

CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 25/07/2023, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SARL VICINIA - BONHOMIE - 22 rue d'Enghien - 75010 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 VICINIA
Sis BONHOMIE - 22 rue d'Enghien - 75010 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.

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

1. Éléments incorporels :

- La clientèle et l'achalandage ;
- La Licence IV ;
- Droit au bail des locaux situés sis BONHOMIE - 22 rue d'Enghien - 75010 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :** Au rez-de-chaussée, un grand local sur rue avec entrée directe par la gauche de la façade et une issue de secours donnant sur le passage des petites écuries, avec des sanitaires d'une surface totale purement indicative de 185m².

■ **Destination exclusive :** Bar restaurant licence IV.

■ **Durée :** 9 années du 01/07/2017 au 30/06/2025.

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

■ **Loyer annuel :** 61 000 € HT HC comme indiqué dans le bail. Loyer payable en quatre termes égaux à terme d'avance. Au vu du dernier avis d'échéance dont copie ci-annexée, le montant du loyer annuel serait à ce jour de 71 921.16 € HT (17 980.29 X4).

■ **Révision :** Indexation du loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

■ **Charges :** Provision trimestrielle de 1 000 €.

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 90 305.39 € sauf à parfaire.

■ **Dépôt de garantie :** 17 980.29 €.

***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.

Garantie bancaire à 1ere demande : D'un montant de 15 250 €, sauf à parfaire, d'une durée de 9 ans.

Solidarité inversée : L'acte de cession devra contenir... une clause aux termes de laquelle le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant...

Créance antérieure déclarée par le bailleur : 13 176.39 €

Le montant des arriérés locatifs devra être pris en charge par le repreneur en sus du prix de cession proposé étant précisé que le bailleur invoque la compensation du dépôt de garantie avec sa créance.

Si l'apport est fait à une SARL, le ou les gérants seront conjointement et solidairement responsables avec la société envers le bailleur.

Droit de préemption : Le bailleur aura la possibilité, dans les deux mois de la réception de la notification du projet d'acte de cession, d'informer le locataire ... qu'il entend user du droit de préemption qui lui est reconnu.

2. Éléments corporels :

Les matériels et agencements garnissant les locaux, dont l'inventaire dressé par le Commissaire de Justice fait apparaître les valeurs de prise suivantes :

| Nature | Valeur d'exploitation |
|-------------------------|-----------------------|
| Matériel d'exploitation | 23 330 € |
| Agencement | 23 400 € |
| TOTAL | 46 730 € |

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

L'offre devra être réceptionnée en l'Etude de Maître Carole DUPARC, Commissaire de Justice sis au Tribunal de Commerce de Paris, 1 Quai de la Corse 75004 Paris, **avant le 10/10/2023 à 17 heures**

Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.

2) Audience d'ouverture des plis cachetés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu le **11/10/2023 à 14h30** au Tribunal de Commerce de Paris, 1 quai de Corse 75004 PARIS (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1^{er} étage pour connaître la salle de l'audience), en présence du juge-commissaire et de l'huissier désigné qui en dressera un procès-verbal.

Lors de cette audience, le juge-commissaire pourra entendre les candidats acquéreurs dont la présence physique est souhaitée, le dirigeant ainsi que le Bailleur.

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

Quelque soit la forme et les modalités de l'offre, aucune rétractation de l'offre ne sera possible après dépôt, l'offre liant son auteur jusqu'au prononcé de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.

3) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de la signature de l'ordonnance de M. le Juge-Commissaire autorisant la cession, de telle sorte qu'à compter de cette date, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

La remise des clés au cessionnaire désigné est subordonnée aux conditions suivantes :

- **Consignation de la totalité du prix offert ;**
- **Présentation d'un certificat d'assurance des locaux ;**
- **Consignation du dépôt de garantie entre les mains du Mandataire Judiciaire ;**

En cas de recours contre l'ordonnance du juge-commissaire, le cessionnaire aura l'engagement de supporter les loyers dans le cadre de l'exécution provisoire, sauf à ce qu'une décision statue en sens contradictoire.

Cette condition essentielle doit être reconnue comme expressément acceptée dans l'offre de reprise.

4) Rédaction de l'acte de cession

L'acte de cession sera établi par le conseil du liquidateur, l'acquéreur pouvant se faire assister de son propre conseil.

Pour mémoire, les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Fait à Paris le 04/09/2023

Florence DAUDÉ



Annexes :

- (1) Bail commercial
- (2) Dernier avis d'échéance
- (3) Plans de l'établissement
- (4) 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 SARL VICINIA, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève à la somme de
€uros et que leurs bénéficiaires sont :

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

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

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

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

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

Fait à
Le
Signature

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne morale**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

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

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

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

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

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

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

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

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

...

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

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

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

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

13 – Origine des capitaux pour l'opération

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

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

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

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

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne physique**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

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

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

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

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

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

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

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

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

Date :

Nom et prénom :

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

Signature :

Immeuble :
22, rue d'Enghien
75010 PARIS

BAIL DE NEUF ANS A COMPTER DU 1er JUILLET 2015

(soumis au statut des Baux Commerciaux – Articles L145-1 et suivants du Code de Commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société [redacted] capital de [redacted] euros dont le siège social est à [redacted] représenté par son gérant M. [redacted] IL, élisant domicile à [redacted] du VER.
Ci-après désignée le Bailleur ou le Propriétaire, d'une

Et,

La société VICINIA, SARL au capital de 10 000 euros, dont le siège social est situé 15 rue de l'Ancienne Comédie – PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 811 633 130, représentée par son gérant, M. [redacted] IL, élisant domicile à [redacted] du VER.
Ci-après désignée le Preneur ou le Locataire, d'autre part

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

La société [redacted] fait bail et donne à loyer à la société VICINIA qui accepte les lieux ci-après désignés.

