

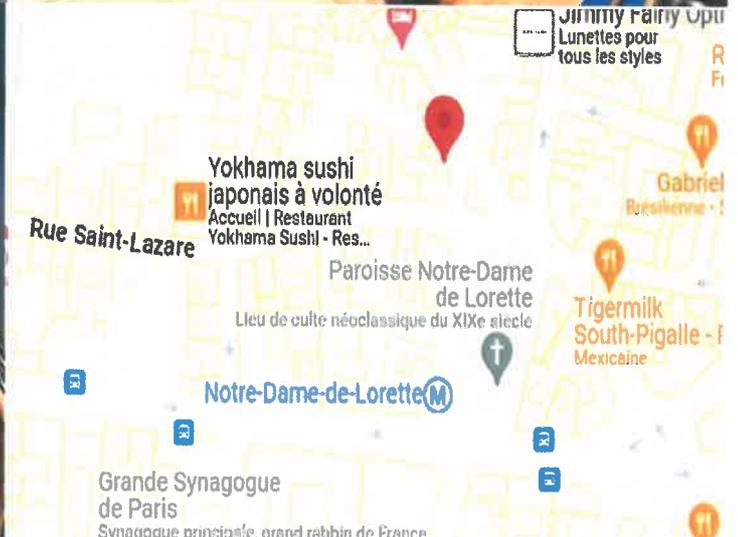
CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 29/06/2023, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SARL BLE NOIR - NDL - 5 rue Notre-Dame de Lorette - 75009 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 BLE NOIR - NDL
Sis 5 rue Notre-Dame de Lorette - 75009 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 : Crêperie

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 5 rue Notre-Dame de Lorette - 75009 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :** Local commercial de 78,5 m² comprenant une boutique sur rue Notre Dame de Lorette, débarras, cuisine et entrepôt sur courette.

■ **Destination :** Restauration traditionnelle sans nuisance.

■ **Durée :** 9 années entières et consécutives du 18/12/2013 au 17/12/2022, le bail se poursuivant par tacite reconduction.

■ **Régime fiscal :** Non soumis à T.V.A.

■ **Loyer annuel :** 35 400 € HT HC selon bail commercial (42 907.76 € selon dernier décompte ci-joint).

■ **Révision :** Révision automatique chaque année à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail suivant les augmentations variations de l'indice du coût de la construction publiée trimestriellement par l'INSEE.

■ **Charges :** Provision de 600 € par trimestre.

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 45 307.76 €

■ **Dépôt de garantie : 9 935.79 € selon les indications du bailleur.**

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 complémentaire : 8 400 € représentant 3 mois de loyer en principal.

Droit de préférence du bailleur : Délai d'un mois.

2. Éléments corporels :

Les matériels et agencements garnissant les locaux, selon inventaire du Commissaire de Justice ci-après reproduit et dont copie ci-annexée :

Nature	Valeur d'exploitation
Mobilier/Matériel	10 200 €
Stock	300 €
TOTAL	10 500 €

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 1 salarié 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 incombait 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.cnaajm.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) Visite des locaux

Toute demande de visite devra nous être adressée par mail à contact@bdrmj.fr

2) Délai et remise des offres

Date limite de dépôts des offres : 29/09/2023 à 12h

L'offre devant être déposée ou adressée à l'étude BDR & ASSOCIES (34 rue Sainte Anne – 75001 PARIS).

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.

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.

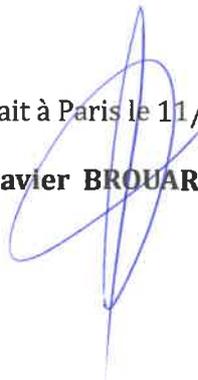
4) Rédaction de l'acte de cession

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 11/09/2023

Xavier BROUARD



Annexes :

- (1) Bail commercial**
- (2) Dernier appel de loyer**
- (3) Inventaire**

DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

Je soussigné

Agissant en qualité de

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

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

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

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

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SARL BLE NOIR - NDL, 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 :

