

## CAHIER DES CHARGES CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 31/08/2023, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SAS CHIPSY KING - 67 rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS - Restauration de type rapide.**

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 CHIPSY KING (PERE & FISH)** **Sis 66 rue Nationale – 59000 LILLE**



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 rapide.

## **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 66 rue Nationale – 59000 LILLE dont les caractéristiques sont les suivantes :
  - **Description du lieu d'exploitation** : Rez-de-chaussée d'une surface d'environ 70 m<sup>2</sup> ainsi qu'une partie cave pour une surface d'environ 40 m<sup>2</sup>
  - **Destination** : Autorisation d'exercer à titre exclusif l'activité de commerce de restauration avec extraction, sur place ou à emporter, à l'exception de toute autre activité.
  - **Durée** : 9 années à compter du 16/06/2020.
  - **Régime fiscal** : Soumis à la T.V.A.
  - **Loyer annuel** : 38 400 € HT HC payable en 12 mensualités d'avance et au plus tard le 1<sup>er</sup> de chaque mois. Au vu de la dernière quittance locative ci-jointe, le montant annuel du loyer HT et HC serait de 44 273.76 € (3 689.48 x 12).
  - **Révision** : Loyer indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux.
  - **Charges** : 336.93 € par mois selon la dernière quittance ci-jointe.

**Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 57 171.67 €  
sauf à parfaire.**

- **Dépôt de garantie** : 9 000 € soit trois de mois 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 :** Arriéré locatif : 4 764.01 € (sous toutes réserves et en l'attente de la déclaration de créance du bailleur), et au vu de la dernière quittance dont copie ci-jointe.

Montant devant être pris en charge en sus du prix de cession offert et versé à titre de garantie entre les mains du Liquidateur Judiciaire.

## **2. Éléments corporels :**

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

<b>Nature</b>	<b>Valeur d'exploitation</b>
Matériels d'exploitation/Mobilier/Agencement	24 900 €
Stock	150 €
<b>TOTAL</b>	<b>25 050 €</b>

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 5 salariés à la date de la liquidation judiciaire.

La procédure de licenciement pour motif économique a été initiée.

Rappel des dispositions des articles L.1224-1, L.1224-2 et L.1233-45 du Code du Travail, reproduites ci-après :

### **Article L.1224-1 :**

« Lorsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise ».

### **Article L.1224-2 :**

« Le nouvel employeur est tenu, à l'égard des salariés dont les contrats de travail subsistent, aux obligations qui incombent à l'ancien employeur à la date de la modification, sauf dans les cas suivants :

1° Procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;

2° Substitution d'employeurs intervenue sans qu'il y ait eu de convention entre ceux-ci.

Le premier employeur rembourse les sommes acquittées par le nouvel employeur, dues à la date de la modification, sauf s'il a été tenu compte de la charge résultant de ces obligations dans la convention intervenue entre eux. »

### **Article L.1233-45 :**

« Le salarié licencié pour motif économique bénéficie d'une priorité de réembauche durant un délai d'un an à compter de la date de rupture de son contrat s'il en fait la demande au cours de ce même délai.

Dans ce cas, l'employeur informe le salarié de tout emploi devenu disponible et compatible avec sa qualification. En outre, l'employeur informe les représentants du personnel des postes disponibles.

Le salarié ayant acquis une nouvelle qualification bénéficie également de la priorité de réembauche au titre de celle-ci, s'il en informe l'employeur. »

## **⚠ Avertissements :**

### **Objet et usage du présent document**

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

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

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

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

### **Information des candidats repreneurs**

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

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

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

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

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

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

### **INFORMATIONS IMPORTANTES**

#### **Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.**

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

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

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

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

## I) Contenu de l'offre

### 1. Précisions sur le candidat à la reprise

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

#### ● Personne physique

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

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

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

#### ● Personne morale

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

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

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

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

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

#### ○ Les actifs repris

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

#### ○ Les revendications

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

#### ○ Une offre ferme et définitive

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

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

#### Le prix

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

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

**Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :**

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

**Garantie de paiement requise :**

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

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

#### Remboursement du dépôt de garantie stipulé au contrat de bail

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

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

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

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

## II) Procédure et calendrier des opérations

### 1) Délai et remise des offres

**DATE LIMITE DE DEPOT DES OFFRES : 13/11/2023 à 17 heures**

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

**TOUTE OFFRE DEPOSEE OU RECEPTIONNEE APRES CE DELAI SERA IRRECEVABLE.**

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

### 2) L'entrée en jouissance

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

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

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

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

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

**3) Rédaction de l'acte de cession**

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

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

Fait à Paris le 20/10/2023

  
**Florence DAUDÉ**

**Annexes :**

- (1) Bail commercial**
- (2) Dernier quittance locative**
- (3) Inventaire**

## DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

Je soussigné .....

Agissant en qualité de .....

