

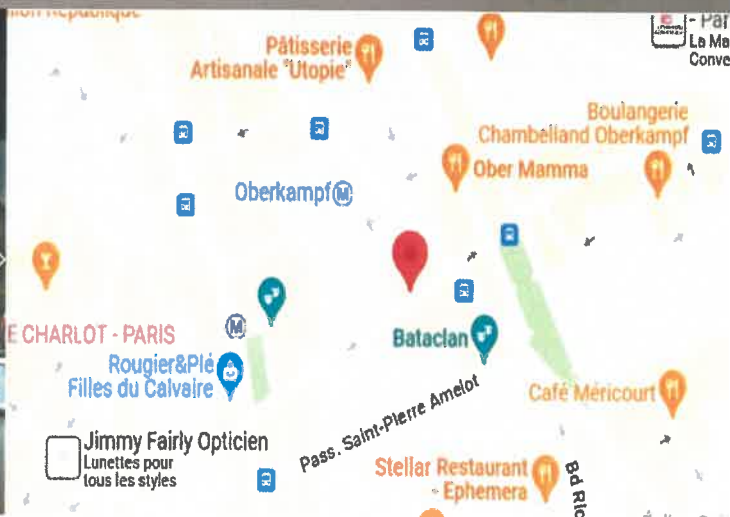
CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 01/08/2023, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SAS TOMMASINO - 25 Rue Oberkampf - 75011 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 TOMMASINO
Sis 25 Rue Oberkampf - 75011 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 ;
- Droit au bail des locaux situés sis 25 Rue Oberkampf - 75011 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :** Au rez-de-chaussée de l'immeuble, dans le bâtiment sur rue, un local commercial composé d'une grande salle de restaurant avec bar, arrière-boutique comprenant cuisine, toilettes et chambre froide. Au sous-sol de l'immeuble, dans le bâtiment sur rue, directement accessible depuis le local commercial, une grande cave.

■ **Destination :** Activité de restaurant de cuisine traditionnelle – pizzeria – bar et à titre accessoire, celle de vente de plats ou de boissons à emporter.

■ **Durée :** 9 années entières et consécutives à compter du 19/10/2017 expirant le 18/10/2026.

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

■ **Loyer annuel :** 38 000 € HT HC payable par quart d'avance, le premier jour de chaque trimestre.

■ **Révision :** Le loyer variera annuellement et de plein droit, le 19 octobre de chaque année, par application au loyer de base de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

■ **Charges :** Montant de la provision trimestrielle : 2 050 €

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 53 800 € sauf à parfaire.

■ **Dépôt de garantie :** 9 500 € correspondant à un terme trimestriel de loyer.

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.

Clause de solidarité inversée : Arriérés locatifs : 4 914.34 € à prendre en charge en sus du prix de cession.

2. Éléments corporels :

Les matériels et agencements garnissant les locaux, selon inventaire reproduit ci-après et ci-annexé :

Nature	Valeur d'exploitation
Mobilier/Matériel	13 500
Stock	2 000 €
TOTAL	15 500 €

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 9 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.

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

L'offre devra être réceptionnée en l'Etude de Maître VAN KEMMEL Huissier de justice sis au Tribunal de Commerce de Paris, 1 Quai de la Corse 75004 Paris, **avant le 16/10/2023 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 **17/10/2023 à 11h**, 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.

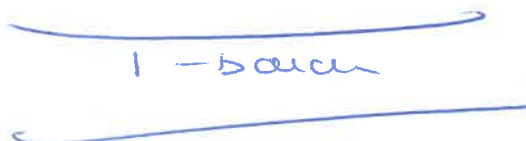
Cette condition essentielle doit être reconnue comme expressément acceptée dans l'offre de reprise.

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 18/09/2023
Florence DAUDÉ



Annexes :

- (1) Bail commercial
- (2) Inventaire

DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

Je soussigné

Agissant en qualité de

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

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

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

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

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SAS TOMMASINO, 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 : 25-27 rue Oberkampf à 75011 PARIS.

Durée : 9 ans Prise d'effet : 19 octobre 2017.

BAIL COMMERCIAL

(soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce)

COMPRENANT RESILIATION AMIABLE ANTICIPEE DU RENOUELEMENT

DE BAIL COMMERCIAL DU 14 DECEMBRE 2010

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **VOLTAIRE 11**, société civile immobilière au capital de 3.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **PARSAULT** sous le numéro **512 435 490**, dont le siège social est sis **BOISSY-SUR-SEINE**, 1 rue Péron, représentée par son gérant domicilié en cette qualité audit siège

Ci-après dénommée "le bailleur",

D'une part,

Et

La société **TOMMASINO**, société par actions simplifiée au capital de 4.130 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **PARIS** sous le numéro **800 028 086**, dont le siège social est sis à **75011 PARIS**, 5 rue de Charonne, représentée par son président, monsieur **Thomas FOURNIER**, domicilié en cette qualité audit siège, et déclarant avoir tous pouvoirs pour régulariser les présentes,

Ci-après dénommée « le preneur »,

D'autre part,

ETANT PREALABLEMENT RAPPELE QUE :

1°/ Par acte sous seing privé en date à **PARIS** du 1^{er} décembre 2000, **Monsieur Roger KNAF** aux droits duquel vient à présent la **société VOLTAIRE 11** a fait bail et donné à loyer à la société **L.F. LECHANSON** divers locaux à usage commercial au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis à **75011 PARIS**, 25/27 rue Oberkampf, correspondant aux lots n° 38, 42, 126 et 137 de l'état descriptif de division de l'immeuble.

Ledit bail avait été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 1^{er} décembre 2000, pour l'activité de restaurant de cuisine traditionnelle – bar.