Immeuble : 5 Rue Notre Dame de Lorette 75009 PARIS
Type Bail : 3/6/9 ANS
Locataire : SARL LAW JUICE
Date d'effet : 18 / 12 / 2013

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nés savoir :

[REDACTED] à SIMENECOURT (50000) le 20 janvier 1974

[REDACTED] à PARIS 15^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75015) le 15 [REDACTED] 1973

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par [REDACTED] LEJOLINE, Notaire à PARIS, le 24 mars 2009, préalable à leur union célébrée à la mairie de PARIS-XVI (75016), le 4 avril 2009.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité française

[REDACTED]

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

[REDACTED] est marié à [REDACTED] le 18/12/2013

Ci-après dénommée, le « BAILLEUR »
D'UNE PART,

ET

[REDACTED] 75009 PARIS, représentée par sa gérante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ou toutes sociétés dans laquelle le preneur serait majoritaire.

Ci-après dénommée, le « PRENEUR »
D'AUTRE PART,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

OBJET

Le BAILLEUR donne à bail à loyer conformément aux articles L 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce au PRENEUR, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis à :

5 RUE NOTRE DAME DE LORETTE PARIS 9^{ème}

A C, A [REDACTED]

DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUES

➤ Local commercial en pied d'immeuble

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009), 5 rue Notre Dame de Lorette.

Cadastré:

Section	N°	Lieudit	Surface
AG	49	5 Rue Notre Dame de Lorette	00 Ha 04 a56 ca

Désignation des BIENS

Lot numéro cent un (101)

Dans un le bâtiment B, au rez-de-chaussée, Accès par la rue Notre-Dame de Lorette

Un local commercial de 78.5 m2 comprenant

Une boutique sur Rue Notre Dame de Lorette, débarras, cuisine et entrepôt sur courette).

Atelier sur cour, trois autre accès dans l'entrée de l'escalier B

Ce lot communique avec le lot 103 du premier étage, par un escalier particulier.

Droit à l'usage du water-closet commun (bâtiment D).

Observation étant ici faite que le propriétaire précédent a comblé l'ouverture de l'escalier existant entre son lot et celui du 1er étage par suite de travaux effectué par ses soins ainsi déclaré.

Le lot 101 est donc totalement indépendant du lot 103

Ainsi que lesdits locaux existent, se poursuivent, le PRENEUR déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités et les déclarant parfaitement conformes à la destination contractuellement autorisée.

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours ou réclamation contre le BAILLEUR et son MANDATAIRE pour toute erreur ou omission relative à la désignation.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives

qui commencera à courir le : 18 Décembre 2013 (18/12/2013)

pour se terminer le : 17 Décembre 2022 (17/12/2022)

Toutefois, le PRENEUR aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L 145-9 du Code de commerce.

Le BAILLEUR disposera de cette même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce en vue de construire, reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, ou encore d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

A.L.A

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessus définie du présent bail qu'à usage commercial pour l'activité de :

➤ RESTAURATION SANS NUISANCE BIO NE NECESSITANT PAS DE CONDUIT DE CHEMINEE

et à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux, étant entendu que le BAILLEUR ne conférant au PRENEUR aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale, identiques à celles exercées par le PRENEUR.

LOYER

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

TRENTE TROIS MILLE SIX CENT EUROS (33 600,00 €)

hors charges, hors taxes au moment de chaque échéance de loyer

que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son MANDATAIRE, TRIMESTRIELLEMENT D'AVANCE par prélèvement ou virement.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

FRANCHISE DE LOYER

Il est précisé que le BAILLEUR consent exceptionnellement au PRENEUR une franchise de loyer, au titre de sa participation financière, qui s'étend sur la période du 18 DECEMBRE 2013 au 31 JANVIER 2014 inclus, en contrepartie de l'exécution par le PRENEUR de travaux, à savoir :

➤ Aménagement des locaux.

Au cas où le BAILLEUR ou son mandataire constaterait que les travaux ne sont pas effectués, les accords de franchise des loyers deviendraient caducs et le BAILLEUR en exigerait le paiement intégral. Ces montants deviendraient des loyers contractuels et devraient être acquittés par le PRENEUR de la même façon.

INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé automatiquement et sans aucune formalité de plein droit chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, suivant les augmentations variations de l'Indice du Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base retenu sera celui du 2^{ème} trimestre 2013, soit 1637 l'indice de comparaison celui du 2^{ème} trimestre en vigueur, soit pour la première fois, l'indice du 1^{er} trimestre 2013 et ainsi de suite tous les ans.

Si l'indice INSEE cessait d'être publié, ou si la loi disposait l'usage obligatoire d'un nouvel indice, il serait remplacé par l'indice I.L.C publié trimestriellement par l'INSEE, ou à défaut d'un nouvel indice officiel, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties, ou, à défaut par voie d'expertise effectuée par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

Ladite clause d'indexation ne pourra avoir pour effet, quelle que soit l'évolution de l'indice et l'éventuel changement d'indice, de ramener le loyer à un montant inférieur au loyer de base.

CHARGES – IMPOTS

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ou à son MANDATAIRE, sa quote-part de toutes les charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble, y compris les frais et salaires de la concierge, les frais et honoraires du gestionnaire, la taxe foncière, la taxe de balayage, la taxe des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout ainsi que toutes nouvelles contributions et taxes, lesdites charges, prestations et taxes calculées au prorata des loyers ou sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété.

Seules les charges relatives aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil resteront à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR versera à cet effet au BAILLEUR, aux mêmes échéances que le loyer, une provision annuelle de :

**MILLE DEUX CENT EUROS (2400,00 €)
(soit un versement trimestriel de 600 euros)**

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, la taxe professionnelle et tous impôts dont le PRENEUR est ou pourrait être responsable à un titre quelconque, il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et en tous cas, huit jours au moins avant son départ des lieux loués.

Il devra également rembourser au BAILLEUR les impôts, taxes, frais de gestion, taxes foncières et autres grevant les locaux loués et la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage et plus généralement toute nouvelle contribution incombant notamment au bailleur de telle manière que le loyer soit perçu par ce dernier net de tous impôts et taxes autres que ceux sur le revenu.

Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles de gaz, d'électricité, de téléphone, etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts, taxes et redevances lui incombant, sans que le BAILLEUR en soit responsable.

Il en sera de même pour la consommation d'eau, s'il existe un compteur, le remboursement portera sur la consommation indiquée audit compteur et sur la quote-part afférente aux dépenses d'eau pour les services généraux de l'immeuble.

S'il n'existe pas de compteur divisionnaire, le PRENEUR réglera sa quote-part de la dépense d'eau de l'immeuble et le BAILLEUR se réserve le droit d'exiger à tout moment du PRENEUR qui l'accepte, soit un abonnement direct à la Compagnie des eaux, soit la pose d'un compteur divisionnaire.

DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'entière exécution des obligations mises à sa charge et des réparations éventuelles en fin de location, le PRENEUR verse au BAILLEUR ou à son représentant, à la signature des présentes, la somme de :

HUIT MILLE QUATRE CENT EUROS (8 400,00 €)

à titre de dépôt de garantie correspondant à une échéance de TROIS mois de loyer, en principal, dont quittance.

Le PRENEUR renonçant expressément à invoquer, à ce sujet, les dispositions de l'article L. 145-40 du code de commerce.

Cette somme non productive d'intérêt, sera remboursée au PRENEUR qu'après complet déménagement et remise des clefs, déduction faite de toute somme due au BAILLEUR notamment à titre de dégât ou qui pourrait lui être réclamée ou dont il pourrait être tenu pour responsable.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être utilisé par le PRENEUR pour le paiement du loyer ou des charges, ceux-ci devant être régulièrement payés aux dates et conditions fixées par le présent contrat.

En cas de révision du prix du loyer au cours du bail, ladite somme sera automatiquement et sans notification préalable augmentée pour correspondre à TROIS mois de loyer en principal.