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

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

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

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

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SAS CHIPSY KING, 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 <b>pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient</b> ?		
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 :

AG

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés

Madame **[REDACTED]** née le 11 novembre 1934 à Lille, épouse de Monsieur JOURET, mariée sous le régime de la communauté de bien réduite aux acquêts, de nationalité française, demeurant 33 rue Jean Jaurès L'oree du Sart Bât 1 59491 MARNENNEUVILLE D'ASCO, **[REDACTED]** du bien propre donné à bail,

Avec le concours et l'accord, conformément aux dispositions de l'article 595 du Code civil, de

Monsieur **[REDACTED]** né le 13 juin 1958 à Lille, demeurant 7bis avenue **[REDACTED]**, représenté pour les présentes par Madame Monique MEURISSE JOURET, aux termes d'un pouvoir qui demeurera annexé au bail (annexe 7)

Monsieur **[REDACTED]** né le 26 mars 1960 à Lille, demeurant 140 avenue saint Maur 59110 La Madeleine représenté pour les présentes par Madame Monique MEURISSE JOURET, aux termes d'un pouvoir qui demeurera annexé au bail (annexe 7)

Madame Christelle JOURET née le 1<sup>er</sup> février 1963 à Lille, demeurant 42 rue de Perennes 59237 Willeghem représentée pour les présentes par Madame Monique MEURISSE JOURET, aux termes d'un pouvoir qui demeurera annexé au bail (annexe 7)

Monsieur Guillaume JOURET, né le 22 mai 1960 à Croix, demeurant **[REDACTED]** représenté pour les présentes par Madame Monique MEURISSE JOURET, aux termes d'un pouvoir qui demeurera annexé au bail (annexe 7)

Tous les quatre *nus propriétaires* du bien

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

D'une part,

ET

PERE & FISH LILLE CENTRE, SAS au capital social de 1.000€, inscrite au RCS sous le numéro 883 924 193, dont le siège social se situe 67, rue du Faubourg Poissonnière 75009 PARIS, prise en la personne de son Président Monsieur Antony GIORDANO,

Ci-après dénommée "Le Preneur",

D'autre part,

1 2 3 4

## En présence de

La société **PERE & FISH**, SAS au capital de 25.000€, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 840 258 776, dont le siège se situe 67 Faubourg Poissonnière, 75009 PARIS

Représentée par Monsieur Antony GIORDANO, dûment mandaté à l'effet des présentes,

Ci-après la « caution »

Bailleur et Preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

## IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT:

### I-Immeuble

#### Partie d'un ensemble immobilier

Madame ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ d'un immeuble dont la nue-propriété appartient à ses quatre enfants, parties aux présentes.

Cet immeuble, sis 66 rue nationale à Lille cadastré AN 07 Section LP n° de plan 145, est constitué d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée avec une cour, un entresol et 3 étages.

Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, le rez-de-chaussée et la partie de la cave ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,

## CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT:

### II-Désignation de l'immeuble loué

Le Rez-de-chaussée d'une surface d'environ 70 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une partie de la cave, pour une surface d'environ 40 m<sup>2</sup>, comprenant la chaudière au gaz, matérialisée en jaune sur le plan demeurant en annexe 1, tels que les dits locaux figurent au plan ci-annexé,

↑ ↑ 2  
C n /

Il existe en parties communes un couloir d'accès qui permet d'entrer par l'arrière, tel que matérialisé sur la plan ci-annexé (annexe 1).

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

### **III-Renseignements concernant l'immeuble loué**

#### **1) Servitudes**

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

#### **2) Renseignements d'urbanisme**

Il a été obtenu, en vue de la présente location, une matrice cadastrale de laquelle il résulte que l'activité de commerce est autorisée dans l'immeuble objet des présentes.

#### **3) Diagnostics immobiliers**

##### **a) Etat des risques naturels et technologiques**

L'immeuble loué n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques.

En revanche, l'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un état des risques naturels a été fourni au locataire et annexé au présent bail (annexe 2).

##### **b) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante**

Le propriétaire de l'immeuble a établi le dossier technique amiante prévu par l'article R. 1334-26 du Code de la santé publique qui est annexé au présent contrat (annexe 3).

##### **c) Diagnostic de performance énergétique**

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexé un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi à la demande du Bailleur par Monsieur HENNION, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code. Une copie de cette attestation est ci-annexée avec le rapport (annexe 4).

Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

#### **4) Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles**

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, le Bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement, que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

#### **5) Renseignements concernant les travaux**

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- le fait qu'aucun aménagement concernant le local objet des présentes n'est envisagé dans les 3 années à venir.
- qu'aucun travaux n'a été réalisé dans les trois années précédentes.

#### **7) Autres renseignements concernant l'immeuble**

Un diagnostic d'accessibilité aux personnes handicapées a été réalisé par le bailleur. Il en résulte que des travaux seront nécessaires pour permettre une accessibilité totale aux lieux loués (annexe 5).

Le preneur a pris connaissance du diagnostic et déclare qu'il fera son affaire personnelle de la conformité de son futur commerce aux normes actuelles d'accessibilité, sans recours possible contre le bailleur.

#### **IV-Renseignements concernant l'état du sol et du sous-sol**

Le Bailleur indique :

- qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement
- que le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières
- que l'immeuble n'a pas été le siège d'une exploitation classée,

## **V-Affectation des lieux loués**

### **A - Déclarations du preneur et du bailleur**

Le Preneur déclare qu'il entend exercer dans les lieux un commerce de restauration avec extraction, sur place ou à emporter.