2°/ Par acte sous seing privé en date à **PARIS** du 14 décembre 2010, la société **VOLTAIRE 11** a renouvelé, à la **société VOLTAIRE 11** venant aux droits de la société **L.F. LECHANSON**, le bail commercial portant sur les locaux à usage commercial au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis à **75011 PARIS**, 25/27 rue Oberkampf, correspondant aux lots n° 38, 42, 126 et 137 de l'état descriptif de division de l'immeuble.

Ledit renouvellement a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 1^{er} janvier 2011, moyennant un loyer annuel en principal de 31.656 €.

3°/ Par acte sous seing privé en date du 18 octobre 2017, la société **VOLTAIRE 11** a cédé, à la société **TOMMASINO**, le fonds de commerce exploité sis à **75011 PARIS**, 25/27 rue Oberkampf.

Aux termes dudit acte, la société [REDACTED] 11 s'est obligée, d'une part, à résilier le renouvellement de bail commercial signé le 14 décembre 2010, et, d'autre part, à conclure un nouveau bail commercial au profit de la société TOMMASINO, à effet du 19 octobre 2017.

EN CONSEQUENCE DE QUOI, IL A ETE CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIT :

**1^{ère} PARTIE - RESILIATION AMIABLE ANTICIPEE DU RENOUVELLEMENT
DE BAIL COMMERCIAL DU 14 DECEMBRE 2010 :**

Suite à la cession du fonds de commerce intervenu ce jour, antérieurement aux présentes, la société TOMMASINO vient aux droits de la société [REDACTED] et, en conséquence, est titulaire du renouvellement de bail commercial en date du 14 décembre 2010 portant sur les locaux commerciaux dont est propriétaire la société [REDACTED] 25/27 rue Oberkampf.

Le bailleur et le preneur sont convenues de résilier, de manière anticipée, amiablement, ledit renouvellement de bail commercial du 14 décembre 2010, et de procéder à la conclusion d'un nouveau bail, portant sur les mêmes locaux, aux charges, clauses et conditions ci-après exposés.

La résiliation amiable anticipée du renouvellement de bail commercial du 14 décembre 2010, intervient à la date du 18 octobre 2017 à 24 heures, étant rappelé que :

aux termes de l'article L. 143-2 du Code de commerce, toute résiliation amiable de bail concernant un immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce ne devient définitive qu'un mois après la notification qui en est fait aux créanciers inscrits sur le fonds, au domicile élu,

à la date des présentes, il n'existe aucune inscription pouvant grever le fonds de commerce de la société TOMMASINO.

Les parties aux présentes s'entendent pour que le dépôt de garantie versé entre les mains du bailleur soit conservé par ledit bailleur, en garantie de la bonne exécution du bail commercial ci-après, portant sur les biens sis à 75011 PARIS, 25/27 rue Oberkampf.

De convention expresse entre les parties, la présente résiliation amiable anticipée ne s'accompagne pas, de part et d'autre, du versement d'une quelconque indemnité.

2^{ème} PARTIE - BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, la société [REDACTED] bailleur, fait bail et donne à loyer, en application des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, et dans les termes et conditions ci-après exposés, à la société TOMMASINO, preneur qui l'accepte, pour la durée et aux charges, clauses et conditions ci-après, les lieux ci-dessous désignés :

DESIGNATION

Dans un immeuble sis à 75011 PARIS, 25/27 rue Oberkampf

- au rez-de-chaussée de l'immeuble, dans le bâtiment sur rue, un local commercial composé d'une grande salle du restaurant avec bar, arrière boutique comprenant cuisine, toilettes et chambre froide,

- au sous-sol de l'immeuble, dans le bâtiment sur rue, directement accessible depuis le local commercial du rez-de-chaussée, une grande cave,

(Les lieux, objet des présentes, figurent sur les plans annexés).

Les lieux loués constituent

- pour ceux du rez-de-chaussée, les lots n° 137 et 42 de l'état descriptif de division de l'immeuble auxquels sont respectivement attachées les 500/10.214èmes et 518/10.214èmes des parties communes générales,
- pour ceux du sous-sol, les lots n° 126 et 38 de l'état descriptif de division de l'immeuble auxquels sont respectivement attachées les 105/10.214èmes et 187/10.214èmes des parties communes générales.

tels au surplus que les lieux existent, se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances sans exception ni réserve, le preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes et avoir recueillis toutes les informations les concernant, et renonçant à élever une quelconque réclamation pour raison soit de leur état, soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus ;

Les locaux ci-dessus désignés constituent un tout indivisible et toute différence dans les superficies ou cotes exprimées dans les plans joints, sera tenue pour admissible et ne pourra fonder aucune réclamation (en particulier, ne sera pas susceptible d'entraîner une quelconque modification du loyer en plus ou en moins, ci-après convenu). Le preneur s'interdit d'occuper sans titre tous autres lieux de l'immeuble sous peine de résiliation du présent bail.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 19 octobre 2017 à 00 heure, expirant le 18 octobre 2026 à 24 heures.

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délai (préavis de six mois) de l'article L. 145-9 du code de commerce.