En cas de résiliation du bail pour une faute quelconque imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie restera définitivement acquis au BAILLEUR, à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

COMPLEMENT DE DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR s'oblige à remettre au BAILLEUR, à la signature des présentes, afin de garantir le paiement de toutes sommes susceptibles d'être exigées par le bailleur au titre du bail, tels loyers éventuellement révisés, charges, indemnités d'occupation, réparations, intérêts et frais éventuels de procédure, un versement d'un montant de HUIT MILLE QUATRE CENT EUROS (8 400 EUROS) représentant TROIS (3) mois de loyer en principal, valable sur la durée du bail.

Cette somme sera acquise définitivement au BAILLEUR pour la durée du présent bail, soit du 18/12/2013 au 17/12/2022 à titre de garantie complémentaire de l'exécution des clauses et conditions du bail et de paiement des loyers éventuellement révisés, indemnités d'occupation, charges, réparations, intérêts et frais éventuels de procédure résultant des présentes.

Il est précisé que cette garantie de paiement ne pourra en aucun cas ni générer aucun intérêts de quelque nature que ce soit, le PRENEUR renonçant expressément à invoquer, à ce sujet, les dispositions de l'article L 145-40 du code de commerce, ni gêner l'action qui pourrait être entreprise par le BAILLEUR afin de recouvrer les montants dus par le PRENEUR.

CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent bail est fait aux conditions ordinaires et de droit, et, en outre, à celles ci-après énoncées, que le PRENEUR s'oblige à exécuter :

1. SOUS-LOCATION – CESSION :

Le PRENEUR ne pourra :

- se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement à des tiers, ni sous-louer en totalité ou en partie ni consentir une location-gérance du fonds de commerce exploité à l'adresse des lieux loués.
- céder son droit au présent bail si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce.

Préalablement à la réalisation de cette cession, le BAILLEUR disposera toutefois, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

A cette fin, le PRENEUR devra, par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au BAILLEUR son intention de céder, en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que le montant du prix payé par le cessionnaire.

Cette formalité vaudra mise en demeure du BAILLEUR de faire connaître, dans un délai de 1 mois par lettre recommandée avec avis de réception, à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il se porte ou non acquéreur du fonds de commerce.

A défaut d'exercice par le BAILLEUR de ce droit de préférence, ou en cas de déchéance de son droit de préférence, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire avec le cessionnaire, du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail et devra être constatée par acte auquel le BAILLEUR sera appelé à concourir par acte extrajudiciaire, délivré quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de la cession ; une copie de la cession devra être remise au BAILLEUR aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Le PRENEUR restera garant, solidairement avec son cessionnaire, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail. Aucune cession ne pourra avoir lieu s'il est dû des sommes quelconques par le PRENEUR au BAILLEUR.

2. ASSURANCES :

A.L.A

- a) Le PRENEUR s'engage à garantir le BAILLEUR de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses provoqués, directement ou indirectement, par les travaux d'aménagement à sa charge.

Si ces travaux sont dirigés par un architecte, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré au titre de sa responsabilité civile et professionnelle, et être à jour du versement des primes correspondantes.

- b) Le PRENEUR devra assurer à ses frais et maintenir assuré pendant tout le cours du bail, ses meubles, marchandises, matériels, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux.
- c) Pour le cas où, le bail signé, les locaux seraient mis à la disposition du PRENEUR avant la date effective de prise d'effet dudit bail, le PRENEUR devra, à compter de la mise à disposition des locaux, souscrire les mêmes assurances que celles énumérées ci-dessus.
- d) Le PRENEUR devra, sur simple demande du BAILLEUR, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

Les polices d'assurances du PRENEUR devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification au BAILLEUR de la résiliation.

Le PRENEUR devra déclarer au BAILLEUR tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

- e) Le BAILLEUR devra faire son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble, étant précisé que le PRENEUR s'engage à rembourser toute surprime due à la couverture des risques spéciaux découlant de son occupation ou de son activité.

DELIVRANCE DES LIEUX

Le PRENEUR déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires et sans formuler aucune réserve à leur sujet, pour les avoir vus et visités antérieurement à la signature du bail.