DESIGNATION :

Dans l'immeuble sis à PARIS (75020), 22 rue d'Enghien, au rez-de-chaussée

- Un grand local à rez-de-chaussée sur rue avec entrée directe par la gauche de la façade et une issue de secours donnant sur le passage des Petites Ecuries, avec des sanitaires d'une surface totale purement indicative de 185 m².

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant bien les connaître pour les avoir et visités, renonçant à élever aucune réclamation soit pour leur état, soit encore pour une erreur dans la désignation ci-dessus.

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur et sera annexé au Bail. Un deuxième État des lieux sera également dressé dès la fin des travaux d'aménagement et d'installation du locataire.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera également dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par le Bailleur, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

PREAMBULE ET CONDITION ESSENTIELLE:

Après avoir rappelé :

- que la société [redacted] AL est titulaire depuis le 1^{er} avril 2007 d'un bail pour les locaux, objet du présent bail ; moyennant un loyer de 60.697,92 euros hors taxes,
- que l'objet de leur bail est l'« enseignement de cours de cuisine et à titre accessoire salle de réception »,
- que la société CHEF MARTIAL cherche à se dessaisir de ce local,
- que le bailleur n'est pas opposé à une cession du droit au bail,
- que [redacted] L a trouvé des repreneurs pour le local pris en la personne d'une société VICINIA immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 811 633 130 dont les associés principaux sont M. [redacted] FRANCE,
- que ces repreneurs souhaitent une activité différente de celle mentionnée dans le bail accordé à CHEF MARTIAL qui est celle de « bar restaurant avec licence IV – ambiance musicale »,
- que la société [redacted] L préférerait qu'un nouveau bail soit conclu afin de ne pas demeurer caution des acquéreurs,

Il est arrêté et convenu que la société [redacted] propriétaire des locaux accepte le principe d'un nouveau bail à la société VICINIA immatriculée au RCS de Paris sous le 811 633 130 à la condition expresse et bien comprise entre les parties que tous les travaux nécessaires à cette nouvelle activité, toutes les mises en conformités, et particulièrement en ce qui concerne la création d'une ventilation aux normes pour la cuisine et l'accessibilité handicapée en ce compris les travaux ressortant de l'article 606 du code civil seront expressément et exclusivement à la charge du locataire ceci constituant la condition essentielle de l'acceptation par la société FINOR de la conclusion d'un nouveau bail pour une activité non prévue dans le bail actuel. *de chef Martial*

DUREE :

Le présent bail commencera à courir le 1er JUILLET 2015 pour une durée de NEUF ANS expirant le 30 JUIN 2025, La prise de possession ou l'entrée en jouissance se fera à la date du 1er Juillet 2015 sous réserve expresse du départ de l'occupant préc é/ou de la fin des travaux actuellement en cours. A défaut, le bail sera résilié et le Preneur ne pourra réclamer au Bailleur aucun domma intérêts, ni indemnité quelconque.

Le Preneur aura la faculté de résilier le présent bail à la fin de la première et de la deuxième période triennale, dans les conditions prévues ou autorisées par le sous réserve de prévenir le Bailleur au moins six mois avant la date choisie. Le Propriétaire ou son représentant pourra faire placer un écriteau et visiter les lieux tous les jours ouvrables, de 10 heures à 19 heures, en cas de mise en ven locaux, objets des présentes, ou dans le délai de six mois avant l'expiration du bail ou la date pour laquelle congé a été donné.

LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de :

61.000,00 € (SOIXANTE ET UN MILE EUROS)

auquel s'ajoutent les charges et la TVA au taux légal en vigueur que le Preneur s'oblige à verser en quatre termes égaux dans les lieux loués en tout autre lieu désigné par le Propriétaire aux époques ordinaires de l'année à TERME D'AVANCE.

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economique de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution. A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation t alors comparé à l'indice du même trimestre de l'année précédente. Il est précisé en tant que de besoin que le dernier indice connu à ce jour est celui du 1^{er} trimestre de l'année 2015 soit 108,32. L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "Bailleur" dès la publication de l'indice. Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour t soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi. Le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locale en conformité avec l'article L 145-33 du code de commerce. En cas de non-paiement d'une seule quittance à son échéance et dès sa remise à un huissier, la somme due sera "ipso facto" majorée de 10 % et des frais recouvrement à titre de clause pénale.

CHARGES ET CONDITIONS :

Cette location est faite aux conditions ordinaires et de droit et à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter exactement, sauf à considé comme-sans effet celles qui ne seraient pas applicables à la présente location du fait de sa nature, de son caractère ou de la disposition c lieux.

1. Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger, à la prise de possession ou pendant le cours bail, aucune espèce de réparations, travaux, remplacements quelconques, même pour cas d'usure, de vétusté ou de non-usage, tous travaux sauf ce référencés à l'article 806 du Code Civil étant à la charge du Locataire. Par suite, de faire à sa charge, tous travaux y compris pour cause de vétusté ou de mise en conformité, de réfection de peintures ainsi que tous trava d'entretien, remplacement, modification, réparations de toutes natures nécessaires aux appareils se trouvant dans les lieux loués, y compris celles des clôtur volets, huisseries, des fermetures, des parquets, du carrelage, des plaques de cuisson, des conduits de fumée et des tuyaux de ventilation des cheminées, c W.C., de toute la tuyauterie et appareils quelconques afin que tout soit toujours en bon état, le Propriétaire, de convention expresse, ne conservant à sa char que la réfection des gros murs et de la toiture. Ne pouvoir réclamer d'autres fermetures ni serrures que celles existant actuellement, de les remplacer à ses frais si besoin est, le Preneur déclarant renoncei tout recours contre le Bailleur en cas de vol ou d'effraction dans les lieux loués. Tout changement ou réparation de serrure, ou mise en place de systèmes sécurité demeure à la charge du Preneur. Effectuer aussi souvent que nécessaire, et au moins deux fois l'an, le nettoyage des chéneaux, courettes, canalisations et descentes d'eau qui pourraient Intéresser les lieux loués. Comme conséquence, les lieux loués devront être, à la fin du bail, rendus par le Preneur en parfait état, quel que soit l'état dans lequel ils lui auront été livrés l'entrée en jouissance. Conformément aux dispositions de l'article L145-40-1 un état des lieux sorte sera dressé.
2. Le Preneur devra laisser le Propriétaire, son architecte ou son représentant visiter les lieux loués toutes les fois qu'ils le jugeront utile sous réserve d'un délai c prévenance de 48 heures, sauf urgence. Il devra d'ailleurs avertir par écrit et sans aucun retard le Propriétaire des réparations à la charge de ce dernier, faute c quoi il sera responsable de toutes les suites de l'inobservation de cette prescription. Il devra laisser passer par ses locaux, si besoin était, tous entrepreneurs envoyés par le Propriétaire pour quelque raison que ce soit (surveillance, travail entretien, nettoyage ou autres). Le Propriétaire n'est pas responsable des infiltrations dans les locaux loués provenant des toits ou des conduits d'eau, du fait ou de la négligence du ou d'autre locaux contre lesquels le Locataire devra exécuter son recours directement, sans responsabilité du Bailleur.
3. Garnir et tenir garnis les lieux loués de meubles et de matériel ou de marchandises en quantité et valeur suffisantes pour garantir, en tout temps, le paiement de loyers et l'exécution des présentes conditions. Les locaux devront être constamment ouverts, exploités et achalandés. Ne pouvoir avant la fin de la location, sans l'autorisation écrite du Bailleur, déménager le mobilier, le matériel ou les marchandises, qui sont le gage d Propriétaire.
4. Ne faire, sans autorisation écrite du Bailleur, aucune modification dans la disposition des lieux loués et l'affectation des différents locaux, aucune espèce de travaux (branchement d'eau, de gaz, d'électricité, sondes, antennes, etc.), aucun percement de murs ou cloisons pour baies, portes, croisées, passages de tuyaux; Néanmoins le propriétaire autorise d'ores et déjà tous les travaux d'aménagement et d'installation nécessaires à l'exercice de l'activité prévue au bail mai ce sous réserve de l'accord de la copropriété en ce qui concerne les modifications éventuelles des parties communes. Ces travaux, en cas d'autorisation, devront être exécutés sous la direction de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Faire, dans les mêmes conditions, toutes les réparations nécessaires aux huisseries, vitreries, peintures intérieures ou extérieures (dont la couleur devra être approuvée par le Bailleur), sols, parquets plafonds, verrières, châssis métalliques, électricité, plomberie, etc., et faire son affaire personnelle de toutes réparations locatives et de gros œuvre nécessaires dans les lieux loués. Le Preneur, de façon expresse, fait son affaire personnelle de tous travaux d'entretien et de remplacement des appareils et canalisations des lieux loués. En cas d'installation ultérieure d'appareils divers (ascenseur, calorifère, eau chaude, colonne montante, etc...) le Locataire ne pourra s'opposer, même s'il ne profite pas de ces installations, au passage des tuyaux, câbles, fils ou autres dans ses locaux, et ne pourra avoir la jouissance des appareils qu'après entente avec le Propriétaire.
5. Ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et s'en assurer auprès du Bailleur.
6. Laisser à la fin du bail, au Bailleur, en toute propriété et dans l'état où ils se trouvent, les changements opérés par suite de son autorisation, ainsi que les décor embellissements, armoires, canalisations et tous autres travaux intérieurs, à moins que le Bailleur ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état primitif.
7. Faire assurer contre les risques de l'incendie, du vol et du dégât des eaux, bris de glaces, vitres et vitrages, auprès d'une Société notoirement solvable, le mobilier, le matériel et les marchandises garnissant les lieux loués ainsi que les risques locaux, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les risques que peut entraîner l'usage du gaz et de l'électricité et faire assurer les marchandises de toutes sortes ainsi que les pertes d'exploitation pour quelque raison que ce soit (incendie, accident, dégât des eaux, etc.), sans recours contre le Propriétaire. Payer toute surprime qui serait imposée à l'immeuble en raison de l'occupation du Preneur. Celui-ci devra justifier, à la signature du bail et tous les ans de l'acquit exact par avance, des primes et cotisations de ses assurances. Le Propriétaire n'est pas responsable des vols ni des détériorations Immobilières en cas de vol qui demeureront à la charge de l'occupant qui devra faire couvrir également ce risque.