Le bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L.145-20 et L. 145-21 du même code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, dans les formes et délai (préavis de six mois) de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, et aux charges, clauses et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière. Notamment, le preneur s'oblige à respecter et exécuter les clauses suivantes :



ENTRETIEN - REPARATIONS

1° - prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet, et sans pouvoir exercer aucun recours contre lui pour vices de construction, dégradations, insalubrité, infiltrations, cas de force majeure, et toutes autres causes quelconques intéressant l'état du bien loué ; le bailleur n'étant tenu que des grosses réparations prévues par l'article 606 du Code civil et celles visées par l'article R. 145-35 2° du Code de commerce, à savoir les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;

Le preneur se déclare prêt à supporter tous inconvénients en résultant, et à effectuer à ses frais sans répétition contre le bailleur, les réparations, remises en état et remplacements, que nécessiterait l'état du bien loué et/ou ses installations, même s'ils sont dus à la vétusté et à l'usure :

Tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements en parfait état, et effectuer toutes les réparations locatives, d'entretien et autres sans distinction, grosses et menues, seraient-elles occasionnées par la vétusté, à la seule exception des réparations prévues par l'article 606 du Code civil et de celles visées à l'article R. 145-35 2° du Code de commerce, que le bailleur garde à sa charge ;

2° - entretenir les lieux loués en parfait état de réparations de toutes sortes et les rendre tels à la fin du bail, veiller à l'entretien complet et au graissage des fermetures métalliques ; prendre à sa charge les réparations et remplacements qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, effraction, vol, etc. ,

3° - effectuer à ses frais tous travaux qui ont pu ou / et pourraient être prescrits ou imposés par les autorités administratives ou par la réglementation, quelle qu'en soit la nature, la cause ou l'origine, et notamment en considération de l'activité exercée dans les lieux ; effectuer à ses frais et sous sa responsabilité les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, d'isolement et de sécurité contre l'incendie, d'hygiène, d'aménagement des accès et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public, pour le cas où cette réglementation serait applicable ;

4° - faire ramoner les cheminées s'il y a lieu à ses frais par le fumiste de l'immeuble toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an comme en fin de jouissance ; nettoyer les grilles, conduits et bouches de ventilation ou d'aération de manière que celles-ci soient toujours en parfait état de fonctionnement ; ne pouvoir utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur ,

GARNISSEMENT - EXPLOITATION COMMERCIALE

5° - garnir et tenir constamment garnis pendant la durée du bail les lieux présentement loués de meubles, matériel, marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail, exercer son activité de manière continue, hormis la période de fermeture annuelle :

6° - faire son affaire personnelle de ses abonnements aux services de l'eau, du gaz, de l'électricité et de toutes autorisations à obtenir de quelque administration que ce soit, tant pour l'exercice de son activité que pour la réalisation de travaux qui pourraient être effectués dans les lieux ; faire également son affaire personnelle de

l'exécution ou du paiement de tous droits qui pourraient être dus, se conformer aux textes en vigueur, règlements de ville, de police ou de voirie, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur déclare n'avoir fait l'objet d'aucune interdiction d'exercer une activité professionnelle ou sociale visée par l'article L. 225-20 du Code pénal.

7° - satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus ; acquitter les contributions et taxes personnelles de toutes natures, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le preneur est responsable à un titre quelconque ; justifier du paiement à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail ;

8° - n'embarrasser par aucun ballot, caisse, paquet, marchandise ou d'une manière quelconque les parties communes de l'immeuble, et en particulier le hall de l'immeuble et la cour ; ne pouvoir exposer ou déposer quoi que ce soit sur les balcons, garde-corps ou appuis de fenêtres, ou sur le trottoir devant les lieux loués ; ne faire ou ne laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique ;

9° - ne pas introduire dans les locaux de matière dangereuse ou nocive et notamment aucun produit explosif, particulièrement inflammable ou toxique ;

10° - ne pas jeter ou laisser jeter dans les égouts des produits corrosifs, dangereux ou polluants tels que solvants ou produits chimiques non ménagers ou pouvant boucher les canalisations d'évacuation ;

11° - veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs, des gens à son service ou de sa clientèle ; notamment, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs en provenance des locaux dont il est locataire, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ; déclarer en mairie et en informer conjointement le bailleur, la présence d'insectes xylophages dans l'immeuble dès qu'il en a connaissance ;

12° - acquitter directement toutes ses consommations personnelles d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc., selon les indications de ses compteurs et relevés ; faire poser les compteurs à ses frais s'il y a lieu ;

13° - se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ou au règlement intérieur dont le preneur déclare expressément avoir reçu communication lors de son acquisition du fonds de commerce et en connaître les stipulations, souffrir les travaux qui pourraient être décidés par le bailleur, ou par l'assemblée générale des copropriétaires ;

ASSURANCES - RESPONSABILITE - RECOURS

14° - faire assurer son mobilier, son matériel contre l'incendie, l'explosion, les risques locatifs, les dégâts des eaux, le recours des voisins, la perte d'exploitation et tous autres risques par une compagnie notoirement solvable, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail et en justifier à toute réquisition du bailleur, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail et pour la première fois dans les huit jours suivants la signature des présentes .



Les polices d'assurances du preneur devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent, en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus qui seront souscrites par le preneur, à tout recours contre le bailleur et ses assureurs.

Dans le cas d'incendie ou d'explosion, les sommes qui seront dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront aux lieu et place des objets mobiliers, matériels, marchandises jusqu'au remplacement et rétablissement de ceux-ci, la garantie du bailleur, les présentes valant transport en garantie au profit de celui-ci de toutes indemnités d'assurance jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un original des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera ;

15° - rembourser au bailleur toute surprime d'assurances qui lui serait réclamée dans l'hypothèse où l'activité du preneur entraînerait une telle surprime, garantir le bailleur contre toute réclamation des locataires ou voisins dans l'hypothèse où l'activité du preneur entraînerait également pour eux le versement de surprimes ;

16° - ne pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol ou de cambriolage, de tentative de vol ou de cambriolage, de crime ou de délit à l'encontre du preneur, son personnel ou ses visiteurs dans les lieux loués ou dans les parties communes, interruption ou réduction des services de l'eau, du gaz, de l'électricité ou de l'ascenseur, interruption ou suppression du gardiennage ou du service du concierge s'il existe, comme en cas d'humidité, fuites ou infiltrations d'eau qu'elle qu'en soit la cause, incendie, explosions, détériorations quelconques; prévenir sans délai le bailleur de tout dommage qui se produirait dans les lieux loués sous peine d'en être tenu personnellement pour responsable ;