ENTRETIEN DES LIEUX

Le PRENEUR aura à sa charge toutes réparations, grosses et menues, qu'il s'agisse d'entretien, de réfection, d'amélioration ou autre, à l'exclusion des grosses réparations définies à l'article 605 et l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du BAILLEUR. Le PRENEUR devra tenir les lieux loués en bon état desdites réparations et les rendre tels à l'expiration du bail.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures

TRAVAUX

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune démolition, ni construction, et généralement, des travaux touchant au gros œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et sans l'autorisation écrite du BAILLEUR qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte ; les honoraires de ce dernier seront à la charge du PRENEUR.

Préalablement aux travaux, il devra justifier des assurances visées à l'article 3 des conditions générales

Dans tous les cas, le PRENEUR devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement, par notamment la présence des siphons, tampons de dégagements, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparations, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc..., cette liste n'étant nullement exhaustive.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR deviendront et sans indemnité la propriété du BAILLEUR à l'expiration du bail, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander la remise des lieux dans leur état d'origine, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle ou pécuniaire de leur coût, qui constituera une créance au même titre que le loyer.

EXERCICE DE L'ACTIVITE

Le PRENEUR fera son affaire personnelle aux lieux et places du BAILLEUR et sans que celui-ci puisse être inquiété, ni recherché, à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Le PRENEUR s'engage :

- à faire son affaire personnelle, et à ses frais, de tous travaux, sous réserve de l'autorisation du bailleur sur les travaux projetés, installations, mises aux normes, transformations ou réparations rendues nécessaires et qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures y compris en matière d'hygiène et de sécurité ;
- à faire son affaire personnelle de l'équipement des locaux en matériel de sécurité (extincteur, etc...) conformément à la législation en vigueur et d'en assumer l'entretien. Il devra à cet effet, souscrire tout contrat technique de maintenance et de vérification des matériels de sécurité ;
- à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à la normale sous peine de réparation à ses frais, sans préjudice des dommages intérêts éventuels ; les machines, s'il en existe, devront être munies de tous dispositifs anti-vibratifs et anti-bruit, de manière à n'occasionner aucune gêne aux voisins.

ABONNEMENTS

Le PRENEUR connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes pour les avoir visités, déclare faire son affaire personnelle de toutes démarches en vue d'obtenir les branchements desdits équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité (téléphone, téléx, télécopie, électricité, gaz, eaux, etc...) et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR assumera la charge des taxes de redevances relatives à ces branchements et aux abonnements subséquents.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'administration pour effectuer ses branchements, pour réclamer auprès du BAILLEUR une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnements (eaux, gaz, électricité, groupe électrogène, téléx installations téléphoniques, etc...)

Il assumera tous les frais, charges, redevances, taxes, dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera ses propres consommations. En cas de résiliation, il acquittera les frais et indemnités y afférents.

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

RESPONSABILITE ET RECOURS

- a) Le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR et à toute demande de réduction de loyer :
- en cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements communs, pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR ;

- en cas d'humidité, infiltrations, dégât des eaux dus à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges, des pluies anormalement abondantes, l'engorgement des canalisations, ainsi que fuites ou infiltrations pouvant provenir de canalisations communes masquées par un coffrage établi par le BAILLEUR ;
 - en cas de suppression du concierge ou du gardien s'il en existe ;
 - pour les faits du concierge ou du gardien, à l'occasion de toute mission qu'il aura spécialement confié à ce dernier, lequel sera lors considéré comme son mandataire exclusif et spécial.
- b) Le PRENEUR ne devra rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou de toute autre personne. Le PRENEUR fera son affaire personnelle des troubles de quelque nature qu'ils soient, qu'il pourrait subir.
- c) Le PRENEUR devra pleine et entière garantie en cas de dommages corporels occasionnés à des tiers ou des voisins par suite de l'exploitation du fonds, sans pouvoir rechercher ni mettre en cause la responsabilité du BAILLEUR. Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières ou trépidations causés par ses activités.

CONGES - VISITES DES LIEUX

Durant les six mois qui précéderont l'expiration du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les 2 jours non fériés par semaine, de neuf heures à midi, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR. Il devra de même laisser le BAILLEUR apposer un écriteau indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre.