8. Payer en plus les charges qui seront appelées par acomptes d'avance en même temps que le loyer et régularisées annuellement, sa quote-part de loyer et travaux de l'immeuble au prorata des tantièmes de répartition affectés aux lieux loués. A titre indicatif les tantièmes actuels étant de 299/ 111. Les charges dont il s'agit et leurs répartitions sont :
- Charges courantes :
- A la charge du locataire : toutes les charges de l'ensemble immobilier : nettoyage, entretien parties communes, assurance, eau, gaz, électricité, dératissage de conciergerie et de gardiennage honoraires du Syndic, chauffage, climatisation/ventilation, ascenseur, systèmes de sécurité, contrôles d'accès etc...
 - A la charge du bailleur : honoraires de gestion de l'Administrateur de biens.
 - Travaux sur parties communes :
 - A la charge du locataire : tous les travaux (hors 606) y compris pour cause de vétusté, de remplacement, d'amélioration ou de mise en conformité en ce qui concerne les travaux prescrits par une autorité administrative et les ravalements.
 - A la charge du propriétaire : seuls les gros travaux relevant exclusivement de l'article 606 du Code Civil.
 - Fiscalité :
 - A la charge du locataire : taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, taxe sur les bureaux ainsi que toute nouvelle taxe.
 - A la charge du bailleur : contribution économique territoriale CET.
- Dans le cas où les charges viendraient à augmenter ou si de nouvelles charges venaient à être créées, y compris pour cause d'amélioration, de vétusté ou de mise en conformité, le Locataire paierait sa quote-part aux mêmes taux que ci-dessus de ces nouvelles charges.
- Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du code de commerce le bailleur informera en cours de bail le preneur des charges, impôts, taxes, redevances nouveaux qui seront mis à la charge du preneur en application du principe de répartition ci-dessus arrêté.
9. Se conformer aux mesures prises par le Bailleur pour l'ordre et la bonne tenue des locaux. Il est notamment prescrit de n'embarrasser par quoi que ce soit la partie commune de l'immeuble, de ne rien exposer aux fenêtres et sur les murs, de ne placer sur les balcons et les rebords de fenêtres ni linge, ni caisses, ni fleurs, ni aucun autre objet et de faire en sorte que la tranquillité de la maison ne puisse être troublée ni par son fait, ni par celui des gens à son service, ni des amis ou visiteurs. Aucune enseigne, plaque ou inscription ne pourra être placée tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'immeuble, sans l'autorisation du Bailleur. Se conformer, pour les stores et les tapis au-devant des portes palières, aux tons, modèles et tissus adoptés par le Bailleur. Il ne pourra avoir ni chien, ni chats, ni autres animaux malpropres, bruyants ou dangereux et particulièrement les chiens dits d'attaque tels que définis dans la loi n°99-5 du 6 janvier 1999 relative aux chiens dangereux. Il est rigoureusement interdit de laisser jouer ou vagabonder les enfants dans les parties communes (cours, jardins, escaliers, ascenseurs, papiers, etc.) de l'immeuble. La même interdiction s'applique aux animaux qui, lorsqu'ils sont tolérés, devront être tenus en laisse lorsqu'ils empruntent les parties communes de l'immeuble. Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de troubles provoqués par d'autres locaux ou par des voisins, qu'il se retourne directement contre eux.
- Observer rigoureusement les usages établis localement en matière de voisinage.
- Se substituer au Bailleur pour toute réclamation qui pourrait être élevée par un voisin, le Bailleur ne devant jamais être inquiété à ce sujet.
- Le Preneur devra prendre toutes précautions pour éviter les troubles causés aux réceptions d'ondes de ses appareils de radio, chaîne hi-fi, télévisions, téléphones portables et autres. Il s'interdit d'adresser toute réclamation même financière au Bailleur en raison des perturbations qui seraient apportées à ses appareils des installations provenant de l'immeuble ou du voisinage.
- Le Preneur devra se conformer aux Indications du Bailleur en ce qui concerne les antennes et appareils de réception et d'émission d'ondes radio électrique; autres; il ne devra installer aucune antenne individuelle sans autorisation et réglera à première demande la quote-part qui lui sera réclamée pour les installations collectives, même s'il n'en a pas à l'instant l'usage.
10. Faire ramoner les cheminées, conduits de fumée, à ses frais, par le fumiste du Bailleur, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs et au moins une fois l'an, et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés. Ne pouvoir exiger aucune réparation ou réfection de cheminées de conduits de fumée ou de ventilation affectés à l'usage du Preneur, même si lesdits conduits ne sont pas conformes aux ordonnances en vigueur. Le Preneur, s'il utilise les cheminées et conduits de fumée, devra se conformer à tous les règlements administratifs en vigueur. Le Bailleur déclare que les conduits de fumée de l'immeuble n'ont pas été construits pour recevoir des appareils à combustion lente ou appareils à gaz ou à mazout : leur emploi est donc formellement interdit et le Locataire sera responsable seul des inconvénients et accidents qui pourraient résulter de l'usage de ces appareils, et toutes expertises travaux ou indemnités qui en seraient la conséquence seraient à sa charge.