17° - ne pouvoir exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où des accidents arriveraient au preneur dans les lieux loués ou aux personnes s'y trouvant pour quelque cause que ce soit, ne pouvoir exercer aucun recours en garantie contre le bailleur pour le cas où le preneur serait troublé dans sa jouissance par le fait des voisins, fussent-ils co-locataires, des tiers ou de l'administration pour n'importe quelle cause, sauf recours direct contre l'auteur du trouble ; les assureurs devront également renoncer à ces recours contre le bailleur et ses assureurs ;

18° - informer immédiatement le bailleur de toutes réparations à sa charge qui deviendraient nécessaire en cours de bail, comme de tous sinistres ou dégradations s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance ;

19° - renoncer à tout recours contre le bailleur en cas d'expropriation totale ou partielle des lieux loués ou de mise à l'alignement de l'immeuble, toute action devant être exercée par le preneur directement à l'égard de l'administration ou de l'autorité responsable. Si les lieux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité. En cas de destruction partielle le présent bail ne pourra être résilié qu'à la demande du bailleur. Le bailleur pourra exercer son recours contre le preneur si la destruction est imputable à ce dernier ,

20° - souffrir sans indemnité, ni diminution de loyer, et sans pouvoir en discuter l'urgence, toutes les réparations grosses ou menues ainsi que tous les travaux qui pourraient être exécutés dans les lieux loués, notamment le passage de canalisations, dans l'immeuble, dans les immeubles voisins ou sur la voie publique pendant le cours du bail, quelles qu'en soient la nature et la durée, même si ces travaux duraient plus de vingt-et-un jours et supporter dans les mêmes conditions tous travaux d'amélioration, transformations,

constructions nouvelles ou surélévation que le bailleur jugerait convenable de faire exécuter dans l'immeuble pendant le cours du bail ; supporter dans les mêmes conditions toutes les conséquences des travaux, notamment les échafaudages, la présence de machines, matériels, équipements et matériaux quelconques dans ou à proximité des lieux loués comme dans les parties communes ; déposer et entreposer en tout endroit de son choix, si cela est nécessaire à la conduite du chantier tout meuble et objet mobilier, marchandises, agencement, décoration, stores, enseignes ou marquises, installation quelconque dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier pour le ravalement, la recherche ou la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, les gros travaux, sans que la présente énumération soit limitative ;

TRAVAUX

21° - ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition ou construction, aucun percement de mur, de cloison ou de plancher sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur ;

22° - faire exécuter sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, les frais et honoraires étant à la charge du preneur, les travaux qui seraient autorisés ; faire son affaire personnelle et supporter le coût de l'obtention de toutes autorisations administratives ou de copropriété nécessaires, supporter les frais ou indemnités pouvant revenir au syndicat des copropriétaires ainsi que le coût des taxes et droits éventuels ;

23° - ne pouvoir réclamer aucune indemnité au bailleur au titre des aménagements, embellissements et améliorations de toute nature qui auraient été accomplis dans les lieux loués, lesquels deviendront la propriété du bailleur au fur et à mesure de leur exécution, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger que les locaux soient restitués dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance ;

24° - ne pas faire supporter aux planchers de charges excessives, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble ;

ENSEIGNES -- PLAQUES - DEVANTURE

25° - ne pouvoir installer d'enseignes en drapeau, de stores, bannes, marquises, vérandas, étalages ou expositions à l'extérieur des lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur et sous réserve des autorisations administratives applicables en la matière, étant observé que les enseignes actuellement présentes sur l'immeuble pourront être maintenues par le preneur qui déclare avoir obtenu, pour leur installations, les autorisations administratives et de copropriété nécessaire ; toute nouvelle demande d'autorisation du preneur au titre des présentes devra être accompagnée d'un plan et d'un descriptif des aménagements projetés. Le preneur devra en outre faire son affaire personnelle de l'obtention et du coût des autorisations administratives ou de la copropriété éventuellement nécessaires ainsi que du règlement des éventuels taxes et droits ; ne pouvoir apposer aucune plaque sur les parties communes de l'immeuble ;

DESTINATION

26° - ne pouvoir exercer au rez-de-chaussée des lieux loués qu'une activité de restaurant de cuisine traditionnelle -- pizzeria - bar, et à titre accessoire, celle de vente de plats ou de boissons à emporter, et utiliser les lieux loués au sous-sol qu'à titre de réserve pour l'activité exercée au rez-de-chaussée, à l'exclusion de tout autre commerce, activité ou industrie ;

Le bailleur se réserve de louer d'autres locaux du même immeuble au même usage ; le preneur déclare faire son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de toutes les réclamations qui seraient formulées par les tiers, eu égard à son activité ;

CESSION, SOUS-LOCATION ET AUTRES SITUATIONS

27° - ne pouvoir céder ou apporter son droit au présent bail à quiconque, si ce n'est à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, considéré comme un tout indivisible.

Le Preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs ou successeurs, eux-mêmes solidairement tenus avec le cédant et entre eux quand bien même ils auraient quitté les lieux, du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des charges, clauses et conditions du présent bail pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession.

Le bailleur devra être appelé à la signature de l'acte de cession quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier avec notification du projet de l'acte, dont un exemplaire original lui sera remis sans frais, dans le mois de son enregistrement, pour lui servir de titre à l'égard des cessionnaires qui devront s'engager à son égard et imposer à leur successeur la même condition, sous peine de résiliation du présent bail. Le Preneur ne pourra procéder à aucun apport ou cession, sans être à jour de ses obligations financières à l'égard du Bailleur.

Ces cessions intervenant dans le cadre de l'article L. 145-16 du Code de commerce devront être notifiées au Bailleur par acte extrajudiciaire au plus tard un mois après sa signature

Cette obligation s'imposera pour toutes les cessions successives et ces conditions s'appliqueront en cas de fusion ou d'apport partiel d'actif dans le cadre des dispositions légales régissant la propriété commerciale et l'article L. 236-22 du Code de commerce.