Le PRENEUR ne pourra déménager, même partiellement, avant l'expiration du délai de congé, s'il n'a pas exécuté les réparations lui incombant, payer le montant du loyer et des accessoires et justifier au BAILLEUR du paiement de toutes les conditions personnelles et immobilières et de tous les impôts et taxes à sa charge.

Il devra donner sa nouvelle adresse au BAILLEUR lors de son départ.

A.L.A

DISPOSITIONS DIVERSES

Indivisibilité et solidarité :

En cas de décès du PRENEUR, si celui-ci se trouve être par suite de cession une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers ou ses représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront en outre et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévus à l'Article 877 du Code Civil.

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 être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

Frais :

Le PRENEUR paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Comparution du preneur :

Le PRENEUR s'engage à fournir un extrait KBIS attestant de la conformité de son immatriculation au BAILLEUR ou à son représentant.

Election de domicile :

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

- Le BAILLEUR, en son siège social
- Le PRENEUR, dans les lieux loués.

Fait à PARIS, le 18 Décembre 2013

En TROIS exemplaires.

LE BAILLEUR
(Lu & approuvé)

de L'opinion


LE PRENEUR
(Lu & approuvé)

Lu et Approuvé


AVENANT AU BAIL COMMERCIAL DU 18 DECEMBRE 2013

ENTRE :

Monsieur **Gregory Marie Joseph Jean FOTTEAU DE SIMONCOU**, notaire, et Madame **Pauline Emeline Anne CHAYIN**, cadre bancaire, son épouse, demeurant ensemble à PARIS 7^{ème} ARRONDISSEMENT (75007) 2 AVENUE EMILE ACCIARI
 Monsieur **[REDACTED]** né à AMIENS (80000) le 12 janvier 1966,
 Madame **[REDACTED]** née à PARIS (75015) le 22 avril 1975
 Mariés à Paris 16^{ème} ARRONDISSEMENT (75016) le 4 avril 2005 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1336 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par le notaire **Francis LOUPEL** notaire à PARIS le 14 mars 2005.
 Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
 De nationalité française.
 Résidents au sens de la réglementation fiscale.

ET :

[REDACTED] SHAYIN, société à responsabilité limitée, au capital de **[REDACTED]** siège social à PARIS 9^{ème} arrondissement (75009) 5 rue Notre Dame de Lorette, enregistrée au RCS de PARIS 41596 200 représentée par sa gérante par Madame **Rina AZMA** en qualité de gérante dument habilité aux fins des présentes.

LESQUELS préalablement à l'avenant, objet des présentes, sont liés aux termes :

- D'un bail commercial en date à PARIS du 18 décembre 2013 au profit de l'EURL dénommée **[REDACTED]** ;
- D'une cession de fonds de commerce par l'EURL « **[REDACTED]** » au bénéfice de la SARL **[REDACTED] SHAYIN**, société à responsabilité limitée commerciale.

Ceci exposé, il est passé à l'AVENANT AU BAIL objet des présentes.

OBJET DE L'AVENANT AU COMPROMIS DE VENTE

Les parties ont convenu le présent avenant afin d'apporter au BAIL les modifications suivantes :

REDACTION INITIALE DU BAIL	REDACTION DU BAIL TEL QUE MODIFIE PAR LE PRESENT AVENANT
<u>DESIGNATION DES LOCAUX LOUES</u>	<u>DESIGNATION DES LOCAUX LOUES</u>
[...]	[...]
<u>Lot numéro cent un (101)</u>	<u>Lot numéro cent un (101)</u>
Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, accès par la	Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, accès par la

pc 4 DA

rue Notre-Dame de Lorette

Un local commercial de 78,5 m² comprenant

Une boutique sur rue Notre Dame de Lorette, débarras, cuisine, et entrepôt sur courette.

Atelier sur cour, trois autre accès dans l'entrée de l'escalier B,

Ce lot communique avec le lot 103 du premier étage, par un escalier particulier.

Droit à l'usage de water-closet commun (bâtiment D).

