

**VENTE D'UN FONDS DE COMMERCE DE RESTAURATION
RAPIDE(KFC)
DANS LE CADRE DU MANDAT JUDICIAIRE**



SARL C PANTIN FOOD

sis 95, avenue Edouard Vaillant / 72 avenue Jean Jaurès - 93500 PANTIN



DATE DE DEPOT DES OFFRES : LE LUNDI 11 DECEMBRE 2023 AVANT 12H
A l'accueil du Tribunal de commerce de CRETEIL

Par jugement en date 18 octobre 2023, le Tribunal de commerce de CRETEIL a ouvert une procédure de Liquidation Judiciaire au bénéfice de la SARL C PANTIN FOOD et a désigné la SELARL FIDES en qualité de liquidateur.

Conformément aux dispositions des articles L.642-19, L.642-22 et R.641-30 du Code de commerce, nous envisageons de procéder à la cession du

**Fonds de commerce de la SARL C PANTIN FOOD,
sis 95, av. Edouard Vaillant - 72, av. Jean Jaurès - 93500 PANTIN**

- Activité exercée : restaurant rapide KFC sans débit de boissons alcoolisée

I- **Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :**

1) Eléments incorporels

- la clientèle, l'achalandage,

S'agissant de la clientèle et l'ensemble des éventuels contrats et fichiers attachés aux activités de la société C PANTIN FOOD : les candidats acquéreurs devront déclarer s'engager à faire leur affaire personnelle de toutes les formalités auprès de la CNIL, le cas échéant, et ce, sans recours contre la liquidation judiciaire.

- le droit au bail des locaux sis 95, avenue Edouard Vaillant/72 avenue Jean Jaurès-93500 PANTIN, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Bailleur	SCI GILMA
Localisation	72 Avenue Jean Jaurès / 95 rue Edouard Vaillant – 93500 PANTIN
Nature du bail	Bail Commercial
Durée	Bail 3/6/9 avec prise d'effet à compter du 01/01/2018
Description des locaux	Le local fait une superficie globale d'environ 350 m2 réparti comme suit : <u>Au rez-de-chaussée</u> : Une salle donnant sur l'Avenue Edouard Vaillant et sur l'Avenue Jean Jaurès, au surplus des réserves isolées par cloisonnement léger, local poubelles et débarras. <u>Au 1^{er} étage</u> : Une salle de restaurant, débarras. <u>Au sous-sol</u> : Relié à la salle de restaurant : vestiaires, sanitaires, locaux techniques, réserves, dégagements ; relié depuis l'arrière de la cuisine : une chambre froide, dégagement et réserve.
Destination	Restauration sous toutes ses formes et vente à emporter.
Loyer annuel	En principal 80 852,44€ HT et hors charges payable le premier jour de chaque trimestre échu.
Dépôt de garantie	40 426,22 € représentant 6 mois de loyer. <i>Rappel : ce montant devra être reconstitué par le cessionnaire.</i>
Provision pour charges	5 200 € annuellement

LES ACQUEREURS POTENTIELS SONT EXPRESSEMENT INVITES A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE. LES CANDIDATS DEVRONT DECLARER AVOIR CONNAISSANCE DE LA SITUATION LOCATIVE ET S'ENGAGER EXPRESSEMENT A EN FAIRE LEUR AFFAIRE PERSONNELLE.

Selon les bilans présentés, les résultats des derniers exercices sont les suivants :

Exercice (en €)	CA HT	Résultat d'exploitation	Bénéfice ou perte
2022	1 376 292	(174 180)	(187 144)
2021	1 357 379	64 082	116 502
2020	1 318 289	61 974	(66 053)

Prix d'acquisition :

La société C PANTIN FOOD a acquis le fonds de commerce en 2018 moyennant le prix de 1 499 000 €.

2) Eléments corporels

- le matériel et mobilier selon inventaire établi par le Commissaire de justice *(ci-annexé)*.

L'ACQUEREUR PRENDRA LES ACTIFS EN L'ETAT ET FERA SON AFFAIRE PERSONNELLE S'IL Y A LIEU DE LA MISE EN CONFORMITE DES LOCAUX AU REGARD DE LA REGLEMENTATION APPLICABLE EN COURS.

3) Eléments d'information sur la franchise

Il est rappelé que le fonds de commerce, objet de la présente cession, était exploité dans le cadre d'un contrat de franchise conclu entre la société débitrice et la société KFC FRANCE *(ci-annexé)* dont le candidat repreneur est invité à prendre connaissance s'il entend l'inclure dans son projet de reprise.