Au cas où le présent bail viendrait à être l'objet d'inscriptions, de nantissements ou de privilège, le Bailleur devra en être avisé par acte extrajudiciaire par le ou les bénéficiaires desdites inscriptions, au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce.

28° - ne pouvoir effectuer aucune sous-location partielle ou totale, ni domicilier un tiers ou une quelconque société dans les lieux loués, ni se substituer quiconque dans la jouissance des lieux même à titre gratuit ; le preneur a l'obligation d'exploiter personnellement les lieux.

VISITE DES LIEUX

29° laisser le bailleur ou ses représentants pénétrer dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et les laisser visiter, pour la location de 13 heures à 17 heures, les jours ouvrables, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail ou le départ du preneur en cas de résiliation anticipée ; les laisser visiter dans les mêmes conditions en cas de mise en vente de l'immeuble, étant précisé que, si la vente intervient dans le cadre des dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le preneur bénéficiera du droit de préemption prévu par lesdites dispositions .

30° - dans les cas prévus à la clause 29 ci-dessus, laisser le bailleur apposer sur la façade des lieux loués, un panneau "murs à louer" ou "murs à vendre"

CHARGES LOCATIVES

31° - rembourser au bailleur sur la base d'une quote-part égale au prorata des surfaces des lieux loués par rapport à l'ensemble des surfaces privatives de l'immeuble, l'intégralité des charges de toute nature de l'immeuble, notamment, sans que la présente liste soit limitative, sa quote-part des frais de nettoyage, de sortie des poubelles, de menu et gros entretien, des produits quelconques d'entretiens et de ménage, de sortie des poubelles, de nettoyage de la cour, du hall, des parties communes, de désinsectisation et de dératissage, d'éclairage commun, d'assurance, de remplacement des équipements, des travaux prescrits par l'administration, les honoraires du syndic, ainsi que les taxes de balayage, d'assainissement, d'ordures ménagères et plus généralement toutes taxes municipales, sans que la présente énumération soit limitative et de telle sorte que le locataire rembourse au bailleur l'intégralité des charges, frais, taxes, impôts se rapportant aux lieux loués, à l'exception des charges liées aux grosses réparations prévues par l'article 606 du code civil et de celles prévues à l'article R. 145-35 du Code de commerce, que le bailleur conserve à sa charge ;

Lesdites charges et taxes feront l'objet de provisions payables en même temps que le loyer, la régularisation intervenant en fin d'exercice ;

Le preneur supportera la charge financière des dépenses auxquelles il est conventionnellement tenu, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

Le preneur reconnaît également avoir reçu, de la part du bailleur, préalablement aux présentes, un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire, ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, et un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût, et avoir pleinement apprécié le montant des charges exigibles pour les biens loués ;

A la demande du preneur, le bailleur communiquera tout document justifiant le montant de ces travaux ,

32° - acquitter directement toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc... selon les indications de ces compteurs et relevés ainsi que tous impôts lui incombant ;

33° - acquitter, en même temps que le loyer, la taxe sur la valeur ajoutée, la taxe annuelle sur les surfaces de bureau, si la présente location y est soumise, et plus généralement tous impôts ou taxes présents ou à venir susceptibles d'être mis à la charge du bailleur et ceux qui étant en principe à la charge de l'immeuble seraient afférents à une prestation ou un service dont profite le preneur, tels par exemple que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage, étant expressément convenu entre les parties que le preneur remboursera au bailleur la quote-part d'impôt foncier afférent aux locaux, objet du présent bail, ainsi que la taxe sur les bureaux s'y rapportant ;

Le montant de la provision pour charges est fixé à deux mille cinquante euros (2.050 €) par trimestre, le bailleur pouvant le réajuster en fonction des charges de l'année précédente ;

Le loyer perçu par le bailleur sera donc considéré comme net de tous frais, charges, taxes et dépenses afférentes aux locaux loués, à la seule exclusion des charges mentionnées à l'article R. 145-35 du Code de commerce (qui vise l'article 606 du Code civil) qui restent à la charge du bailleur, ce que les parties admettent expressément.

TOLERANCES – INDIVISIBILITE

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 ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite de la passivité du bailleur, le bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Le bail est par ailleurs déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur

RESTITUTION DES LOCAUX :

Le preneur devra, un mois avant la date de fin de jouissance des lieux, informer le bailleur de la date à laquelle il déménagera et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les lieux loués en parfait état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux établi concomitamment à la remise des clés au bailleur.

La date de l'état des lieux sera fixée amiablement entre les parties. A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail ; au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le preneur devra dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un Bureau Technique ou des entreprises agréées par le bailleur donner son accord sur lesdits devis. Si le preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le bailleur

LOYER

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel principal hors charges et hors TVA de trente-huit mille euros (38 000 €)

Le preneur s'oblige à payer entre les mains du bailleur ou de son mandataire en son domicile ou en son siège lesdites sommes mentionnées au titre du loyer principal et également les taxes et charges.

Le loyer sera payé par quart, d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, par chèque ou par virement bancaire ; le loyer étant stipulé payable au domicile du bailleur ou de son mandataire ou encore en tout autre lieu qu'il indiquera.

De convention expresse entre les parties, le loyer ci-dessus fixé, objet du renouvellement, pourra être soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, si le bailleur opte pour celle-ci.

Le loyer, de convention également expresse entre les parties et par dérogation aux dispositions du Code de commerce, sera fixé, lors de chaque renouvellement, à la valeur locative des lieux, qui ne pourra pas être inférieure au montant du dernier loyer exigible, ce que le preneur déclare expressément accepté. Dès lors, si la valeur locative est inférieure au dernier loyer exigible, alors ledit loyer sera celui du bail renouvelé.