Après consultation des documents d'urbanisme, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

### **B - Activité autorisée**

Le locataire est expressément autorisé à exercer à titre exclusif l'activité de commerce de restauration avec extraction, sur place ou à emporter, à l'exception de toute autre activité. Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

## **VI-Durée du bail**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années à compter du jour de la signature des présentes.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le Preneur a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

## **VII-Loyer**

Le loyer est fixé à la somme de trente-six mille euros (36.000€) par an hors taxes et hors charges la 1<sup>ère</sup> année.

Il sera à compter de la deuxième année de trente-huit mille quatre cent euros (38.400€) par an, hors taxe, hors charge.

~~Il sera payable en 12 mensualités égales et d'avance au plus tard le 1<sup>er</sup> de chaque mois.~~



## VIII-Révision légale du loyer

D'un commun accord entre les parties la révision légale s'opérera, en conformité de l'article L. 145-38 du Code de commerce, lorsque trois ans au moins se seront écoulés depuis l'entrée en vigueur du loyer en cours, en appliquant l'indice des loyers commerciaux au loyer convenu depuis l'origine du bail, 38.400 euros par an.

### 1) Indexation du loyer

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné à l'alinéa premier de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, tel qu'il résulte du décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008.

Le loyer stipulé sera exigible sans variation pour les 3 premières années, à savoir pendant les 36 mois suivant la prise d'effet du bail.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 et pour chacune des années suivantes à cette même date, le loyer variera automatiquement sans que le Bailleur ou le Preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

- le cours de l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 (115,6)
- et le cours de ce même indice, au même trimestre de l'année précédant celle au cours de laquelle l'indexation a lieu.

Le nouveau loyer sera donc calculé de la façon suivante :

$[38.400 \times \text{indice du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédant celle au cours de laquelle l'indexation a lieu}] / \text{indice 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 (115,6)}$ .

En cas de renouvellement de bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet.

### 2) Disparition de l'indice

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

### **3) Renonciation à la clause d'indexation**

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

### **5) Caractère essentielle de la clause d'indexation**

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

## **IX-Charges**

### **1) Identification et répartition des charges**

a) Le Preneur s'oblige à rembourser au Bailleur, en sus du loyer, les charges ci-dessous énumérées, cette énumération devant être considérée comme limitative :

Impôts fonciers : qui a représenté, à titre informatif 2.359€ en 2019 pour le local commercial.

Assurance : qui a représenté à titre informatif 534 € en 2019 pour le local commercial.

En ce qui concerne l'électricité et le gaz, le local loué dispose de ses propres compteurs et le preneur fera son affaire personnelle de la souscription des divers abonnements.

S'agissant de l'eau, le local dispose d'un décompteur. Le propriétaire refacturera par conséquent au preneur sa consommation d'eau au titre des charges, qui peut être estimée à 900€ par an.

b) Outre les charges propres aux parties privatives des locaux loués, le Preneur supportera les charges suivantes concernant les parties communes :

Nettoyage : estimé à 1152€/an pour l'ensemble des parties communes

Electricité : estimé à 86€/an pour l'ensemble des parties communes.

Pour répondre aux exigences de l'article R. 145-35, alinéa 7 du Code de commerce, il est précisé que la répartition des charges collectives relatives aux parties communes, entre les locaux loués et les autres locaux composant l'immeuble, sera opérée en fonction du revenu cadastral de chaque lot, résultant du relevé de propriété (annexe 8) à savoir :

- Revenu cadastral des locaux loués : 2971
- Revenu cadastral de l'ensemble de l'immeuble : 8189

En conséquence, la contribution des locaux loués aux charges relatives aux parties communes est chiffrée à la somme estimative de 448,66 euros/an (37,39€ par mois), qui sera corrigée en fonction du montant réel des charges relatives aux parties communes.

A cette somme s'ajoutera une provision sur les charges afférentes au local, dues par le preneur qui sera la première année de 3.793 € par an, soit 316€ par mois.

1 1 2 1 1

## **2) Règlement des charges par le Preneur**

Les charges dues par le Preneur seront payées de la manière suivante : le Preneur versera chaque mois en sus du loyer, une provision égale au douzième de la somme lui incombant au titre du prévisionnel de charges (336,63€/ mois). Lors de la signature du bail, la provision sera calculée " prorata temporis " sur la base de la durée restant à courir du mois alors en cours.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au Preneur, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui. Cet état récapitulatif sera adressé au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il aura été établi. À cette occasion, le Bailleur réclamera au Preneur le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, selon le cas.

## **X-Paiement du loyer et des charges**

Le loyer ainsi que les charges seront payés au domicile du Bailleur, ou à tout autre endroit indiqué par lui, sur facture.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 10 % l'an.

## **XI-Contributions, impôts et taxes**

- 1) Le Preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement.
- 2) Le Preneur remboursera au bailleur :
  - la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.

## **XII-Etat des lieux loués**

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée.

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités : un constat contradictoire de cet état des lieux sera établi lors de l'entrée en jouissance.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante, notamment les travaux de sécurité, sera exclusivement supportée par le locataire sous réserve des obligations à la charge du Bailleur.

Sous la même réserve, il en sera de même dans l'avenir si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

### **XIII-Entretien des locaux loués**

1) Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avèreraient nécessaires, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail.

Le Preneur devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, canalisations, etc. ces travaux d'entretien étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité.