Redevance initiale forfaitaire	51 200 USD H.T.
Redevance permanente annuelle	6% du chiffre d'affaires HT.
Clause relative à la cession	<p>Le franchisé s'engage à ne pas vendre, transférer ou transmettre à titre gratuit l'exploitation ou tout ou partie du présent contrat ou tout intérêt au titre du contrat sans avoir obtenu préalablement un accord écrit du franchiseur pour le cessionnaire proposé*, ni sans avoir respecté l'ensemble des procédures de cession du franchiseur indiquées dans les manuels, y compris, et sans être exhaustif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans l'hypothèse de transfert à des parties autres que la femme, la fille ou le fils du franchisé (ou une entité détenue et contrôlée par cette femme, cette fille ou ce fils), versant au franchiseur la redevance de cession indiquée à l'Annexe B et s'élevant à la somme de 7 200 USD HT et les frais supportés par le franchiseur en relation avec cette cession, et toutes les obligations monétaires dues par le franchisé au franchiseur, - la conclusion d'un acte de cession dans les formes requises par le franchiseur, - la constitution par le cessionnaire, et par les garants exigés par le franchiseur,

	des garanties et autres documents requis par le franchiseur. * <i>Le candidat repreneur devra recueillir cet accord au préalable et le joindre à son offre s'il entend reprendre le contrat de franchise.</i>
Garantie bancaire	Se référer au contrat.

Observation : Le candidat acquéreur est invité à préciser si son offre demeure valable en cas de refus du franchiseur au titre de son droit d'agrément (auquel cas le contrat de franchise sort du périmètre de la reprise).

LES ACQUEREURS POTENTIELS SONT EXPRESSEMENT INVITES A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE FRANCHISE JOINT EN ANNEXE ET DES OBLIGATIONS QU'ILS COMPORTENT POUR LE FUTUR FRANCHISE.

II- Renseignements relatifs au personnel

La société C PANTIN FOOD employait 19 salariés à l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire.

Une 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 eux-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 avec le concours des dirigeants de l'entreprise et leurs conseils, 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 communiqués ou le seraient 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.

Tout acquéreur potentiel doit donc réaliser ses propres investigations, afin de former son propre jugement, sur l'information contenue dans ce document et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie de l'entreprise.

Si un acquéreur potentiel souhaite prendre connaissance d'autres éléments (bilans, inventaire, contrats en cours, etc...), il convient d'en formuler expressément la demande. Ces documents seront communiqués sous réserve de leur existence.

Nous attirons enfin votre attention sur :

- **le droit de préemption des communes** prévu par la loi 2005-882 du 02 août 2005 et son décret d'application 2007-1827 du 26 décembre 2007.

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 l'ordonnance pour notifier par LRAR sa décision de substituer à l'acquéreur.

Le présent dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

Les apporteurs d'affaires et conseils, autres qu'avocats, seront tenus de produire leur mandat et ne sont pas autorisés à faire de l'affichage sauvage sur les lieux.

Le montant des commissions d'agence ou d'apporteurs d'affaires et leur bénéficiaire devra figurer dans la déclaration d'indépendance et de sincérité du prix.

Le présent dossier ne donne en aucun cas le droit d'apposer des affiches sur le fonds dont la cession est envisagée.

Tout actif à céder peut être consulté librement sur le site du CONSEIL NATIONAL DES ADMINISTRATEURS JUDICIAIRES ET MANDATAIRES JUDICIAIRES (www.actify.fr).

* * *

ANNEXES :

- *Attestation d'indépendance et de sincérité du prix*
- *Déclaration sur l'origine des fonds*
- *Copie du bail commercial*
- *Dernière quittance de loyer*
- *Inventaire du Commissaire de justice*

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

CONTENU DE L'OFFRE

1. L'OFFRE DE REPRISE

➤ **Périmètre de la reprise (*Les actifs repris*)**

L'offre doit indiquer les éléments corporels et/ou incorporels repris.

En cas de reprise de plusieurs actifs, le repreneur devra indiquer si l'offre est divisible ou non.

➤ **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 faire obstacle à la réalisation de la cession.

L'offre ne pourra comporter aucune autre clause que celles stipulées au présent cahier des charges.

➤ **Les revendications**

Nous attirons votre attention sur le fait que 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.

Dans une telle hypothèse, l'acquéreur s'engage à restituer les biens revendiqués sans recours ni contre la procédure collective ni contre le liquidateur dont la responsabilité ne saurait en aucun cas être engagée à cet égard.