A défaut de paiement de toute somme due à son échéance, le preneur devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent du montant de la somme due, pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile.

En outre, les intérêts au taux légal majoré de deux points courront de plein droit à compter de la date d'exigibilité.

En application des dispositions de l'article 68 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, en cas de menace sur le recouvrement des sommes dues, le bailleur pourra faire inscrire à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du preneur, grevant tous les éléments du fonds tel qu'il est ou sera exploité dans les lieux loués ou tout autre lieu, sans exception ni réserve.

CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer variera annuellement et de plein droit, le 19 octobre de chaque année, par application au loyer de base de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné – par transposition de l'article 1592 du Code civil – soit d'accord des parties, soit à défaut par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance et qui, en cas de refus, déport ou empêchement de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

L'indice de référence est celui du 1^{er} trimestre 2017, soit 109,46.

La première variation interviendra le 19 octobre 2018 en comparant l'indice du 1^{er} trimestre 2017 à celui du 1^{er} trimestre 2018, puis le 19 octobre 2019 en comparant l'indice du 1^{er} trimestre 2018 à celui du 1^{er} trimestre 2019, et ainsi de suite, chaque année.

DEPOT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le preneur verse au bailleur, la somme de mille cinq cent quatre-vingt-six euros (1 586 €) qui, ajoutée à celle d'ores et déjà détenu par le bailleur, qui s'élève à sept mille neuf cent quatorze euros (7 914 €), forme la somme de neuf mille cinq cents euros (9.500 €). Ladite somme constitue le dépôt de garantie qui est non productif d'intérêts, et est conservé par le bailleur. Ledit dépôt de garantie correspond à un terme trimestriel de loyer.

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du bailleur pendant tout le cours du bail et sera expressément affecté à garantir l'exécution par le preneur des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent acte, ainsi que le paiement de toute somme dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de bail. Par suite, ladite somme ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de toute autre somme due au bailleur en cours de bail.

Cette somme sera remboursée au preneur en fin de jouissance après déménagement et remise des clés, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit.

En cas de variation du loyer le montant du dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions afin de toujours représenter au minimum un terme de loyer.

Le dépôt de garantie sera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la poursuite du bail en application de l'article L. 621-28 du code de commerce, sans préjudice de toute indemnisation complémentaire, s'il y a lieu.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du preneur, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, le bailleur pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toute créance en exécution du présent bail, notamment loyer, charges, taxes accessoires et travaux ou réparations, avec le dépôt de garantie détenu entre ses mains et ce à due concurrence.

En outre, en cas de poursuite du bail, le preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution dudit dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire.

Le dépôt de garantie sera également acquis au bailleur en cas d'acquisition de la clause résolutoire comme il est dit ci-après, comme en cas de résiliation judiciaire du bail ou de congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants ou d'actes postérieurs ou de décisions judiciaires, à son échéance ou de ses accessoires, notamment du dépôt de garantie ou de ses compléments ou des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux, comme des frais d'actes extrajudiciaires ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent bail ou des obligations légales ou réglementaires et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, le présent bail sera résilié automatiquement si bon semble au bailleur et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire



Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au bailleur, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

En aucun cas la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code civil.

CARACTERE COMMERCIAL DES LOCAUX

Le rédacteur de l'acte, a rappelé aux parties les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L. 631-7 du Code de Construction et de l'Habitation, et les sanctions prévues par l'article L. 651-2 du Code de Construction et de l'Habitation.

Les parties se sont convaincues par elles-mêmes du caractère commercial des locaux, dispensent, en conséquence, le rédacteur du présent acte de requérir le certificat prévu à l'article L 631-7-2 du Code de la construction et de l'habitation, et déchargent également expressément le rédacteur de toute responsabilité concernant l'affectation des locaux et la destination contractuelle des lieux ; le preneur déclarant en faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le rédacteur des présentes a informé également le preneur des dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique, contenus aux articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le preneur a déclaré avoir parfaitement connaissance desdites dispositions, et déclare d'ores et déjà renoncer à tout recours contre le bailleur de ce chef, la présente location ayant été consenti aux risques et périls du preneur, sans aucune garantie de la part du bailleur, et alors que le preneur a, après avoir examiné les lieux, déclaré les prendre en l'état, et s'engager à réaliser des travaux.

De surcroît, le preneur déclare qu'il n'entend pas se prévaloir à l'encontre du bailleur de l'absence de ce diagnostic car celui-ci n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment, et ne constitue pas une garantie contractuelle.

Enfin, le preneur déclare dispenser expressément le bailleur de sa production, en outre, s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte-tenu de l'usage projeté, que des travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

DIAGNOSTIC DE RECHERCHE D'AMIANTE

Le rédacteur des présentes a informé également le preneur des dispositions relatives à la recherche d'amiante.

Le preneur a déclaré avoir parfaitement connaissance desdites dispositions, et avoir pris connaissance, préalablement à la signature des présentes, des diagnostics qui ont été établis, de sorte qu'il s'oblige à faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, des travaux qui pourraient être nécessaires, que ceux-ci soient obligatoires ou recommandés.

En tant que de besoin, le preneur déclare renoncer à tout recours contre le bailleur de ce chef, la présente location ayant été consenti aux risques et périls du preneur, sans aucune garantie de la part du bailleur, et alors que le preneur a, après avoir examiné les lieux, déclaré les prendre en l'état.

DECHARGE DU REDACTEUR - FRAIS

Les présentes sont la retranscription fidèle de l'accord et des conventions des parties qui déchargent expressément maître Marc GAILLARD de toute responsabilité quelconque relative aux conditions mentionnées dans le présent acte, dont les parties ont pleinement et intégralement appréciées la portée et les conséquences.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont pris en charge par le preneur, es qualité, qui s'y oblige.