S'agissant de la chaudière à gaz, le preneur est autorisé à la retirer à ses frais, par l'intermédiaire d'une entreprise dûment assurée pour ce type de travaux.

La façade du magasin devra également être maintenue en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture, étant précisé que la façade a été entièrement rénovée par le bailleur en 2016 et que l'entretien postérieur restera à la charge des preneurs.

Il devra rendre les revêtements de sols en état normal d'entretien.

2) Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

3) Le Preneur devra avertir par écrit et sans retard le Bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

4) Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

5) L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

## **XIV-Travaux**

### **A - Travaux que le Preneur doit subir**

1) Sous réserve que ses activités ne soient pas compromises, que sa vitrine et son enseigne demeurent visibles et que la clientèle puisse accéder librement à son local, le Preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Sous la même réserve, il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux réalisés dans le local donné à bail durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le Preneur.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du Preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

### **B - Travaux que le Preneur peut effectuer**

1) Le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous travaux d'aménagement, de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

D'ores et déjà, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à effectuer tous travaux que ce dernier juge nécessaires à son installation, y compris de gros œuvre, sous réserve des autorisations administratives si celles-ci s'avèrent nécessaires, tels que décrits en annexe 6. Pour ce faire, le BAILLEUR donne dès à présent tous pouvoirs au PRENEUR pour déposer, défendre les demandes d'urbanisme, administratives ou autres, afférentes à ces travaux d'installation, devant toutes les autorités ou administrations compétentes.

Dans tous les cas, les travaux du PRENEUR seront exécutés par un homme de l'art ayant toute qualification et assurances requises.

Tous les travaux comportant démolition ou percement de murs porteurs, de poutres ou de dalles, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.

~~Outre l'accord du Bailleur, le Preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.~~

2) Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions

législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du Preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité.

Toutefois, par dérogation à cette clause, le preneur communique au bailleur une liste des travaux qu'il entend mettre en œuvre pour l'ouverture de son commerce. Ce descriptif des travaux ayant été validé par le Bailleur, ce dernier renonce à exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur à son départ concernant lesdits travaux (annexe 6).

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

Les parties conviennent expressément d'écarter les aménagements, travaux, transformations éventuelles, améliorations et autres modifications des caractéristiques intrinsèques des lieux réalisées par le PRENEUR pour déterminer le loyer des baux renouvelés, révisés ou indexés, et ce pendant toute la durée des relations contractuelles.

## **XV-Réparations**

### **1) Réparations à la charge du Bailleur**

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants, que ces réparations affectent les parties privatives du lot loué, où les parties communes de l'immeuble.

### **2) Réparations à la charge du Preneur**

Le Preneur supportera la charge de toutes les réparations n'entrant pas dans le cadre de celles mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la charge des travaux incombera au Bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

### **3) Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation**

Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués ou les parties communes ou éléments d'équipements communs de l'immeuble, en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

~~Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de "grosses réparations" au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au Bailleur.~~

#### **4) Règlement du litige**

Le Preneur, comme le Bailleur, s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

#### **XVI-Obligations du Preneur**

##### **A - Destination des lieux**

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice de l'activité autorisée par le présent contrat.

##### **B - Obligations d'exploiter et de garnir les lieux**

Le Preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le Preneur garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de trois mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

##### **C - Conditions de jouissance**

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le Bailleur puisse en être tenu pour responsable.

Le Preneur ne devra ni déposer ni entreposer des marchandises ou objets quelconques dans les couloirs, cours ou dégagements de l'immeuble.

De même, il ne pourra exposer ou laisser exposer aucune marchandise ou objet devant l'immeuble. Il pourra toutefois installer des marchandises ou du mobilier au droit de sa devanture sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie.

L'accès de la boutique ne pourra se faire, pour les fournisseurs et clients qu'exclusivement par la porte principale du local donnant sur la rue, seuls les employés étant autorisés à entrer par la petite porte de l'immeuble.

#### **D - Enseigne**

Le Preneur pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du Bailleur, sous réserve des autorisations administratives requises.

Le bailleur devra donner sa position ou faire ses observations dans un délai d'un mois, son absence de réponse valant approbation tacite.

Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au Bailleur.

Le bailleur donne d'ores et déjà son autorisation au preneur pour modifier la façade, suivant le projet de visuel qui lui a été transmis (annexe 7).

#### **E - Assurances**

**1) Le BAILLEUR assurera l'immeuble en valeur « reconstruction à neuf » et sa responsabilité civile en tant que propriétaire immobilier au minimum pour les risques suivants :**

- Incendie et événements assimilés (y compris explosion, fumées, foudre) ;
- Dégâts des eaux (y compris les refoulements d'égouts, la rupture et/ou l'engorgement de chenaux) ;
- Événements climatiques (y compris tempête et action directe du vent, poids de la neige ou de la glace, ruissellement, inondation et débordement de cours d'eau, dommages de mouille à l'intérieur du bâtiment) ;
- Catastrophes naturelles.