2. PRECISIONS SUR LE CANDIDAT A LA REPRISE

Le repreneur devra de manière synthétique présenter son projet économique rattaché à l'achat du fonds de commerce. Le candidat repreneur devra impérativement être présent lors de l'audience d'ouverture des plis.

L'offre doit être impérativement accompagnée du mandat de représentation du pollicitant, le cas échéant tout élément justifiant cette qualité (mandat ad litem pour avocat, mandat et n° de carte professionnelle pour les professionnels de l'immobilier).

Les décisions seront notifiées directement aux pollicitants sauf élection de domicile

Le montant des commissions d'agence ou d'apporteur d'affaires et leurs bénéficiaires sont indiqués dans l'offre. Le candidat dont le mandataire aura procédé à l'affichage sauvage verra son offre rejetée.

➤ **Si l'acquéreur est une 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.

➤ **Si l'acquéreur est une personne morale :**

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

- Désignation du représentant légal
- Composition du capital social
- Actionnaires/ associés (s'il s'agit d'une personne morale donner la répartition de son capital social)
- Activité
- Chiffre d'affaires
- Résultats

Les statuts et un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre.

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.

➤ **Existence d'un conseil, agence immobilière ou intermédiaire :**

Si un conseil, une agence ou un intermédiaire assiste le candidat acquéreur, ce dernier devra impérativement préciser la nature et le montant de la rémunération qu'il s'engage à leur verser.

3. LE PRIX

➤ **Il doit être déterminé**

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'acquéreur prend à sa charge le remboursement ou la reconstitution du dépôt de garantie, les droits, les frais et honoraires afférents à la cession, ainsi que le coût de la procédure de purge et de radiation des inscriptions existant sur le fonds de commerce, dont il fera son affaire.

Les actes de cession seront rédigés par un avocat choisi par le Mandataire Judiciaire Liquidateur, qui établira les actes avec le concours du conseil du repreneur, le cas échéant.

➤ **Ventilation du prix entre les éléments repris**

La décomposition du prix entre les éléments corporels, incorporels et le stock doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

➤ **Garantie**

<p>➔ En cas de financement par le biais de fonds propres : un chèque de banque ou une caution bancaire valable 6 mois minimum tirée ou émanant d'un établissement bancaire français, libellé à l'ordre de l'Etude FIDES, à hauteur de l'intégralité du prix proposé.</p> <p>➔ En cas de financement par recours à un prêt bancaire : chèque de banque de 20% du prix offert libellé à l'ordre de l'Etude FIDES, ainsi que l'accord pour le prêt bancaire.</p>

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.

4. **FRAIS ANNEXES**

En sus du prix, l'acquéreur s'engage à prendre à sa charge :

- **Les frais de rédaction d'acte**

Les actes de cession seront rédigés par un avocat choisi par le Mandataire Judiciaire Liquidateur, qui établira les actes avec le concours du conseil du repreneur, le cas échéant.

Les honoraires du rédacteur d'actes ainsi choisi sont en principe compris entre **3% et 6% HT du prix de cession avec un plancher forfaitaire fixé à 3 000 € HT.**

- **Les droits d'enregistrement**

Pour la bonne information du candidat, les frais d'enregistrement sont calculés de la façon suivante :

Droit d'enregistrement et taxes additionnelles pour les mutations à titre onéreux de fonds de commerce ou de clientèle (en pourcentage sur chaque fraction taxable)				
Valeur taxable	Droit budgétaire	Taxe départementale	Taxe communale	Total
Entre 23 000 € et 107 000 €	2 %	0,60 %	0,40 %	3 %
Entre 107 001 € et 200 000 €	0,60 %	1,40 %	1 %	3 %
Supérieure à 200 000 €	2,60 %	1,40 %	1 %	5 %

- **Les frais de publication**

Ceux-ci sont évalués aux alentours de 500 €.

- **Les frais de la procédure de purge et de radiation des inscriptions existant sur le fonds de commerce**

Ces derniers peuvent osciller entre 800 € et 1 500 € HT.

Ces coûts sont communiqués à titre purement indicatif étant précisé qu'ils sont amenés à varier en fonction de l'avocat intervenant, de la complexité du dossier et du temps passé.

5. REMBOURSEMENT DU DÉPÔT DE GARANTIE

L'acquéreur devra rembourser en sus du prix offert entre les mains de la SELARL FIDES, ès qualités de liquidateur, le dépôt de garantie tel que prévu dans le contrat de bail.

