée
100 rue Raymond Losserand
75014 PARIS

PRISÉE DRESSÉE LE 07 juin 2023

**SAS BDR & ASSOCIES - Maître Florence
DAUDE
Mandataire Judiciaire
34 rue Sainte Anne
75001 PARIS**



OLIVIER LASSERON

Commissaire-Priseur Judiciaire
S.V.A. Agrément 2004-506

RECAPITULATIF

RECAPITULATIF INVENTAIRE	Exploitation
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL D'EXPLOITATION	11 000
TOTAL MATERIEL EN LOCATION	MEMOIRE
TOTAL GENERAL	11 000

Maître Olivier Lasseron
Commissaire de Justice
Commissaire-Priseur Judiciaire

MOBILIER ET MATERIEL D'EXPLOITATION		Exploitation
1.	1 comptoir caisse mélaminé bois, en partie avec surface teflon 1 petite déserte bois et teflon	500
2.	1 caisse enregistreuse SHARP XE-A 207 B 1 tablette	200
3.	1 balance METLER TOEDO - 6kg	200
4.	1 rack à vin bois	100
5.	1 grande vitrine réfrigérée horizontale ouverture par le haut sans marque apparente	3 000
6.	1 gondole réfrigérée PASTORCONCEPT, groupe intégré. Long.: env.: 2, 50 1 gondole réfrigérée PASTORCONCEPT, groupe de froid intégré. Long.: env. 2 m	2 500
7.	1 case vestiaire 1 table inox avec entretoise 1 plonge inox 1 bac	500
8.	1 chambre froide d'environ 8 m3 avec 3 étagères	4 000
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL D'EXPLOITATION		11 000

Maître Olivier Lasseron
Commissaire de Justice
Commissaire-Priseur Judiciaire

MATERIEL EN LOCATION		Exploitation
9.	1 système de surveillance avec moniteur et 3 caméras Loué par GRENKE LOCATION CS 60017 - 67012 STRASBOURG Cedex Contrat N° 100-033128 - Loyer : 75 € HT	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL EN LOCATION		MEMOIRE
TOTAL GENERAL		11 000

4