**2) Pour les risques ci-dessus énumérés, le PRENEUR souscrira une assurance destinée à couvrir les dommages causés aux travaux, agencements ou aménagements réalisés par lui ou pour lui dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériels, marchandises et plus généralement à tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit.**



Le Preneur s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

Cette assurance couvrira également le bris de glace, sa responsabilité pour les pertes de loyers d'une durée de six mois, et contiendra une garantie « risque locatif », une garantie « recours des voisins et des tiers » ainsi qu'une garantie « pertes d'exploitation » d'une durée minimale de 6 mois. Il souscrira également une assurance visant à couvrir sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers du fait de son activité, de ses matériels et marchandises et de son personnel.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du Bailleur, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Dans le strict cadre de la présente clause « assurances » et uniquement dans celui-ci, le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs ; réciproquement le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs.

Le PRENEUR devra acquitter régulièrement les primes ou cotisations des polices visées ci-dessus et en justifier au BAILLEUR à chaque réquisition à peine de résiliation du bail.

Si le commerce exercé par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR serait tenu de supporter personnellement le remboursement des surprimes payées, tant par le BAILLEUR que par les colocataires, et plus généralement toutes les réclamations des locataires ou voisins.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au Bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'accusé de réception.

Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

## **F - Responsabilité, recours**

Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas le Bailleur pour responsable et ne pourra réclamer au Bailleur aucune indemnité, ni dommages et Intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre dans les cas suivants :

- En cas de vol, de tentative de vol, ou de tout acte délictueux, ou encore de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance ou de gardiennage.

- En cas d'irrégularité ou d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation ou de la ventilation, sous réserve du respect par le BAILLEUR de ses obligations légales et contractuelles.
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.
- Si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail ne sera pas résilié, le BAILLEUR s'engageant à reconstruire l'immeuble dans la limite des indemnités perçues et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises, ce dernier ne pouvant se prévaloir des dispositions de l'article L 145-17 2° du Code de commerce. En cas de destruction partielle de l'immeuble, le PRENEUR aura la faculté, soit de solliciter la poursuite du bail moyennant une minoration du loyer, soit de solliciter la résiliation du bail sans indemnité à sa charge.

### **G - Visite des locaux**

Si le Preneur quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), il devra laisser visiter les locaux loués par le Bailleur ou ses représentants, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, à raison de 2 heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre Bailleur et Preneur, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du Preneur. Le Preneur devra également, pendant la même période, souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, aux emplacements convenant au Bailleur, à l'exclusion toutefois des vitrines du PRENEUR tant que son commerce sera exploité dans les lieux loués.

Le Preneur sera soumis aux mêmes obligations lorsque le Bailleur lui aura fait part de son intention de mettre en vente les locaux loués.

## **XVII-Cession - Sous-location**

### **A - Cession de droit de bail**

Le présent bail pourra être librement cédé par le Preneur à l'acquéreur de son fonds.

Il pourra également être cédé dans le cadre d'une cession de droit au bail, à la condition d'obtenir préalablement l'accord expresse et écrit du bailleur.

Le Bailleur devra, en toute hypothèse, être convoqué à la signature de l'acte de cession (de fonds de commerce ou de droit au bail) par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

~~Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation ou s'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.~~

Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

En cas de cession, le Preneur restera responsable solidairement avec le Cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et ce, pendant une période de trois années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. En conséquence, cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

### **B - Sous-location**

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites, sauf accord expresse et écrit préalable du bailleur.

Toutefois, le Preneur pourra sous-louer à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, mais avec l'agrément préalable et par écrit du Bailleur. Il est précisé en tant que de besoin que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra être reçue par lui au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location il sera passé outre.

Le projet d'acte devra être signifié au Bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

### **C - Fusion ou apport partiel d'actif**

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

~~En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.~~

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

### **XVIII-Vente des lieux loués**

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués.

### **XIX-Restitution des locaux**

1) Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

2) Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions, et notamment la contribution économique territoriale, substitut de la taxe professionnelle, à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en bon état de réparations locatives.

A la demande du Bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

Il sera procédé, au plus tard un mois avant l'expiration du bail à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations lui incombant avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

## **XX-Dépôt de garantie**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur versera au Bailleur le jour de la prise d'effet du bail, sur appel de fonds du BAILLEUR, une somme de neuf mille ~~six~~ cent (9.000€) à titre de dépôt de garantie, représentant trois mois de loyer.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable au plus tard dans un délai de 2 mois après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en bon état locatif des locaux loués.

En cas de révision ou d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque indexation ou révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

## **XXI-Clause de substitution**

Le PRENEUR pourra substituer dans le bénéfice des présentes, toute personne physique ou morale de son choix, la substitution pouvant intervenir au plus tard le jour de la prise d'effet du bail.

Le PRENEUR restera garant et répondant solidaire de son substitué pendant toute la durée du bail initial.

## **XXII-Clause résolutoire**

1) A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

2) Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de cent euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de

grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

### **XXIII- Cautionnement**

1. À l'instant intervient aux présentes :

**La société PERE & FISH, SAS** au capital de 25.000€, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 840 258 776, dont le siège se situe 67 Faubourg Poissonnière, 75009 PARIS

Représentée par Monsieur Antony GIORDANO, dûment mandaté à l'effet des présentes,

Ci-après la Caution

Laquelle a déclaré :

- bien connaître le Preneur, et avoir pris connaissance du bail objet des présentes,
- se porter caution solidaire du Preneur et s'engager en vertu du présent acte à payer au Bailleur toutes sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires du fait des conventions établies aux présentes, en qualité de débiteur solidaire.
- avoir pleinement conscience de l'étendue de la garantie qu'elle donne en ce qu'elle porte, sans limitation de montant, sur toutes sommes dues par le cautionné au titre du présent contrat bail aussi bien en principal, Intérêts, frais, pénalités et indemnités.