11. Souffrir sans indemnité ni diminution de loyer, les petites et grosses réparations qui pourraient être jugées nécessaires par le Bailleur, quelles qu'en soient la cause, la nature et la durée (excédant-elle 40 jours) ainsi que tous travaux de réparation, construction, reconstruction, transformation et surélévation de la maison ou des maisons qui avoisinent et tous travaux de bouchement de cours, cournelles ou jours de souffrance, ainsi que tout changement de commerce d'occupation dans les magasins, appartements ou autres locaux.
12. Ne réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer en cas de modification par le Bailleur ou par les voisins, de leurs constructions actuelles, de reconstruction ou de miens mitoyens ou de bouchement de jours pour peu que son activité puisse continuer et que les travaux ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Supporter sans indemnité la dépose, même définitive, des jalousies, persiennes, volets, tapis d'escalier, etc., ou la suppression du service du chauffage, eau chaude, ascenseur, conciergerie, etc.
- Ne réclamer aucune indemnité et accepter la résiliation du bail si les locaux loués étaient démolis et abattus en totalité ou en partie, pour vétusté, vice de construction, cas fortuit ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur.
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les droits du Preneur sont réservés contre la Ville et l'Etat, sans rien pouvoir réclamer au Bailleur.
13. Ne pouvoir jeter durant les gelées aucun liquide dans les descentes d'eau et de vidange susceptibles d'être affectées par la gelée ; les faire déposer à l'endroit indiqué par la conciergerie ou le représentant du Propriétaire.
- Ne pouvoir adresser aucune réclamation au Bailleur en cas d'interruption dans le service des eaux, du gaz et de l'électricité ou en cas de détériorations causées par des refoulements d'égouts ou par des infiltrations.
- Ne se servir qu'à ses risques et périls des canalisations de gaz et d'électricité pouvant exister dans les lieux loués, le Preneur devant faire son affaire personnelle de la fourniture du courant électrique ou du gaz par les Compagnies distributrices et rendre les installations conformes aux règlements en vigueur à la date de la présente location ou à toutes modifications futures exigées par les Compagnies concessionnaires. Le Preneur devra s'adresser au concessionnaire de la colonne montante et s'entendre directement avec lui pour tout contrat de branchement.
- Souscrire, payer et faire exécuter tous contrats d'entretien obligatoire et de réparations auprès de fournisseurs compétents pour l'installation et les réparations des installations dont il a l'usage (chauffage, eau chaude, air conditionné, adoucisseurs d'eau, installations sanitaires, robinets, installations électriques ou autres, etc.) ou en supporter sa quote-part si les frais sont réglés par le Bailleur.
- L'activité de Restaurant Bar licence IV est expressément autorisée tous les jours de la semaine y compris les jours fériés ; les horaires d'ouverture ayant pour seule restriction les dispositions légales applicables à une telle activité.
- Supporter sa quote-part de toute installation nouvelle, remplacement ou réparations d'appareils, équipements ou systèmes communs ou collectifs de fermetures, antennes, téléphone, etc...
14. **USAGE DES LIEUX :** Ne pouvoir utiliser les lieux loués que pour un usage exclusif de bar restaurant licence IV, cette activité n'étant pas interdite par le règlement de copropriété
15. Faire son affaire personnelle, de toutes autorisations, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité prévue dans les lieux loués, de telle façon que le Bailleur ou son mandataire ne supporte aucune responsabilité à ce sujet.
- Le Locataire, professionnel de son état, garantit au Propriétaire qu'il fera le nécessaire pour que les locaux soient conformes à l'usage prévu par le bail et s'engage à faire son affaire personnelle de tous les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires tant pour le local que pour l'activité.
- Le Locataire reconnaît expressément avoir vérifié la réglementation incendie et les issues de secours existant dans les lieux loués et les déclare conformes à l'usage qu'il entend faire des locaux.
- Il est précisé que tous travaux qui pourraient être requis par toute autorité administrative ou judiciaire ou par la Copropriété seront exécutés par le Preneur seul à ses entiers frais et charges et après autorisation du Bailleur
- L'entretien de la devanture et de ses fermetures incombe au Locataire qui en profite, lequel devra les faire réparer ou repeindre aussi souvent qu'il est nécessaire, après accord écrit du Bailleur sur les couleurs ou les modifications d'aspect et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.
- Le Locataire devra disposer pour ses ordres de réceptifs réglementaires dont il assurera le service, l'entretien et le rangement.
16. Ne pouvoir céder ni apporter en Société son droit au présent bail, ni mettre en gérance son fonds de commerce, ni sous-louer en totalité ou en partie, ni prêter les lieux loués à des tiers sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, sous peine de résiliation des présentes.
- Il ne pourra céder qu'à son successeur dans son commerce ou son industrie, étant précisé que le cédant et le cessionnaire seront solidaires à l'égard du Propriétaire du paiement du loyer, des indemnités d'occupation, des accessoires et de l'exécution des clauses du bail même en cas de cessions successives.
- L'acte de cession devra donc contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire ainsi qu'une clause aux termes de laquelle le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et des cédants successifs, et ce jusqu'au terme du bail suivant la fin du bail en cours, de telle sorte que le