Ce remboursement devra intervenir **selon chèque de banque, déposé en l'étude avant rédaction des actes de cession.**

6. LES ATTESTATIONS ET DOCUMENTS A JOINDRE IMPERATIVEMENT AU DOSSIER

Le candidat acquéreur doit impérativement joindre à son offre :

- **La déclaration d'indépendance et de sincérité de prix conformément à l'article L642-3 du Code de commerce, après l'avoir dûment remplie, datée et signée.**

En présence d'une agence, conseil ou intermédiaire, l'attestation devra impérativement contenir le montant total des sommes que le candidat acquéreur s'oblige à verser (commissions, frais, honoraires etc.) et l'identité de son bénéficiaire.

- **La déclaration sur l'origine des fonds, après l'avoir dûment remplie, datée et signée.**
- **Le contrat liant le candidat acquéreur à son conseil, agence ou intermédiaire.**

LES ETAPES DE LA PROCEDURE

1. VISITES

Les clés des locaux peuvent être empruntées après interrogation de notre étude par mail : ch@fides.fr

2. LE DEPOT DE L'OFFRE

Toute proposition d'acquisition devra être déposée préalablement sous pli cacheté à l'accueil du Tribunal de commerce de CRETEIL 1, avenue du Général de Gaulle – 94000 CRETEIL, **AVANT LE LUNDI 11 DECEMBRE 2023 A 12H00**

L'offre devra être mise sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *offre de reprise de fonds de commerce dépendant de la liquidation judiciaire de* ».

Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera irrecevable.

3. AUDIENCE D'OUVERTURE DES PLIS CACHETES

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu **LE MARDI 12 DECEMBRE 2023 A 13H30**, en présence d'un Juge et d'un Greffier.

L'examen des offres sera effectué par le Juge-commissaire en présence du débiteur, à une audience ultérieure.

Le candidat devra impérativement être présent lors de l'audience d'ouverture de plis.

Lors de l'audience, le Juge-commissaire pourra entendre les candidats, le dirigeant et le bailleur à l'effet de recueillir des précisions complémentaires.

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure collective.

Monsieur le Juge-Commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra arrêter de nouvelles modalités de cession.

4. L'ENTREE EN JOUISSANCE

Celle-ci interviendra au jour de la notification de l'ordonnance de Monsieur 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 du bail.

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.

Ces conditions essentielles doivent être reconnues comme expressément acceptées dans l'offre de reprise.

ANNEXES

DECLARATION D'INDEPENDANCE ET DE SINCERITE 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 et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

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 (cocher la case correspondante) :

- Ne pas être assisté d'un conseil, une agence ou un intermédiaire.
- Etre assisté d'un conseil, une agence ou un intermédiaire :

Déclare, le cas échéant, verser à

La somme de, au titre de commissions, frais ou honoraires ou autres.

Je déclare en outre avoir pris connaissance de **l'article L.642-3 du Code de commerce**, lequel dispose :

« Ni le débiteur, 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 dépendant de la liquidation, 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

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le Tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs. Dans les autres cas, le Tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs, par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.

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.

Fait à, le

Signature

DECLARATION SUR LE BENEFICIAIRE EFFECTIF ET L'ORIGINE DES FONDS
Formulaire pour les personnes physiques
A remplir si l'acquéreur est une personne physique

(cocher la ou les cases correspondantes)

- Le candidat à l'acquisition déclare qu'il est le seul bénéficiaire effectif de l'opération
Nom :
Prénom :
Date et lieu de naissance :
Nationalité :
Lieu de résidence :

Nota : Joindre copie de la pièce d'identité

- Le candidat déclare qu'il n'est pas le seul bénéficiaire effectif de l'opération
Précisez l'identité de tous les bénéficiaires

Bénéficiaire 1

Nom :
Prénom :
Date et lieu de naissance :
Nationalité :
Lieu de résidence :

Bénéficiaire 3

Nom :
Prénom :
Date et lieu de naissance :
Nationalité :
Lieu de résidence :

Bénéficiaire 2

Nom :
Prénom :
Date et lieu de naissance :
Nationalité :
Lieu de résidence :

Bénéficiaire 4

Nom :
Prénom :
Date et lieu de naissance :
Nationalité :
Lieu de résidence :

Nota : Joindre copie de toutes les pièces d'identité

Le candidat déclare que le prix offert pour l'acquisition du fonds de commerce est financé comme suit :