En cas de défaillance du cautionné dans le paiement des sommes dues bailleur, ce dernier sera en droit d'en réclamer immédiatement, et sans mise en demeure préalable, le paiement à la caution.

En cas de paiement de tout ou partie de la dette du Preneur, la Caution sera de plein droit subrogée dans les droits du Bailleur qui lui délivrera sur sa demande une quittance subrogative.

2. Le présent cautionnement est consenti à titre solidaire avec le cautionné et avec renonciation au bénéfice de discussion et de division. En conséquence, la caution reconnaît être informée que son obligation peut être mise en jeu immédiatement sans que le bénéficiaire ait à exercer préalablement ses recours contre le cautionné ou tous autres garants.

3. Toute exigibilité anticipée ou déchéance du terme encourue par le cautionné sera opposable à la caution qui y consent dès à présent et reconnaît au bénéficiaire la libre faculté de mettre en œuvre celle-ci si bon lui semble. Les délais de paiement ou report d'échéances éventuellement consentis au cautionné ne pourront pas être invoqués ou critiqués par la caution qui s'y engage.

4. Tout paiement reçu du cautionné ou de tout autre coobligé apurera d'abord la partie non garantie par le présent acte de cautionnement et s'imputera sur les intérêts avant le principal.

5. Le présent acte de cautionnement s'ajoute et s'ajoutera à toutes autres garanties réelles ou personnelles dont le bénéficiaire est ou viendrait à être titulaire, y compris du chef de la caution, et n'est pas conditionné par le maintien des liens pouvant exister éventuellement entre la caution et le cautionné.

6. Après exécution intégrale de son engagement, la caution sera subrogée dans les droits et actions du bénéficiaire à due concurrence de son paiement. Toutefois, la caution s'interdit d'entrer en concours de quelque manière que ce soit avec le bénéficiaire dès lors que celui-ci n'aura pas été réglé de l'intégralité des sommes dues à quelque titre que ce soit par le cautionné.

En outre, en garantie du paiement de l'intégralité du loyer et des charges afférentes au présent bail, et du respect des clauses de ce bail, le Preneur a fourni une garantie autonome à première demande.

#### **XXIV Frais - Enregistrement**

Le Preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

Le preneur prendra notamment en charge les honoraires du cabinet Vacherand immobilier qui représentent la somme de 10.000€ HT et les honoraires de rédaction du bail du cabinet Auxis Avocats qui représentent la somme de 4.000€ HT.

#### **XXV- Conclusion du contrat & renonciation à l'imprévision**

Les parties déclarent expressément que les stipulations du présent bail ont été librement négociées entre elles conformément à l'article 1110 du code civil et qu'elles reflètent l'équilibre voulu par chacune d'elles. Elles déclarent également vouloir renoncer, expressément et sans aucune équivoque, aux dispositions de l'article 1195 du code civil.

Fait à La Madeleine

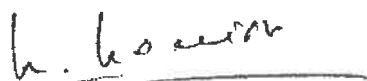
Le 16 juin 2020

En 7 exemplaires.

**Les Bailleurs**

**Le Preneur**

Madame Monique MEURISSE







Référence : 400212

Logement : 01598 / 1

66 rue Nationale

59000 LILLE

SAS PERE & FISH LILLE CENTRE

67 rue de Faubourg Poissonnière

75009 PARIS

**AVIS D'ECHEANCE**

Mensuel / Avance - réf. 400212  
Nous avons l'honneur de vous informer que vous êtes redevable du montant de la somme détaillée ci-contre que nous vous invitons à régler dès réception du présent avis. Cet avis est une demande de paiement. Il ne peut en aucun cas servir de reçu ou de quittance de loyer.

Période mois de Septembre 2023	Débit €	Crédit €
Solde antérieur au 01/09/2023	4 764,01	
Loyer Septembre 2023	3 689,48	
Provision/charges Septembre 2023	336,63	
TVA 20,00 % Septembre 2023	737,90	
<b>Totaux</b>	<b>9 528,02</b>	
<b>MONTANT NET A PAYER</b>		<b>9 528,02 €</b>

Consultez vos comptes via notre extranet [http://www.pere-fish.com](#)



Coupon à joindre avec votre règlement

SAS PERE & FISH LILLE CENTRE  
Référence : 400212

29/08/2023 - G - AS - 01  
Logement : 01598 / 1

Somme à régler : 9 528,02 €

Date d'exigibilité : Le 01/09/2023





**INVENTAIRE DESCRIPTIF ET PRISEES DES ELEMENTS MOBILIERS  
de la LIQUIDATION JUDICIAIRE**

**SAS CHIPSY KING  
67 RUE DU FAUBOURG POISSONNIERE  
75009 PARIS**

Dressé le 20 septembre 2023 par :

**SELARL MORAND & MORAND  
Commissaire de Justice  
Anciennement  
Commissaires-Priseurs Judiciaires Associés  
7 Rue Ernest Renan  
75015 Paris**

A la requête de :