Observation étant ici faite que le propriétaire précédant a comblé l'ouverture de l'escalier existant entre son lot et celui du 1^{er} étage par suite de travaux effectués par ses soins ainsi déclaré.

Le lot 101 est totalement indépendant du lot 103.

LOYER

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

TRENTE TROIS MILLE SIX CENT EUROS (33 600, 00 €) hors charges, hors taxes au moment de chaque échéance de loyer.

Que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, TRIMESTRIELLEMENT D'AVANCE par prélèvement ou virement.

rue Notre-Dame de Lorette

Un local commercial de 78,5 m² comprenant

Une boutique sur rue Notre Dame de Lorette, débarras, cuisine, et entrepôt sur courette.

Atelier sur cour, trois autre accès dans l'entrée de l'escalier B,

Ce lot communique avec le lot 103 du premier étage, par un escalier particulier.

Droit à l'usage de water-closet commun (bâtiment D).

Observation étant ici faite que le propriétaire précédant a comblé l'ouverture de l'escalier existant entre son lot et celui du 1^{er} étage par suite de travaux effectués par ses soins ainsi déclaré.

Le lot 101 est totalement indépendant du lot 103.

Lot numéro cent vingt neuf (129)

Dans le bâtiment B, au sous-sol, escalier B, une cave numéro 129. Et les six/dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOYER

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

TRENTE CINQ MILLE QUATRE CENT EUROS (35 400, 00 €) hors charges, hors taxes au moment de chaque échéance de loyer.

Que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, TRIMESTRIELLEMENT D'AVANCE par prélèvement ou virement.

Précision : La société Shave a fait installer à ses frais avec notre accord une extraction par une des entreprises que nous lui avons recommandées.

Pe Ag S.A

Destination des lieux loués

Les locaux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessus définie du présent bail qu'à usage commercial pour l'activité de :

Restauration sans nuisance bio ne nécessitant pas de conduit de cheminée

Et à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux, étant entendu que le bailleur ne conférant au preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale identiques à celles exercées par le preneur.

Destination des lieux loués

Les locaux loués ne pourront être utilisés, pendant la durée ci-dessus définie du présent bail qu'à usage commercial pour l'activité de :

Restauration traditionnelle sans nuisances

Et à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux, étant entendu que le bailleur ne conférant au preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale identiques à celles exercées par le preneur.

ABSENCE DE NOVATION

Il n'est apporté aucune autre modification aux dispositions du BAIL qui continueront à produire leurs effets dans toutes leurs dispositions autres que celles modifiées dans le présent avenant.

<p>FAIT A <u>PARIS</u></p> <p>LE <u>29/11/2016</u></p> <p>POUR LE BAILLEUR</p> <p> J. L. Chabot</p>	<p>FAIT A <u>PARIS</u></p> <p>LE <u>29/11/2018</u></p> <p>POUR LE PRENEUR <u>Rino Aguilera</u></p> <p></p>
--	--

pointdevente
gestion privée

Appel Loyer

Locataires : BLE NOIR - NDL

5 Rue Notre Dame de Lorette
75009 PARIS 09

SARL BLE NOIR - NDL
5 Rue Notre Dame de Lorette
75009 PARIS 09
FRANCE

PARIS 16, le samedi 1 juillet 2023

Appel Loyer

Cet avis est une demande de paiement et ne peut en aucun cas avoir valeur de quittance.

Libellé	Montant
Loyer ou indemnité d'occupation non soumis à TVA du 01/07/2023 au 30/09/2023	10 726,94 €
Provisions pour charges du 01/07/2023 au 30/09/2023	600,00 €
TOTAL DE L'ECHEANCE	11 326,94 €
Solde antérieur	31 157,41 €
SOLDE A PAYER	42 484,35 €

Il est ici précisé que les avis d'échéances transmis au titre de l'année 2022, ne prennent pas en compte les impayés de paiement au titre de l'année 2021.

Nous vous rappelons que vous avez l'opportunité de consulter à tout moment votre compte client et de télécharger vos documents sur notre Extranet, accessible via notre site internet (www.pointdevente.fr) en cliquant sur l'onglet "My PDV".