- Par une **trésorerie disponible** (épargne) à hauteur de
- Par un **emprunt** auprès d'un établissement de crédit à hauteur de
Précisez les coordonnées de l'établissement de crédit :
- Par un **prêt familial** à hauteur de
Précisez l'identité du parent :

Si en direct :

Nom :
Prénom :
Date et lieu de naissance :
Nationalité :
Lieu de résidence :

Si par le biais d'une société familiale

Dénomination :
N° RCS :
Objet social/activité :
Adresse du siège :
Pays :

- Par un **moyen autre** à hauteur de
Précisez lequel :

Fait à, le

Signature

1 sur 1

DECLARATION SUR LE BENEFICIAIRE EFFECTIF ET L'ORIGINE DES FONDS
Formulaire pour les personnes morales
A remplir si l'acquéreur est une société existante ou en cours de formation

Identification du bénéficiaire effectif

Pour les sociétés déjà constitués :

- Dénomination de la société :
- N° RCS :
- Désignation du représentant légal :

S'il s'agit d'une personne physique, remplir ci-dessous :

Nom :
 Prénom :
 Date et lieu de naissance :
 Nationalité :
 Lieu de résidence :

S'il s'agit d'une personne morale, remplir ci-dessous :

Dénomination :
 N° RCS :
 Objet social/activité :
 Adresse du siège :
 Pays :

- Désignation des associés/actionnaires détenant plus de 25% du capital

Si ce sont des personnes physiques, remplir ci-dessous :

Associé/actionnaire 1

Nom :
 Prénom :
 Date et lieu de naissance :
 Nationalité :
 Lieu de résidence :

Associé/actionnaire 2

Nom :
 Prénom :
 Date et lieu de naissance :
 Nationalité :
 Lieu de résidence :

Associé/actionnaire 3

Nom :
 Prénom :
 Date et lieu de naissance :
 Nationalité :
 Lieu de résidence :

Associé/actionnaire 4

Nom :
 Prénom :
 Date et lieu de naissance :
 Nationalité :
 Lieu de résidence :

Si ce sont des personnes morales, remplir ci-dessous :

Associé/actionnaire 1

Dénomination :
 N° RCS :
 Objet social/activité :
 Adresse du siège :
 Pays :

Associé/actionnaire 2

Dénomination :
 N° RCS :
 Objet social/activité :
 Adresse du siège :
 Pays :

Associé/actionnaire 3

Dénomination :
 N° RCS :
 Objet social/activité :
 Adresse du siège :
 Pays :

Associé/actionnaire 4

Dénomination :
 N° RCS :
 Objet social/activité :
 Adresse du siège :
 Pays :

Nota : Joindre copie des statuts et un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois

Pour les sociétés en cours de constitution

Le candidat devra préciser l'état civil des futurs associés ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital.

- Dénomination future de la société :
- Type de société (SA, SARL ; SNC etc.) :
- Désignation du futur représentant légal

Si personne physique

Nom :
 Prénom :
 Date et lieu de naissance :
 Nationalité :
 Lieu de résidence :

Si personne morale

Dénomination :
 N° RCS :
 Objet social/activité :
 Adresse du siège :
 Pays :

- Désignation des futurs associés/actionnaires qui détiendront plus de 25% du capital

Si ce sont des personnes physiques :

Associé/actionnaire 1

Nom :
 Prénom :
 Date et lieu de naissance :
 Nationalité :
 Lieu de résidence :

Associé/actionnaire 2

Nom :
 Prénom :
 Date et lieu de naissance :
 Nationalité :
 Lieu de résidence :

Associé/actionnaire 3

Nom :
 Prénom :
 Date et lieu de naissance :
 Nationalité :
 Lieu de résidence :

Associé/actionnaire 4

Nom :
 Prénom :
 Date et lieu de naissance :
 Nationalité :
 Lieu de résidence :

Si ce sont des personnes morales :

Associé/actionnaire 1

Dénomination :
 N° RCS :
 Objet social/activité :
 Adresse du siège :
 Pays :

Associé/actionnaire 2

Dénomination :
 N° RCS :
 Objet social/activité :
 Adresse du siège :
 Pays :

Associé/actionnaire 3

Dénomination :
 N° RCS :
 Objet social/activité :
 Adresse du siège :
 Pays :

Associé/actionnaire 4

Dénomination :
 N° RCS :
 Objet social/activité :
 Adresse du siège :
 Pays :

Provenance des fonds pour le financement de l'acquisition

Le candidat-acquéreur déclare que le prix offert pour l'acquisition du fonds de commerce est financé comme suit :

(cocher la ou les cases correspondantes) :

