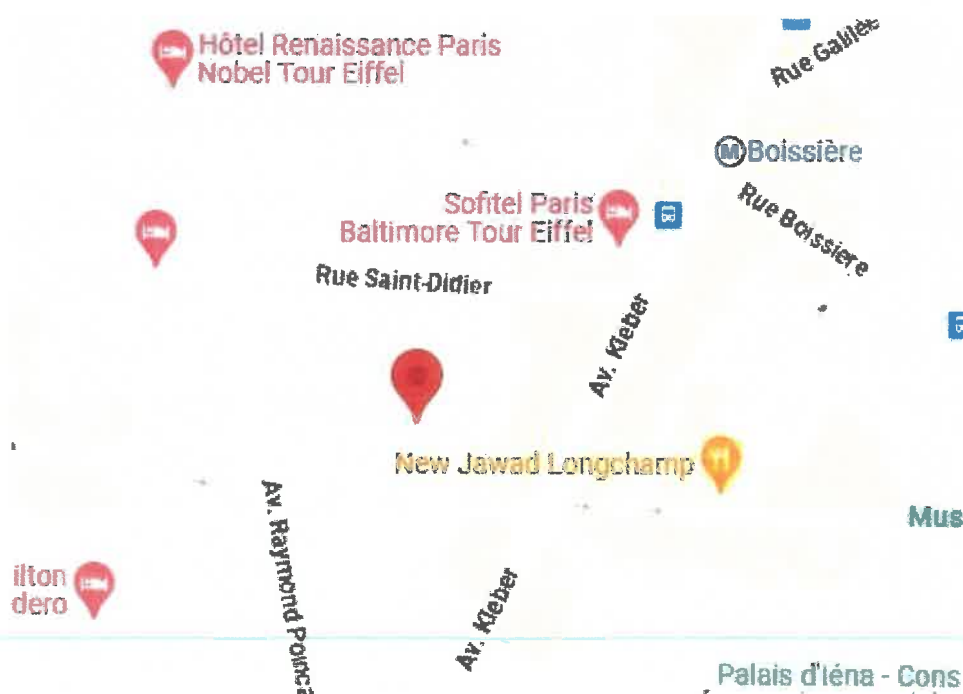


CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 08/06/2023, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SARL PICCOLA ROMA - 10 rue Saint Didier - 75016 PARIS**. Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Xavier BROUARD, 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 PICCOLA ROMA
Sis 10 rue Saint Didier - 75016 PARIS



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

Activité exercée : Restauration traditionnelle italienne

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 10 rue Saint Didier - 75016 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

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

- Au rez-de-chaussée : salle de restaurant, arrière-salle, cuisine, toilettes, W.C ;
- Un sous-sol auquel on accède par un escalier intérieur.

■ **Destination :** Bar-restaurant-dégustation de vins fins et liqueurs. Destination exclusive.

■ **Durée :** 9 années entières et consécutives à compter du 01/10/2017 pour expirer le 01/10/2026.

■ **Régime fiscal :** /

■ **Loyer annuel :** 38 240 € en principe payable à terme échu par quart, aux quatre trimestres d'usage.

■ **Révision :** Indexation annuelle

■ **Charges :** 1 060 € par trimestre

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 42 480 € sauf à parfaire.

■ **Dépôt de garantie :** 19 120.15 €

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 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. »

⚠ Avertissements :

Objet et usage du présent document

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

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

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

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

Information des candidats repreneurs

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONS IMPORTANTES

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

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

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

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

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

I) Contenu de l'offre

1. Précisions sur le candidat à la reprise

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

● **Personne physique**

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

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

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

● **Personne morale**

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

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

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

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

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

○ **Les actifs repris**

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

○ **Les revendications**

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

○ **Une offre ferme et définitive**

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

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

Le prix

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

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

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :

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

Garantie de paiement requise :

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

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

Remboursement du dépôt de garantie stipulé au contrat de bail

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

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

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

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

II) Procédure et calendrier des opérations

1) Délai et remise des offres

Date limite de dépôt des offres : 19/07/2023 à 17 heures en l'étude BDR & ASSOCIES située 34 rue Sainte Anne - 75001 PARIS (code porte cochère : 4597)

Toute proposition d'acquisition devra être soit :

- Déposée en l'étude et porter la mention « offre acquisition fonds de commerce PICCOLA ROMA » ;
- Acheminée par la voie postale en l'étude et porter la mention « offre acquisition fonds de commerce PICCOLA ROMA » ;

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.

2) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de l'acceptation de l'offre par le liquidateur judiciaire, 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 ;**

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.

RAPPEL : tous les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Fait à Paris le 04/07/2023

Xavier BROUARD



Annexes :

- (1) Bail commercial**
- (2) Extrait de compte**

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 PICCOLA ROMA, 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 :

VALGRIN

EXTRAIT DE COMPTE

PARIS, le 10/05/2023

Immeuble G0387 - 10, rue Saint-Didier

Locataire 321345 - PICCOLA ROMA

10, rue Saint-Didier

Période : Depuis le 01/10/2022

75016 PARIS

Date	Pièce	Libellé	Total Pièce	Débit	Crédit	Solde
01/10/22		QUITTANCEMENT 3e trim 2022	11 350,89			
		LOYER 3e trim 2022		10 290,89		
		PROV/CHARGES 3e trim 2022		1 060,00		11 350,89
24/10/22		VIRT du 24/10/2022 PICCOLA ROMA			6 000,00	5 350,89
13/12/22		VIRT du 13/12/2022 PICCOLA ROMA			3 350,89	2 000,00
01/01/23		QUITTANCEMENT 4e trim 2022	12 431,43			
		LOYER 4e trim 2022		10 651,07		
		PROV/CHARGES 4e trim 2022		1 060,00		
		Complémt DEPOT DE GARANTIE		720,36		14 431,43
01/03/23		SOLDE CHARGES 01/10/20-30/09/21	1 528,78			
		Solde Charges 01/10/20-30/09/21		1 528,78		15 960,21
01/03/23		SOLDE CHARGES 01/10/21-30/09/22	252,90			
		Solde Charges 01/10/21-30/09/22		252,90		16 213,11
01/04/23		QUITTANCEMENT 1er trim 2023	11 711,07			
		LOYER 1er trim 2023		10 651,07		
		PROV/CHARGES 1er trim 2023		1 060,00		27 924,18
Solde débiteur de 27 924,18€ au 10/05/2023				37 275,07	9 350,89	27 924,18

BAIL COMMERCIAL

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, remplaçant le décret n°53-960 du 30 septembre 1953 étant précisé, en tant que de besoin, que le présent bail commercial reste soumis aux dispositions dudit décret pour celles non encore codifiées et ce, jusqu'à cette codification.

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La **CA [REDACTED]** Société par Actions Simplifiée au capital de **[REDACTED]** Euros, ayant son siège social à **[REDACTED]** PARIS - **[REDACTED]** de **[REDACTED]**, représentée par son Président Monsieur **[REDACTED]**,

Agissant au nom et comme mandataire de la **S [REDACTED]** d'Administration **[REDACTED]** inscrite au Registre du Commerce et des sous le numéro **[REDACTED]**, ayant son siège social **[REDACTED]** propriétaire de l'immeuble sis à 75116 PARIS - 10, rue Saint-Didier,

ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** »
d'UNE PART,

ET,

La Société à Responsabilité Limitée **PICCOLA ROMA** immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 562.063.966 dont le siège social est à 75116 PARIS - 10, rue Saint-Didier,

Représentée par Madame Françoise GALUPPI, sa Gérante,

ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »
d'AUTRE PART,

F.G.

96

Occupation - Jouissance

- 1) De ne pouvoir sous-louer.
De ne pouvoir céder son droit au bail qu'en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce, et en restant garant et solidaire de son cessionnaire et de tous autres successifs pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.
L'acte de cession de bail devra être obligatoirement établi par acte authentique.
Un original dûment enregistré de la cession du fonds de commerce sera remis au Bailleur aux frais du Preneur et en cas de cession par acte authentique la grosse de cette cession, et ceci dans le mois de l'enregistrement.
- 2) De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.
- 3) De tenir les lieux garnis de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.
- 4) De tenir les lieux constamment ouverts et achalandés, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte, même momentanément, de les employer à la destination ci-dessus indiquée.