Au titre de la rédaction du présent bail, le preneur verse, à l'instant de la signature du présent bail, au bailleur, la somme forfaitaire de deux mille quatre cents euros (2.400 €) TTC.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile, en leur siège social respectif.

Fait et signé après lecture faite en trois exemplaires de quatorze pages.

A PARIS, le 18 octobre 2017.

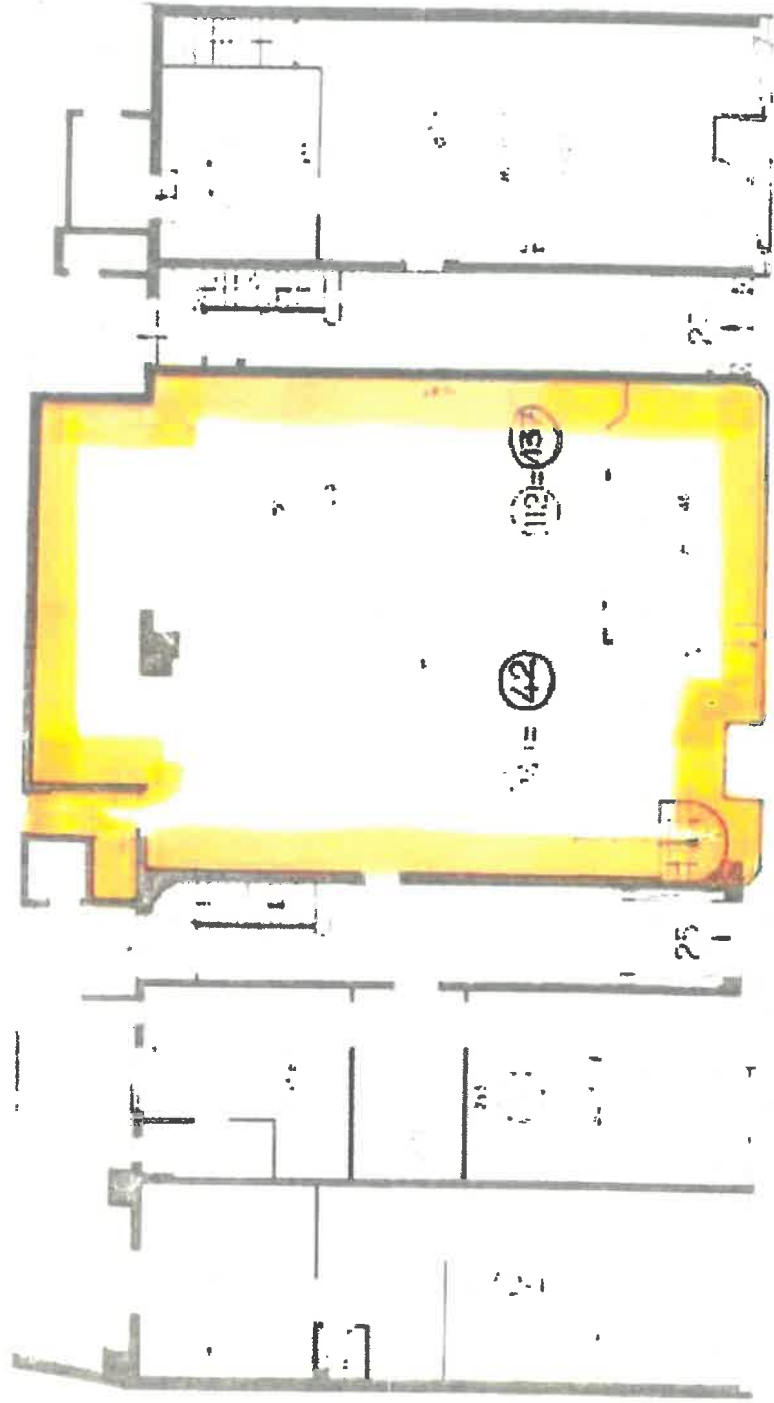
LE BAILLEUR
Lu et approuvé


LE PRENEUR


* faire précéder la signature des deux parties de « lu et approuvé »

Annexes : plan des locaux
état des risques naturels et technologiques et nuisances
inventaire des charges et recapitulatif des charges et travaux des trois dernières années
état prévisionnel des travaux et budget prévisionnel des trois prochaines années,
documents d'urbanisme