- Sur **fonds propres** (VMP ou trésorerie disponible) à hauteur de
- Par un **emprunt** auprès d'un établissement de crédit à hauteur de
Précisez les coordonnées de l'établissement de crédit :
- Par un **apport en compte courant d'associé** à hauteur de
- Par un **moyen autre** à hauteur de
Précisez lequel :

Fait à, le

Signature

SAS KFC FRANCE

(bail n° 0647 0001 02)

72 Avenue Jean Jaurès / 95 rue Edouard Vaillant
93500 PANTIN

Renouvellement de bail
à effet du 1^{er} janvier 2018

Cabinet Denise LADOUX
8 rue du Rocher
75008 PARIS

ENREGISTREMENT :

RENOUVELLEMENT DE BAIL
à effet du 1^{er} janvier 2018
Mise à jour relative à la loi n°2014-626
du 18 juin 2014 (loi PINEL)

SAS KFC FRANCE

(bail n° 0647 0001 02)

72 Avenue Jean Jaurès / 95 rue Edouard Vaillant
93500 PANTIN

ACTE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SCI **GILMA**, Société Civile Immobilière au capital de 1.524,49 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro D 327 529 582, dont le siège social est à PARIS 8^{ème}, au 8 rue du Rocher, ayant pour Gérante, Madame Claudine CHERVET,

PROPRIETAIRE représenté aux présentes par Madame Denise LADOUX, Administrateur de biens à PARIS 8^{ème}, au 8 rue du Rocher, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 307 026 799, titulaire de la carte professionnelle mention « gestion immobilière » n°CPI 7501 2016 000 012 533 délivrée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie Paris Ile De France, garantie par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, 16 rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX sous le n° de contrat n° 00256GES101 à concurrence de 5.500.000,00 €, assurée en responsabilité civile professionnelle par ALLIANZ IARD sous le n° de police 086.562.838.

D'UNE PART

- La SAS **KFC FRANCE**, Société par Actions Simplifiée au capital de 134.104.380,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 380 744 870, ayant son siège social à PUTEAUX (92800), 102 Terrasse Boieldieu, Tour W, représentée par son Président, Monsieur Timothy COLBORN,

D'AUTRE PART

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après, respectivement, par les mots « bailleur » et « preneur »,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

1°) Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du 18 décembre 1980, le bailleur a fait bail et donné à loyer pour une durée de TROIS – SIX – NEUF années entières et consécutives à compter du **DIX HUIT DECEMBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEPT**,

À la SA 3 F RESTAURANTS aux droits et place desquels se sont succédées la SARL TREBON suite à une cession de fonds de commerce intervenue le 23 décembre 1996, aux droits et place de laquelle se trouve présentement la SAS **KFC FRANCE**, suite à une cession de fonds de commerce intervenue le 26 juin 2006.

Un local commercial sis à **PANTIN (93500), 72 Avenue Jean Jaurès / 95 rue Edouard Vaillant :**

- Au rez-de-chaussée : une salle donnant sur l'avenue Edouard Vaillant et sur l'avenue Jean Jaurès, au surplus des réserves isolées par cloisonnement léger, local poubelles et débarras,
- Au 1^{er} étage : une salle de restaurant, débarras,
- Au sous-sol : relié à la salle de restaurant : vestiaires, sanitaires, locaux techniques, réserves, dégagements ; relié depuis l'arrière de la cuisine : chambre froide, dégagement et réserve,

le tout d'une superficie d'environ 350 m², sans que cette superficie engage le bailleur.

Les lieux loués sont destinés à usage exclusif de **RESTAURATION SOUS TOUTES SES FORMES ET VENTE A EMPORTER.**

Ce bail a été consenti outres diverses charges et conditions, moyennant un loyer annuel de TRENTE TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE TROIS EUROS ET QUATRE VINGT NEUF CENTS (33.233,89 €) en principal plus le remboursement des prestations et fournitures individuelles telle qu'elles sont énumérées à l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948, les taxes locatives habituellement à la charge des locataires à l'exception toutefois de l'impôt foncier qui reste à la charge du propriétaire et le dépôt de garantie fixé à la somme de SEIZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE NEUF EUROS ET QUARANTE CENTS (16.769,40 €).

2°) Aux termes d'un actes sous seing privé en date à Paris du 5 mai 2006, le bail ci-dessus a été renouvelé pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter rétroactivement du **DIX HUIT DECEMBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE** moyennant un loyer annuel fixé à la somme de CINQUANTE MILLE CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS (50.195,00 €) et le dépôt de garantie fixé à la somme de VINGT HUIT MILLE CENT VINGT ET UN EUROS (28.121,00 €).