Entretien - Travaux - Réparations

- 1) De prendre les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger même au cours du bail, aucune réparation de quelque nature que ce soit, en ce compris les portes d'entrée, les fenêtres et les volets. De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des locaux loués, les accessoires et l'équipement, ainsi que les devantures et fermetures, de procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et même de remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourrait être réparé. Le Bailleur ne sera tenu qu'aux grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.
- 2) D'entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et de n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.
- 3) De faire effectuer aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois l'an le nettoyage des chéneaux, courettes vitrées, canalisations, descentes d'eau pluviale, etc... qui pourraient intéresser les lieux loués.
- 4) De ne faire aucun changement de distribution ni travaux dans les lieux loués.
De laisser en fin de bail, sans indemnité, tout changement ou amélioration que le Preneur aurait pu apporter aux biens loués.
Le Bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du Preneur.

F. G

96

.../...

- 5) De faire ramoner les cheminées, conduits de fumée, fourneaux et calorifères, à ses frais, par le fumiste du Bailleur, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés.
De ne pouvoir exiger aucune réparation ou réfection des cheminées et conduits de fumée ou de ventilation affectée à l'usage du Preneur, même si lesdits conduits ne sont pas conformes aux ordonnances en vigueur.
Au cas où ces conduits de fumée ou de ventilation s'avèreraient inutilisables, le Preneur devra les faire condamner, à ses frais, par le fumiste du propriétaire et ne pourra exiger, de ce fait, aucune diminution de loyer. Le Preneur toutefois pourra faire procéder aux réparations ou réfections nécessaires, à ses frais, pour rendre ces conduits conformes aux ordonnances en vigueur, à la condition que les travaux entrepris à cet effet, soient effectués sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble. Tous les travaux annexes qui seraient la conséquence de ces réparations ou réfections seront également à la charge du Preneur.
Le Preneur devra en outre munir lesdits conduits ou cheminées de tous appareils destinés à atténuer les fumées et à supprimer la suie et les siphonnages.
- 6) De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations bouchements de jours de souffrance, reconstruction de murs mitoyens que le Bailleur ferait exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours, et de laisser traverser ces locaux par toutes canalisations nécessaires.
De supporter sans indemnité la dépose définitive des volets, persiennes ou jalousies et des tapis d'escalier.
A l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, appareils et agencements dont la dépose serait nécessaire.
- 7) De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les Compagnies distributives des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage urbain ou des télécommunications.
Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, un compteur. Le Preneur remboursera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés.
- 8) Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des infiltrations provenant des conduites d'eau, du sol, de l'humidité ou de toute autre cause, ainsi que les fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Preneur.
- 9) De rendre en fin de jouissance, les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, et de faire dresser à ses frais, par l'Architecte du Bailleur, l'état des réparations locatives et d'en acquitter le montant.

90

.../...

Responsabilité et Recours

- 1) De faire assurer convenablement contre l'incendie et les explosions le mobilier et les marchandises, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une Compagnie notoirement solvable, et d'en justifier au Bailleur ou à son représentant à toute réquisition, ainsi que du paiement des primes.
De contracter une assurance contre le bris des glaces et de ne pouvoir réclamer le remplacement de ces dernières au Bailleur.
D'acquitter ou de rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au Bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.
- 2) D'informer immédiatement le Bailleur de 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 lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa Compagnie d'assurances.
- 3) En cas de réfection après sinistre, le Bailleur ne sera tenu qu'à une remise en état de peinture ou enduit, sans participation à aucune décoration supplémentaire.
- 4) De ne faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par le bistre ou le calcin.
- 5) De renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :
 - a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble ;
 - b) En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage ou de l'eau chaude ;
en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement de l'ascenseur s'il en existe ;
 - c) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble ;
 - d) Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur à la concierge ;
 - e) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations ou d'humidité le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur ;
 - f) Si les locaux loués aux termes des présentes comportent un local au sous-sol le Bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées ;

F.G.

96

.../...