**Maître Florence DAUDE  
Mandataire judiciaire associée  
SCP BROUARD - DAUDE 34 RUE SAINTE ANNE  
75001 PARIS**

En vertu du jugement du 31 août 0223 du Tribunal de Commerce  
de PARIS

N° greffe : P202302297

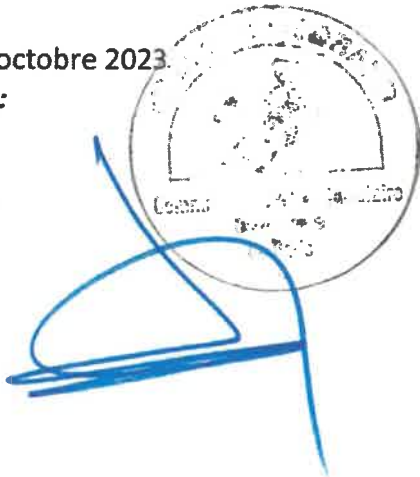
N° DOSSIER : J2298

Dossier : J2298 SAS CHIPSY KING


RECAPITULATIF INVENTAIRE	Exploitation
TOTAL I - MATERIELS D'EXPLOITATION - MOBILIERS - AGENCEMENT	24 900
TOTAL II - STOCKS	150
TOTAL III - MATERIELS FAISANT L'OBJET DE CONTRATS DE LOCATION	MEMOIRE
TOTAL IV - MATERIELS DECLARES APPARTENIR A DES TIERS	MEMOIRE
TOTAL V - ELEMENTS INCORPORELS	MEMOIRE
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>25 050</b>

FAIT LE : 03 octobre 2023

SIGNATURE :

A circular stamp is partially visible, containing text that is mostly illegible but appears to include 'COMMISSAIRES-PRISEURS' and 'DROUOT'. A large, stylized blue ink signature is written over the stamp.

**ENTREE RESTAURANT**





1.	<p>Porte automatique</p> <p>2 bornes tactiles pour commandes avec imprimante à tickets</p> <p>Système de surveillance comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Clavier alarme</li> <li>- Écran de contrôle</li> <li>- 4 caméras</li> <li>- 2 détecteurs d'ouverture</li> <li>- Sirène interne</li> </ul> <p>Système audio comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-3 enceintes</li> </ul>	4 500
2.	<p>6 tables terrasses plateaux stratifiés pliants pied central métallique</p> <p>12 fauteuils terrasses structure rotin assise et dossier pvc style rotin</p> 	750

**SALLE RESTAURANT**

3.	<p>6 tables 2 couverts plateaux stratifiés bois pied central métallique</p> <p>3 tables 2 couverts plateaux carrelés pied central</p> <p>Agencement table rectangulaire carrelée 8 personnes (immeuble par destination)</p> <p>5 fauteuils métalliques</p> <p>4 fauteuils assise et dossier tresses structure métallique</p> <p>4 bancs bois 2 assises</p> <p>Agencement banquette structure carrelage et assise et dossier coussin âge</p> <p>Agencement banquette structure métallique et bois assise et dossier coussin</p> <p>6 suspensions grillagées</p> <p>3 suspensions verres</p> <p>Poisson décoratif lumineux</p> <p>Desserte stratifié bois</p>	1 500
----	---	-------

				
--	---	--	---	--

### ESPACE BAR



4.	<p>Agencement bar comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan de travail inox avec évier déclenchement automatique</li> <li>- Pompes à bières</li> <li>- 3 lampes chauffantes</li> </ul> <p>Agencement rangement comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 étagères</li> <li>- Élément 2 portes</li> </ul> <p>Agencement caisse carrelé comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiroir caisse</li> </ul> <p>Agencement arrière bar comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 modules métalliques étagères 3 niveaux</li> </ul> <p>Machine à glaçons HOSHIKAKI Ensemble vitrines réfrigérées dites californiennes GAMKO Machine à café 2 groupe ILLY Lave verre SMEG</p> <p>Écran tactile caisse IPAD Imprimante à ticket EPSON Poste téléphonique sans fils GIGASET Coffre fort clés</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">     </div>	4 500
5.	<p>Petit lot de verres publicitaires Petit lot de dames Jeanne décoratives</p>	500

### ESPACE CUISINE

6.	<p>Table inox à dossier 2 niveaux (env. 1 m) Tour réfrigérée 3 portes saladette - Oscar ZARZOLA Étagère inox 4 lampes chauffantes rondes Lampe chauffante rectangulaire Chauffe frites VALENTINE</p>	4 000
	<p>Friteuse électrique 1 panier VALENTINE Plan de travail inox Friteuse électrique 2 panier VALENTINE Hotte 6 volets avec système d'extraction Plancha (Sans marque apparente)</p>	

	<p>Meuble 4 tiroirs réfrigérée          Plancha ménagère TEFAL          Étagère chambre froide          Congélateur coffre ménager LISTO          Tour réfrigéré 3 portes EUROCHEF          Table inox carrée à dossier (env. 60 cm)          10 bacs pvc          Poubelle pvc</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">      </div>	
--	--	--

**ESPACE PLONGE**


7.	<p>Évier cuve inox avec robinet mélangeur et douchette          Bac à graisse          Lave vaisselle SMEG 1 panier</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	750
----	---	-----