3°) Aux termes d'un actes sous seing privé en date à Paris du 5 mai 2006, le bail ci-dessus a été renouvelé pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter rétroactivement du **PREMIER JANVIER DEUX MILLE SIX** moyennant un loyer annuel fixé à la somme de SOIXANTE DEUX MILLE EUROS (62.000,00 €) et le dépôt de garantie fixé à la somme de TRENTE ET UN MILLE EUROS (31.000,00 €).

4°) La révision annuelle a porté successivement le loyer comme suit :

- 1 janvier 2007 :	66.373,04 €	dépôt de garantie	33.186,52 €
- 1 janvier 2008 :	69.725,71 €	dépôt de garantie	34.862,86 €
- 1 janvier 2009 :	75.896,55 €	dépôt de garantie	37.948,28 €
- 1 janvier 2010 :	72.786,83 €	dépôt de garantie	36.393,42 €
- 1 janvier 2011 :	73.710,03 €	dépôt de garantie	36.855,02 €
- 1 janvier 2012 :	77.402,82 €	dépôt de garantie	38.701,41 €
- 1 janvier 2013 :	80.949,84 €	dépôt de garantie	40.474,92 €
- 1 janvier 2014 :	79.540,75 €	dépôt de garantie	39.770,38 €
- 1 janvier 2015 :	78.763,32 €	dépôt de garantie	39.381,66 €
- 1 janvier 2016 :	78.423,20 €	dépôt de garantie	39.211,60 €
- 1 janvier 2017 :	78.811,68 €	dépôt de garantie	39.405,94 €

5°) Le bailleur a fait délivré congé avec offre de renouvellement du bail par exploit de la SCP RIVALAN-CHAUVIERRE, Huissier de Justice associés à SAINT DENIS (93) pour le 31 décembre 2014. La prescription de cette offre étant intervenue le 31 décembre 2016, par courrier RAR du 12 décembre 2017, la SAS KFC a demandé le renouvellement de son bail au 1^{er} janvier 2018.

Les parties se sont rapprochées et ont convenu des modifications suivantes :

IL A ETE EN CONSEQUENCE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – DÉSIGNATION

Par les présentes, le bailleur donne à bail à titre de renouvellement au preneur qui accepte, les locaux dépendant de l'immeuble sis à à **PANTIN (93500), 72 Avenue Jean Jaurès / 95 rue Edouard Vaillant** :

- Au rez-de-chaussée : une salle donnant sur l'avenue Edouard Vaillant et sur l'avenue Jean Jaurès, au surplus des réserves isolées par cloisonnement léger, local poubelles et débarras,
- Au 1^{er} étage : une salle de restaurant, débarras,
- Au sous-sol : relié à la salle de restaurant : vestiaires, sanitaires, locaux techniques, réserves, dégagements ; relié depuis l'arrière de la cuisine : chambre froide, dégagement et réserve,

le tout d'une superficie d'environ 350 m², sans que cette superficie engage le bailleur.

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant les bien connaître pour les occuper déjà et les acceptant dans l'état où ils se trouvent.

ARTICLE 2 – DUREE ET PRISE D'EFFET

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de trois, six, neuf années à compter du **PREMIER JANVIER DEUX MILLE DIX HUIT**.

Le preneur aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve d'en avertir le bailleur par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, notifiés au moins six mois à l'avance, dans les conditions de l'article L 145-4 du Code de commerce.

Le bailleur aura la faculté de donner congé au preneur à l'expiration du bail dans les conditions de l'article L 145-4 du Code de commerce.

ARTICLE 3 – DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à usage exclusif de **RESTAURATION SOUS TOUTES SES FORMES ET VENTE A EMPORTER**.

ARTICLE 4 – LOYER

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, en principal, hors charges et hors taxes, fixé à la somme de **QUATRE VINGT MILLE HUIT CENT CINQUANTE DEUX EUROS ET QUARANTE QUATRE CENTS (80.852,44 €)** payable par trimestre échu le premier jour de chaque trimestre civil.

ARTICLE 5 – INDICES

En application des articles L 145-34 et L 145-38 de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 il est rappelé que l'indice des loyers commerciaux (ILC) est désormais applicable.

L'indice de référence est l'ILC du 2^{ème} trimestre 2017, soit 110.

Le loyer sera réajusté de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable en fonction de la variation de l'Indice des loyers commerciaux (ILC).