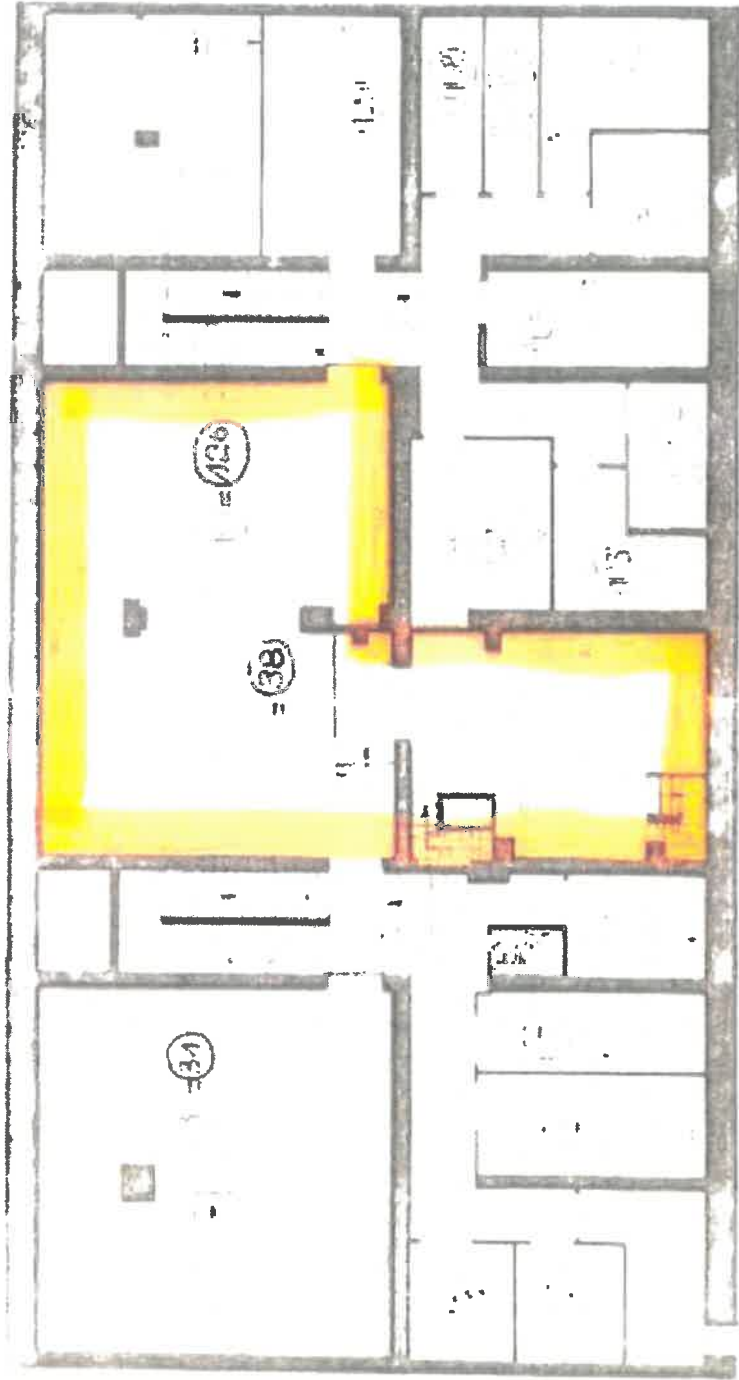
rez de chausse



1.5 1500x1000

Handwritten signature or initials in blue ink.

1^{er} sous-sol



1/15

LIQUIDATION JUDICIAIRE

SAS TOMMASINO
Enseigne « DAI-DAI »

25 rue Oberkampf - 75011 PARIS

Michel SIBONI

Commissaire-Priseur Judiciaire

Exploitation

1/ PLEINE PROPRIETE

Salle

- 2 tables ovales hautes 6 couverts, plateau bois et piétement métal]
- 10 tables hautes carrées 10 couverts, plateau bois et piétement métal]
- 4 tables hautes rondes 2 couverts, plateau bois et piétement métal] 2000 €
- 1 table rectangulaire 6 couverts, plateau bois et piétement métal]
- 43 tabourets hauts en bois, assise tissu fleuri]
- 21 chaises hautes, coque PVC et piétement métal]

Arrière-bar

- 1 tour réfrigérée 2 portes, 1 tiroir groupe incorporé]
- 2 vitrines réfrigérées 1 portes FRIOMOR]
- 1 vitrine réfrigérée 1 porte sans marque apparente] 2000 €
- 1 déshydrateur alimentaire MEYKEY]
- 1 tour réfrigérée à pizza inox 2 portes et 3 tiroirs, plateau granit, MERCATUS DIXELL]

Michel SIBONI

Commissaire-Priseur Judiciaire

Exploitation

Arrière-bar (suite)

- 1 four à pizza FORNI VISCIANO (enlèvement difficile)]	
- 1 meuble réfrigéré inox groupe incorporé, 1 porte (sans marque apparente)]	
- 1 tireuse à bière 4 becs (groupe au sous-sol)]	1000 €
- 1 lot de verrerie, couverts, assiettes, bac gastro., poêles]	
- 1 tiroir-caisse et 2 imprimantes tickets EPSON]	

Cuisine

- 1 plonge 1 bac avec paillasse, douchette]	
- 1 lave-vaisselle à capot SILANOS]	
- 1 table inox 2 plateaux GGM GASTRO 1 m à dossier]	
- 1 pétrin IMIX]	
- 1 armoire réfrigérée FORCAR]	3000 €
- 1 table inox 2 plateaux à dossier 1,90 m]	
- 2 plaques électriques METRO]	
- 1 réfrigérateur BEKO]	
- 1 mixeur KENWOOD]	
- 1 blender ELECTROLUX]	
- 1 machine à glaçons HOSHIZAKI]	
- 1 lave-verres METRO]	
- 1 tour réfrigérée 3 portes, groupe incorporé, saladette en partie supérieure]	4000 €
- 4 étagères inox 1,50 m]	
- 1 poubelle PVC à pédale]	
- 1 étagère alimentaire alu env. 3 m linéaire à 4 niveaux]	
- 1 hotte 3 filtres inox]	
- 1 chambre froide positif]	1500 €

Michel SIBONI

Commissaire-Priseur Judiciaire

Exploitation

Stock

- env. 10 sacs de farine à pizza (29.06.2024)]	
- env. 240 pots de sauce tomate (POMODORO) 1500 g (31.12.2025)]	
- 9 cartons de 6 bouteilles de Montelvini Promosso Spumante]	
- 3 cartons de 6 bouteilles de Quercioli Reggiano Lanbrusco]	
- 10 bouteilles de Prosecco Treviso Vino Spumante]	2000 €
- 6 bouteilles de Cinzano rouge]	
- 3 bouteilles de Cinzano blanc]	
- 1 bouteille de Porto]	
- 2 bouteilles de Suze]	
- 5 bouteilles de Campari]	
- 3 packs de 24 cannettes de Coca-Cola]	
- 2 packs de 24 cannettes de Perrier]	
- env. 18 bouteilles de sirop]	
- env. 10 bouteilles de limonade]	
- 2 packs d'eau de 24 bouteilles 33 cl]	

TOTAL PLEINE PROPRIETE :

15 500 €