Toutes modifications relatives à ces inconvénients incombent intégralement au Preneur ; en cas d'inondations des sous-sols, même par refoulement d'égouts, le bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le Preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer, de ce fait ;

Le Preneur devra en outre rendre ce local en sous-sol inaccessible aux rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles ;

- g) En cas d'augmentation des primes d'assurance dues au voisinage ;
- h) Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés.

Règlement d'immeuble

- 1) De se conformer aux usages en vigueur et aux règlements de police en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
 - a) De ne rien déposer ni ne faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
 - b) De ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs, ouvriers et gens de service que par la porte du magasin ou par l'escalier de service s'il en existe, l'usage de l'ascenseur, éventuellement, leur étant en particulier interdit ;
 - c) De ne pouvoir faire entrer de voitures dans la cour de l'immeuble ;
De ne pouvoir apposer de plaques ou enseignes sur la façade ou sur les piliers de la porte qu'avec l'autorisation du Bailleur ;
 - d) De ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des lieux loués ;
 - e) De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
 - f) Pendant les gelées de ne pas jeter d'eaux ménagères dans les conduits habituellement réservés à cet usage ;
 - g) De veiller à la bonne tenue de ses ouvriers et employés afin que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon ;
 - h) De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès de l'Architecte de l'immeuble ;
 - i) De se conformer pour l'exercice de son commerce aux règlements administratifs qui le régissent, de prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, le Bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché ;
 - j) De ne pouvoir installer aucune machine ou moteur et de faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement motivait des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

10

- 2) De ne pouvoir user du gaz ou de l'électricité qu'après avoir contracté tous abonnements nécessaires avec les Compagnies et d'acquitter, outre sa consommation, tous frais de location ou d'entretien de colonne montante, branchement ou compteur.
- 3) De donner accès dans les lieux loués au Bailleur, à son représentant, à son Architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- 4) De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus et d'acquitter ses contributions personnelles, mobilières, patente et tous impôts à la charge des locataires et d'en justifier au Bailleur à toute réquisition.
- 5) De ne pas jeter les déchets industriels ou commerciaux dans la boîte à ordures ménagères de l'immeuble.
- 6) En cas d'absence, de fermer le robinet de gaz au coffret, le robinet d'arrêt pour l'eau et le compteur électrique.

Congé - Visite des lieux

En cas de vente de l'immeuble ou de location en fin de bail, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux tous les jours, sauf dimanches et fêtes, de 9 heures à 12 heures ou de 14 heures à 17 heures.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration du congé légal ou jusqu'au jour du départ effectif, s'il est postérieur à ce congé, et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions mobilières ou autres (en tenant compte que toute année commencée est due en totalité).

TOLÉRANCES

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 dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque : le Bailleur pourra toujours y mettre fin.

LOYER

Le loyer est fixé à la somme annuelle de (38.240,00 €) **trente-huit mille deux cent quarante Euros**, en principal.

Le Preneur paiera ledit loyer à terme ECHU par quart, aux quatre trimestres d'usage.

Le Preneur devra acquitter, outre le loyer fixé ci-dessus, sa contribution aux taxes, prestations, telles qu'elles sont définies en matière d'habitation par la Loi 89.462 du 6 Juillet 1989, fournitures habituelles et prélèvement du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat le concernant.

En cas de paiement par chèque le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourra être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne sera pas provisionné.

F. G.

.../...

De plus, en cas de non paiement d'une seule quittance à son échéance et dès sa remise à l'Huissier, la somme due sera "ipso facto" majorée de 10 %.

INDEXATION ANNUELLE

Il est expressément convenu que le prix du loyer du présent bail sera modifié à compter du **premier octobre** de chaque année dans les conditions suivantes :

L'indexation annuelle du loyer sera réalisée d'office sans que le Bailleur ou le Preneur soit tenu de procéder à une notification préalable.

Lorsque la fixation du nouveau prix ne sera pas possible à l'échéance annuelle, par suite du retard dans la publication de l'indice pris en considération ou pour toute autre cause, le loyer sera payé, à titre provisionnel, sur la base du dernier terme venu à échéance avant ladite date, et par suite, un rappel de loyer sera effectué dès la publication dudit indice et rétroactivement à compter du premier octobre.

Pour déterminer le montant de la variation annuelle du loyer, les parties conviennent de prendre en considération les variations de l'indice des Loyers Commerciaux (I.L.C.).