N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir votre identifiant et votre mot de passe.

Dans l'attente de votre règlement,

Cordialement,

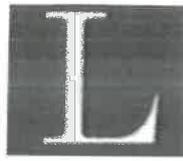
Le Service Comptabilité

Pour adresser vos paiements :

BAN International Bank Account Number
FR76 1027 8061 2400 0200 0260 732
BIC (Bank Identifier Code)
CMCIFR2A
Comptabilité
CCM SAINT DOMINIQUE

Appel Loyer	Cet avis est une demande de paiement et ne peut en aucun cas avoir valeur de quittance.	
	Libellé	Montant





OLIVIER LASSERON

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

L23130 OL/al

N° de Greffe : P202301916

INVENTAIRE DESCRIPTIF ET PRISÉE DE L'ACTIF MOBILIER

En vertu du jugement en date du 29 juin 2023 (article L.622-6 du Code de Commerce)

Dépendant de la Liquidation Judiciaire Simplifiée

SARL BLE NOIR - NDL "Hippolyte"

Lieu de Prisée

5 rue Notre-Dame de Lorette

75009 PARIS

PRISÉE DRESSÉE LE 12 juillet 2023

**SAS BDR & ASSOCIES - Maître Xavier
BROUARD**

**Mandataire Judiciaire
34 rue Sainte Anne**

75001 PARIS



OLIVIER LASSERON

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

RECAPITULATIF

RECAPITULATIF INVENTAIRE	Exploitation
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL D'EXPLOITATION	10 200
TOTAL STOCK	300
TOTAL MATERIEL EN DEPOT OU LOCATION	MEMOIRE
TOTAL GENERAL	10 500

MOBILIER ET MATERIEL D'EXPLOITATION	Exploitation
-------------------------------------	--------------

Salle de restauration

1.	1 petit comptoir de bar et caisse avec une petite plonge double inox	1 000
2.	12 tables 2 couverts, piétement métal noir 28 chaises tissu marron 3 chaises bois noir 3 banquettes skaï marron de 4 places 11 suspensions diverses	1 500
3.	1 cave à vin 1 porte vitrée DOMETIC	800
4.	1 radiateur à huile 2 étiqueteuses EPSON	50
5.	1 vitrine basse réfrigérée 2 portes coulissantes DIAMOND	350
6.	1 lave verre inox DIAMOND	400
7.	1 moulin à glace inox SMAG	150
8.	1 casier vestiaire métal 6 cases 1 étagère métal gris 1 gondole réfrigérée DIAMOND (HS)	50

Cuisine

9.	1 plonge inox 2 bacs avec douchette 2 étagères inox 1 table inox avec entretoise	500
10.	1 comptoir réfrigéré inox 6 tiroirs 1 comptoir réfrigéré inox 3 portes, groupe de froid intégré	1 500
11.	1 armoire réfrigérée (congélation) inox 1 porte LIEBHERR 1 armoire réfrigérée positive inox 1 porte DIAMOND Superjumbo line	1 500
12.	1 hotte inox 3 filtres	1 000
13.	1 micro-ondes inox MENUMASTER 1 réchaud inox 1 plaque à crêpes KRAMPOUZ	500
14.	1 lave vaisselle inox TECHNITACOD	500
15.	1 ensemble de vaisselle, verrerie, couverts et ustensiles de cuisine	400
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL D'EXPLOITATION		10 200

Maître Olivier Lasseron
Commissaire de Justice

Commissaire-Priseur Judiciaire

STOCK		Exploitation
16.	1 ensemble de denrée alimentaires périssables, soft, vin pour une valeur déclarée de 600 €	300
TOTAL STOCK		300

4

MATERIEL EN DEPOT OU LOCATION		Exploitation
17.	1 machine à café 2 groupes 1 moulin à café Dépôt par CEFES RICHARD	MEMOIRE
18.	1 système de nettoyage Dépôt par ECOLAB	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL EN DEPOT OU LOCATION		MEMOIRE
TOTAL GENERAL		10 500

9