DS

V...

baillieur puisse bénéficier de la garantie du cédant comme du cessionnaire pendant une durée minimum de 3 ans conformément aux dispositions de l'article 16-2 du Code de commerce, sauf stipulation contractuelle contraire. Toute cession devra être faite par acte notarié dont une grosse sera remise au Bailleur dans le mois au Bailleur. Si l'apport est fait à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants seront conjointement et solidairement responsables envers le Bailleur.

- Avant toute cession de fonds de commerce ou apport, le Locataire devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet de cession ou d'apport dans son intégralité en lui indiquant notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix ; les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession, de l'apport projetés ou de l'adjudication prononcée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession ou apport qui ne pourra intervenir qu'au moins deux mois après réception de cette notification.
- Le Bailleur aura la faculté, dans les deux mois de réception de cette notification, d'informer le Locataire dans les mêmes formes qu'il entend user du droit de préemption qui lui est reconnu et ce, à égalité de conditions, soit à son profit soit à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer au locataire. S'il n'existe pas de droit de préemption, la cession ou l'apport devront alors être régularisés dans un délai d'un mois à compter de cette information.
17. S'il n'existe pas de droit de préemption, la cession ou l'apport devront alors être régularisés dans un délai d'un mois à compter de cette information. Les conditions de forme, ci-dessus énoncées, et notamment les stipulations relatives au droit de préemption s'appliqueront à toutes les cessions ou apports qu'elles qu'en soient la forme et les modalités, cession onéreuse ou gratuite, cession amiable ou par adjudication, renouvellements. Les conditions de forme, ci-dessus énoncées, et notamment les stipulations relatives au droit de préemption s'appliqueront à toutes les cessions ou apports qu'elles qu'en soient la forme et les modalités, cession onéreuse ou gratuite, cession amiable ou par adjudication.
18. Le Propriétaire ne saurait être responsable de la sécurité des lieux loués, ni quant aux personnes, ni quant aux biens, quand bien même les clés auraient été remises au concierge, le Preneur dans ce cas ne les confiant que sous sa propre responsabilité. En cas d'absence supérieure à 72 heures, le Locataire devra veiller à couper les arrivées d'eau et de gaz et remettre les clés à une personne habitant le quartier dont il donnera l'adresse au concierge ou au Bailleur, d'une façon qu'en cas d'urgence on puisse prendre les mesures nécessaires (incendies, fuites d'eau, etc...). En cas de négligence ou non-observation, le Preneur sera responsable de toutes dépenses et dommages (mobiliers, immobiliers et autres) qu'aura entraînée l'intervention des pompiers ou sauveteurs à l'occasion d'un quelconque sinistre, plus les frais de recherche, réparation et procédure éventuellement.
19. Aucune tolérance quelle qu'elle soit ne saurait devenir un droit acquis. En conséquence, elle sera révoquée à tout moment par simple préavis adressé par le Bailleur au Preneur.
20. Ne faire en aucun cas de vente mobilière aux enchères dans les lieux loués, cette interdiction s'étendant même après décès.
21. Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informe le locataire des travaux réalisés dans l'immeuble et de la fourniture des trois derniers relevés de dépenses de la copropriété et fournira un état prévisionnel des travaux qui sont envisagés dans les trois ans qui suivent.
22. S'il existe dans les lieux loués une installation indépendante de chauffage ou de climatisation, les locataires en sont seuls responsables. Ils supportent tous les frais en découlant y compris le remplacement de tout élément nécessaire au bon fonctionnement, ainsi que l'abonnement d'entretien de cette installation qui devra être exécuté au moins une fois par an et justifié au Bailleur. Le Bailleur pourra cependant faire exécuter cet entretien par une entreprise de son choix dont les locataires rembourseront les coûts d'intervention.
23. Le Propriétaire se réserve le droit de faire apposer sur les murs de façade ou dans les parties communes de l'immeuble toutes publicités ou dispositions quelconques qu'il jugera utiles ou opportuns, en particulier des panneaux de commercialisation.
24. Le Locataire reconnaît avoir été informé de l'existence et des stipulations du Règlement de Copropriété de l'immeuble et s'engage, par les présentes, à conformer. Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du code de commerce, le locataire reconnaît avoir été informé des travaux réalisés dans l'immeuble par la fourniture des 3 derniers relevés de dépenses de l'immeuble ou de la copropriété. Le bailleur informe le preneur qu'il n'y a pas à la date des présentes et à sa connaissance de travaux prévus dans l'immeuble au cours des 3 années à venir.
25. Le Locataire reconnaît avoir reçu l'état des risques naturels et technologiques afférents à l'immeuble, ainsi que le dossier technique amiante.
26. Le Preneur paiera tous les frais, droits d'enregistrement, double-droits ou autres, y compris toutes amendes, ainsi que les honoraires du présent bail forfaitaires de 1800 euros HT

CLAUDE RESOLUTOIRE - Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution par le Preneur d'une seule des conditions du bail, ou défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'un acomplément de dépôt de garantie ou d'une somme quelconque due en vertu du bail ou de tous accessoires, ou de frais de commandement ou autre frais de justice et après une sommation ou un commandement resté infructueux pendant un mois, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire et sans que l'exécution ultérieure de la clause non observée ou l'offre ultérieure des sommes impayées puisse empêcher la résiliation. L'expulsion sera prononcée par ordonnance de référé rendue par le Tribunal compétent ; dans ce cas, le montant du dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur, à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit à de plus amples dommages et intérêts, s'il y a lieu.

DEPOT DE GARANTIE - Le Preneur a présentement versé, à titre de dépôt de garantie au Bailleur qui le reconnaît, la somme de :
15 250 € (QUINZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS) - sous réserve d'encaissement -

variant dans les mêmes proportions que le loyer, non productive d'intérêts, et à titre de garantie d'entière exécution des clauses et conditions du présent bail. Cette somme sera remboursée au Preneur, en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, justification faite du paiement des impôts et déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, notamment pour réparation locatives, ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le Preneur.

GARANTIE BANCAIRE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

Le présent bail est consenti et accepté sous réserve expresse de la mise en place d'une garantie bancaire autonome à première demande d'un montant de 15 250,00 € (QUINZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS) d'une durée de 9 ans, en garantie de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du présent bail, notamment en ce qui concerne le paiement des loyers à leur échéance, suivant modèle joint et annexé.

POUVOIRS
Les Bailleur et Preneur donnent mandat irrévocable à M. [REDACTED] et lui confèrent tous pouvoirs nécessaires à l'effet :
- d'effectuer dans le délai de SIX MOIS de ce jour, le dépôt de l'un des originaux des présentes au rang des minutes de M. [REDACTED] (notaire) afin qu'il acquière tous les effets d'un acte authentique et pour qu'il en soit délivré une copie exécutoire et toutes copies authentiques nécessaires.

- de reconnaître et réitérer les écritures, mentions et signatures qu'ils déclarent, dès à présent, expressément reconnaître et réitérer, passer et signer tous actes, substituer et généralement faire le nécessaire.
M. [REDACTED], à ce présent, déclare accepter le mandat qui vient de lui être conféré.

CONDITION ESSENTIELLE - Les parties déclarent que toutes les clauses et conditions insérées aux présentes seront considérées comme essentielles et déterminantes et que, sans leur acceptation, la présente location n'aurait pas été réalisée.