Le loyer sera augmenté à compter du premier octobre 2018 dans une proportion égale à celle dont l'Indice des Loyers Commerciaux (I.L.C) du deuxième trimestre de l'année 2018 aura varié par rapport à l'indice du deuxième trimestre 2017 qui sert de base à cette clause d'indexation : soit **110,00**.

Ensuite chaque année à compter du premier octobre le loyer sera augmenté dans une proportion égale à la variation du dernier indice du deuxième trimestre paru à l'échéance de la révision annuelle, soit par rapport à l'indice du même trimestre de l'année immédiatement antérieure.

Il est expressément convenu qu'au cas où l'Indice des Loyers Commerciaux précité cesserait d'être publié, l'indice qui le remplacerait ou qui s'en rapprocherait le plus serait substitué de plein droit à l'ancien.

En exécution des paragraphes 3 et 4 du 3°) si les parties n'arrivent pas dans les trois mois suivant l'expiration de la période annuelle à un accord sur le calcul de l'augmentation du loyer, elles désigneront d'un commun accord un arbitre dont la décision motivée, qui ne sera pas susceptible d'appel, fera la loi des parties.

En cas de désaccord sur le choix de l'arbitre, ce dernier sera nommé à la requête de la partie la plus diligente par ordonnance de référé, non susceptible d'appel, de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS.

Le loyer pourra en outre être révisé dans les conditions de l'article L.145-38 du Code de Commerce. Lorsqu'à la suite d'une révision triennale de loyer, effectuée dans les conditions prévues par le Décret du 30 septembre 1953 et le Code de Commerce, un nouveau prix de loyer aura été fixé, ce prix variera chaque année dans les conditions prévues aux paragraphes ci-dessus, l'Indice des Loyers Commerciaux servant de base à la clause d'indexation sera l'indice trimestriel des Loyers Commerciaux antérieur de deux trimestres à celui au cours duquel prendra effet le nouveau prix de loyer résultant de la révision triennale.

.../...

La clause d'indexation prévue au présent chapitre est une clause essentielle et déterminante sans laquelle les parties n'auraient pas contracté. En conséquence, la non exécution totale ou partielle et pour quelque motif que ce soit de ladite clause, que les parties considèrent comme nécessaire à l'équilibre du contrat, le loyer ayant été fixé en considération de cette clause, entraînerait de plein droit la résiliation intégrale du présent bail.

DÉPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse au Bailleur ou à son représentant à la signature des présentes, la somme de (1.759,05 €) mille sept cent cinquante-neuf Euros et cinq centimes, qui ajoutée à celle déjà versée de (17.361,10 €) dix-sept mille trois cent soixante et un Euros et dix centimes, forme un total de (19.120,15 €) **dix-neuf mille cent vingt Euros et quinze centimes** qui ne sera pas productif d'intérêts et qui lui sera restitué en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur, ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable.

DONT QUITTANCE

(sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque)

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

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, du montant des accessoires et du coût du commandement à son échéance, ou d'exécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement de payer ou un mois après sommation d'exécuter, demeuré infructueux, le bail sera résilié, si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

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

RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

En application de l'article L.125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers, technologiques ou sismiques établi depuis moins de six mois est annexé aux présentes dans l'hypothèse où les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrits ou approuvés ou dans une zone de sismicité définie par décret.

Le Preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le Bailleur.

F.G.

.../...

En outre, le Bailleur annexe, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique, survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.
A ce titre, le Preneur s'interdit tout recours envers le Bailleur.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Est annexé aux présentes un Diagnostic de Performance Energétique, établi conformément aux dispositions des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

En application de l'article R.1334-5 du Code de la Santé Publique, un dossier technique amiante tel que défini à l'article R.1334-6 du même Code a été constitué par le Bailleur. La fiche récapitulative de ce dossier a été communiquée et jointe au présent acte.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris tous avenants, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes :

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le Propriétaire fait élection de domicile dans le Cabinet de l'Administrateur de l'immeuble, son Mandataire.

Fait en deux exemplaires originaux,

A PARIS, LE 20.01.2018

Le Bailleur :



Le Preneur :