**SANITAIRES**

8.	<p>Fauteuil métallique          Étagère métallique          Sèche mains automatique SL automatic          Distributeur savon</p>	150
----	--	-----


**SOUS-SOL LABORATOIRE**

9.	<p>Évier inox - robinet mélangeur - douchette et retour          Plaque à induction HENDI          Balance          Robot multifonctions MAGIMIX          Robot multifonction + accessoires KITCHNAID          Table inox avec dossier 2 niveaux (env. 1.20 m)          Desserte mobile inox          Robot coupe DITO SAMA          3 faitouts          6 grands plats gastronomiques          46 petits bacs gastronomiques</p>	3 000
----	---	-------

	<p>7 bacs PVC Étagère PVC 4 poubelles PVC Appareil lumière bleue insectes</p> 	
--	--	--

10.	<p>2 chambres froides panneaux collés sur mesure ( 1 chambre froid positif/ 1 chambre froid négatif) 2 échelles 2 chariots 2 étagères chambres froides</p> 	3 000
-----	--	-------

**RESERVE GROUPE FROID**

11.	<p><u>Réserve groupe froid</u> 3 groupes froid Pompe de relevage pompe à graisse</p> 	1 000
-----	--	-------

**RESERVE CONSOMMABLES**

12.	Réserves consommables Vestiaire métallique 10 casiers 2 étagères pvc 2 fauteuils métalliques Cuiseur riz		750
-----	--	---	-----

**LOCAL BIERES**

13.	Local bière 2 fûts vides Système de pompe à bière		500
-----	---	--	-----

**TOTAL I - MATERIELS D'EXPLOITATION - MOBILERS - AGENCEMENT****24 900****II - STOCKS****Exploitation**

14.	Petit lot d'essuie-tout		50
-----	-------------------------	---	----

15.	<p>Couverts bambous Rouleaux papier tickets carte bancaire Lot de vaisselle jetable comprenant gobelets boites serviettes sachets papier.... Lot de sacs poubelle ....</p>	 	100
-----	--	--	-----

<b>TOTAL II - STOCKS</b>	<b>150</b>
--------------------------	------------

<b>III - MATERIELS FAISANT L'OBJET DE CONTRATS DE LOCATION</b>	<b>Exploitation</b>
--	---------------------

16.	<p>Terminal de paiement Matériel faisant l'objet d'un contrat de location auprès de la société BNP PARIBAS (aucune document fourni)</p>	MEMOIRE
-----	---	---------

<b>TOTAL III - MATERIELS FAISANT L'OBJET DE CONTRATS DE LOCATION</b>	<b>MEMOIRE</b>
--	----------------

<b>IV - MATERIELS DECLARES APPARTENIR A DES TIERS</b>	<b>Exploitation</b>
---	---------------------

17.	<p>Coupe-frites DITO SAMA Matériels déclarés appartenir à la société SAS PERE ET FISCH - (facture fournie)</p>	MEMOIRE
-----	--	---------

<b>TOTAL IV - MATERIELS DECLARES APPARTENIR A DES TIERS</b>	<b>MEMOIRE</b>
---	----------------

<b>V - ELEMENTS INCORPORELS</b>	<b>Exploitation</b>
---------------------------------	---------------------

<b>A - ELEMENTS SEPARES</b>	<b>Exploitation</b>
-----------------------------	---------------------

18.	<p><b>Bail commercial</b>  Bailleurs : Mme Monique MEURISSE, Mr Benoit JOURET, Mr Laurent JOURET, Mme Christelle JOURET, Mr Guillaume JOURET  Preneur : PERE &amp; FISH LILLE CENTRE SAS sise 67 rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS  Portant sur un local au rez-de-chaussée d'une surface de 70 m2 environ et une partie de cave d'une surface d'environ 40 m2 sis au 66 rue Nationale - 59000 LILLE.  Destination des locaux : activité de commerce de restauration avec extraction, sur place où à emporter.  Durée du bail : 9 ans à compter du 16 juin 2020</p>	MEMOIRE
-----	--	---------



	Montant du loyer annuel : 36000 € HT HC	
19.	Clientèle et achalandage	MEMOIRE

<b>B - FONDS DE COMMERCE</b>	<b>Exploitation</b>
------------------------------	---------------------

20.	<p>Un fonds de commerce, composé de :</p> <p>Éléments corporels : TITRE I - MATERIELS D'EXPLOITATION - MOBILIERS ET AGENCEMENT 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13</p> <p>Éléments incorporels : TITRE V - A - ELEMENTS SEPARES - Bail commercial/Clientèle et achalandage</p> <p>Données comptables : Selon le bilan présenté par AUDIT et SOLUTIONS</p> <p>2022 : Total bilan : 673 604 € Chiffre d'affaires : 545 179 € Résultat net comptable : - 118571 €</p> <p>Situation géographique : Rue centre ville de LILLE à proximité grande enseigne (PRINTEMPS)</p> <p>État du local : Bon</p> <p>Agencement : Bon</p> <p>Matériel : État standard</p> <p>Valorisation : VE: 40000 VR : 8000</p>	MEMOIRE
-----	---	---------

<b>TOTAL V - ELEMENTS INCORPORELS</b>	<b>MEMOIRE</b>
---------------------------------------	----------------

<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>25 050</b>
----------------------	---------------