ELECTION DE DOMICILE - Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, l'élection du domicile est faite pour le Preneur dans les lieux loués : pour le Bailleur en le [REDACTED] L,

Fait en Quatre exemplaires à PARIS le 10 juillet 2015
Lignes et
Mots rayés nuls
2013 11 29 - JFX

LU et Approuvé

Paraphes

Lu et approuvé
[Signature]

[Signature]

[Signature]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

VICINIA - M. DOTAN SHALEV
22 RUE D'ENGHIEN
75010 PARIS
Paris, le 12 Avril 2023

[REDACTED]
Immeuble : 22 RUE D'ENGHIEN - 75010 PARIS
[REDACTED]

Messieurs,

Sauf erreur ou omission de notre part, votre compte présente à ce jour un solde débiteur de **21 576,35 €** dont vous trouverez le détail ci-dessous :

| Date | N° Pièce | Libellé | Débit | Crédit |
|------------|----------|----------------------------|-----------|----------|
| | | Solde antérieur | 7 519,54 | |
| 13/03/2023 | | VIREMENT | | 7 519,54 |
| 01/04/2023 | | QUITTANCEMENT 2e trim 2023 | 21 576,35 | |
| | | Totaux | 29 095,89 | 7 519,54 |
| | | Solde | 21 576,35 | |

Nous vous rappelons que selon les termes de votre bail, votre loyer est payable d'avance.

Nous vous demandons de bien vouloir procéder au règlement de cette somme sous huitaine afin de régulariser votre situation de façon amiable.

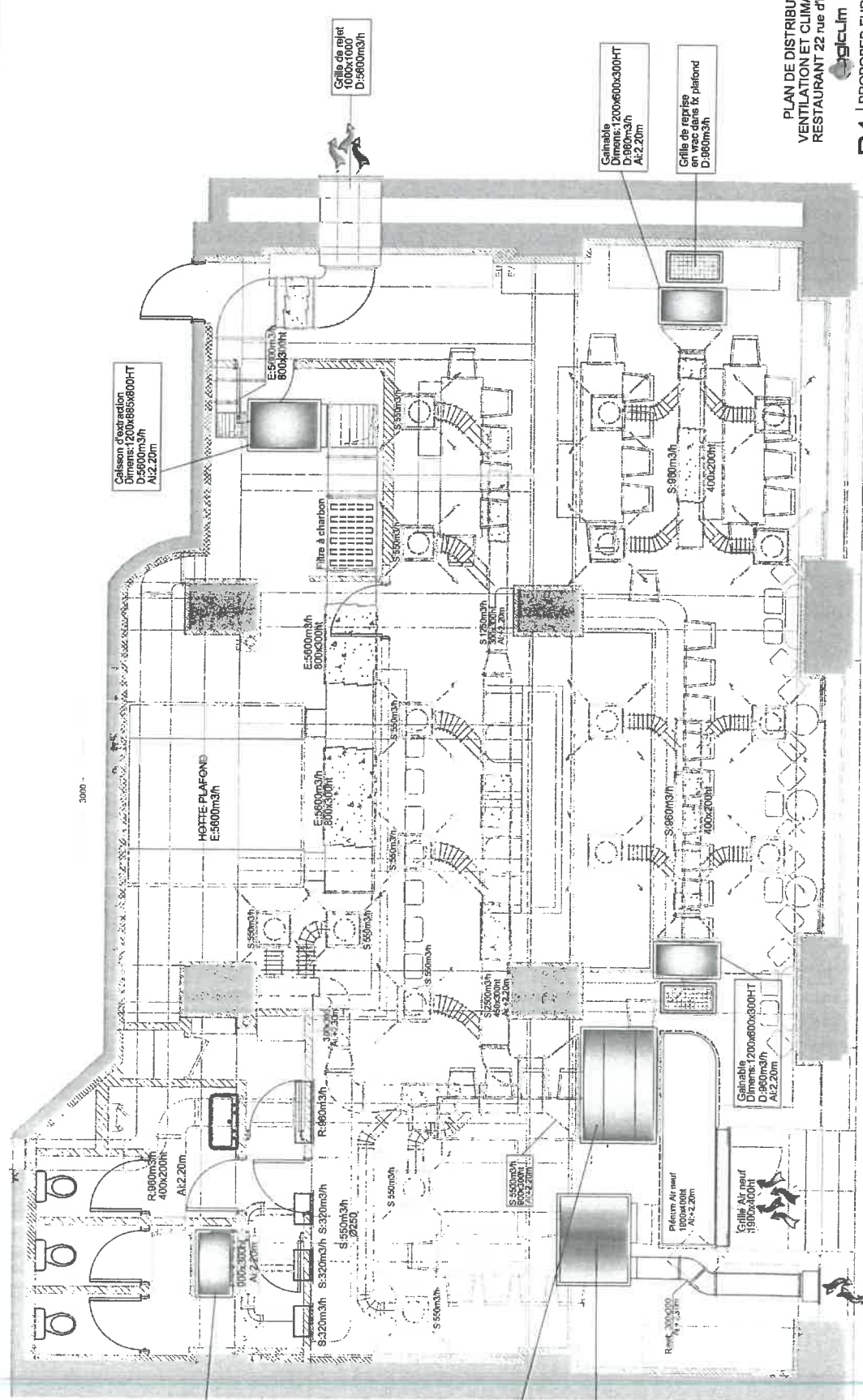
Dans cette attente, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à nos sentiments les meilleurs.

[REDACTED]

PLAN DE DISTRIBUTION
VENTILATION ET CLIMATISATION
RESTAURANT 22 rue d'Enghien-Paris



P1 | PROPOSED FURNITURE PLAN
SCALE 1:50



Gaineable
Dimens: 1200x600x300HT
D:5600m3/h
Ai:2.20m

CTA Compensation
Dimens: 1920x1230x500HT
D:5600m3/h
Ai:2.20m

Condenseur centrifuge
Dimens: 1200x885x600HT
D:5600m3/h
Ai:2.20m

Grille de rejet
D:5600m3/h

Gaineable
Dimens: 1200x600x300HT
D:960m3/h
Ai:2.20m

Grille de reprise
Grilles dans le plafond
D:960m3/h

Caisson d'extraction
Dimens: 1200x600x300HT
D:5600m3/h
Ai:2.20m

Gaineable
Dimens: 1200x600x300HT
D:960m3/h
Ai:2.20m

Grille Air neuf
1910x400HT
D:960m3/h
Ai:2.20m

Plaque Air neuf
1910x400HT
D:960m3/h
Ai:2.20m

3000

QMLA

François-Léopold TOUATI et Vanessa DUFFAUD

COMMISSAIRES DE JUSTICE
COMMISSAIRES-PRISEURS ASSOCIES

TÉLÉPHONE 01 43 01 84 71

7 ALLEE DE LA FONTAINE . 93340 LE RAINCY

Le 1er août 2023

ETAT DESCRIPTIF ET ESTIMATIF DES ACTIFS MOBILIERS CORPORELS

LIQUIDATION JUDICIAIRE

**SARL VICINIA
"Bonhomme"
22 rue d'Enghien
75010 PARIS**

PC : 202302129

**Monsieur Patrick COUPEAUD
Juge Commissaire**

**Maître Florence DAUDE
Mandataire Judiciaire**

I MATERIEL D'EXPLOITATION

SALLE DE RESTAURANT

Cinq grandes tables rectangulaires en bois ciré piètement recouvert de laiton doré.

Trois guéridons mange-debout en bois ciré plateau en marbre veiné blanc, piètement en bois ciré.

Desserte en métal laqué blanc.

Vingt-neuf chaises en bois ciré, assise en simili cuir vert.

Douze chaises de bar en bois ciré, assise en simili cuir bleu.

Huit bancs en bois ciré assise en simili cuir vert.

Quinze tabourets de bar en bois ciré, assise en simili cuir clair.

6 000

Quatre caves à vins basses EUROCAVE, à une porte vitrée.

1 600

Desserte de terrasse en bois ciré.

Onze chaises pliantes de terrasse.

Sept tables en bois ciré de terrasse.

100

Dans une armoire :

Imprimante CANON.

10

Deux amplificateurs ECLER MP4 150R.

Limiteur de son ECLER SNA 70-3.

Equaliseur ALLEN HEATH.

400

BAR

Machine à café LA MARZOCCO à deux groupes.

Moulin à café VICTORIA.

3 000

Vaisselle et verrerie : série de verres à pied, à vins, à sodas, à whisky, à eau, carafes et brocs à eau.

600

Lave-verres WINTHERHALTER en inox.

600

Ordinateur portable DELL.

80


Tablette tactile APPLE IPAD.

Tablette tactile APPLE IPAD.

Deux imprimantes de ticket EPSON.

200

| | | |
|---|-------|--|
| Trente deux bouteilles de vin d'Italie, Espagne, Syrie, Liban. | 300 | |
| <u>CUISINE OUVERTE</u> | | |
| Piano de cuisson central double face CHARVET en inox à quatre feux vifs, deux planchas, plaque chauffante sur placard. | 5 000 | |
| Four RATIONAL SENSES en inox sur table. | 800 | |
| Tour réfrigéré FURNONTEL en inox à deux portes. | 400 | |
| Placard en inox à deux portes. | 100 | |
| Tour réfrigéré FURNONTEL en inox à trois portes. | 600 | |
| Deux tours réfrigérés FURNONTEL à deux portes. | 400 | |
| Tour réfrigéré FURNONTEL en inox à deux tiroirs. | 200 | |
| Trancheur à jambon en inox. | 160 | |
| Cinq étagères murales en inox. | 300 | |
| Friteuse PRINCESS. | 80 | |
| <u>PLONGE</u> | | |
| Lave-vaisselle COLGEO en inox entrée. Type : NEO. | 800 | |
| Table en inox avec entrée poubelle. Egouttoir en inox. Table roulante en inox. Marchepied. | 200 | |
| Central de nettoyage et désinfection BOREAL HYGIENE. | 400 | |
| Ustensiles et batterie de cuisine : Bacs gastro, culs de poule, casseroles, couteaux, écumoires, faitouts, plats à gratins, louches, plaques de cuisson, saucières, poêles, cercles à tartes, paniers à frites, siffons, chinois et divers. | 600 | |

| | | |
|---|---------------|--|
| Couverts de table en inox. | 100 | |
| Vaisselle en porcelaine blanche. | 300 | |
| TOTAL DES ACTIFS EN PLEINE PROPRIETE | 23 330 | |
|  | | |
| <u>II AGENCEMENT</u> | | |
| <u>SALLE DE RESTAURANT</u> | | |
| Agencement de restaurant en bois mouluré et ciré comprenant un grand buffet à divers portes, tiroirs, rayonnages et deux buffets à divers portes, tiroirs et rayonnages. | 5 000 | |
| <u>BAR</u> | | |
| Agencement de bar en bois ciré et laiton doré comprenant : Comptoir de bar avec plonge en inox. Deux stations cocktail (bac glaçons, rince-verres, rack à bouteilles). Pompe à bière à cinq becs. Deux tours réfrigérés GAMKO à trois portes. | 10 000 | |
| <u>CUISINE</u> | | |
| Deux hottes d'aspiration en inox à six filtres. | 4 000 | |
| Chambre froide. Superficie : 3 m ² . | 3 000 | |
| <u>PLONGE</u> | | |
| Plonge en inox à un bac et douchette. | 600 | |
| Plonge en inox à deux bacs et douchette. | 800 | |

III MATERIEL EN LOCATION

Deux terminaux bancaires INGENICO.

PROPRIETAIRE : CIC
 102 boulevard Haussmann
 75009 PARIS