ARTICLE 6 – ACCESSOIRES DU LOYER

En application de l'article R 145-35 du Code de commerce, issu du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

A - Sont à la charge du bailleur :

- a) les dépenses relatives aux grosses réparations de l'article 606 du Code civil, et les honoraires liés à la réalisation de ces travaux le cas échéant, à l'exception des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, qui, elles, restent à la charge du preneur ;
- b) les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors que ces travaux relèveraient des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil, et les honoraires liés à la réalisation de ces travaux le cas échéant, à l'exception des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique qui, elles, restent à la charge du preneur ;
- c) les impôts, taxes et redevances liés à la propriété des locaux sauf ceux expressément imputés au preneur ;
- d) les honoraires liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- e) les charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux portant sur des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

B- Sont à la charge du preneur

- a) les dépenses courantes d'eau, de gaz, d'électricité et d'éclairage des parties communes, de téléphone et de tout autre abonnement nécessaire pour l'exercice de l'activité du preneur ;
- b) les dépenses d'entretien et de réparations courantes - y compris remplacement -, rénovation, embellissement, mise en conformité et améliorations portant sur les gros murs, les façades, la toiture, les têtes de cheminée, les escaliers, les canalisations et réseaux, les halls d'entrée et locaux communs, quelle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou réglementation) ;
- c) les dépenses d'entretien, réparations, vérification, rénovation, modernisation, création et remplacement des équipements de l'immeuble, ayant un caractère obligatoire ou non, quelle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou réglementation) ;
- d) les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux prévus ci-dessus ainsi que les honoraires et frais d'études le cas échéant ;
- e) les rémunérations et charges sociales du personnel administratif et/ou technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures chargées notamment du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, et du remplacement des éléments et installations techniques de toutes natures ;

f) les frais d'achat de produits ménagers, matériels d'entretien, mobilier, outillage, système de surveillance, et tous éléments nécessaires à la sécurité, achat et entretien des compteurs d'eau, d'électricité ou de gaz, poubelles ;

g) les frais de dératisation, désinfection et désinsectisation des parties communes et/ou équipements communs ;

h) les honoraires de gestion technique de l'immeuble, les honoraires du syndic, les honoraires et frais d'étude, notamment préalables à la réalisation de travaux dans l'immeuble ;

i) les primes d'assurances contractées pour l'assurance de l'immeuble, y compris les honoraires de courtage d'assurances ;

j) les impôts, taxes et redevances suivants : taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, taxe sur les bureaux, locaux commerciaux de stockage ou surfaces de stationnement, et taxe d'habitation le cas échéant.

La quote-part du preneur dans les dépenses communes énumérées ci-dessus sera calculée en fonction des tantièmes de copropriété affectés au(x) lot(s) donné(s) en location.

Pour les autres dépenses, la répartition s'il y a lieu, sera fonction de la surface exploitée.

Un état récapitulatif annuel sera communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, si l'immeuble est en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Il sera demandé au preneur de verser en même temps que chaque terme de loyer, une provision correspondant au quart du montant des charges de l'année civile écoulée, une régularisation étant effectuée chaque année, après reddition des comptes afférents à l'exercice écoulé. L'éventuel trop perçu sera déduit, ou au contraire le complément facturé.

La provision sur charges est fixée à la date des présentes à la somme annuelle de **CINQ MILLE DEUX CENTS EUROS (5.200,00 €)**.

Il est expressément rappelé au preneur qu'il devra satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter exactement ses contributions personnelles et les taxes locatives énoncées, de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et en justifier au bailleur à toute réquisition.

ARTICLE 7 – DEPÔT DE GARANTIE

En garantie du paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, le preneur versera au bailleur, qui le reconnaîtra et lui en donnera bonne et valable quittance, la somme de MILLE VINGT EUROS ET VINGT HUIT CENTS (1.020,28 €) qui ajoutée à celle de TRENTE NEUF MILLE QUATRE CENT CINQ EUROS ET QUATRE VINGT QUATORZE CENTS (39.405,94 €) déjà versée précédemment, formera celle de **QUARANTE MILLE QUATRE CENT VINGT SIX EUROS ET VINGT DEUX CENTS (40.426,22 €)**, représentant SIX mois de loyer en principal.

DONT QUITTANCE

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

ARTICLE 8 – ETAT RECAPITULATIF ET PREVISIONNEL DES TRAVAUX TRIENNAUX

Conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 alinéa 3 du code de commerce, sont annexés aux présentes :

- a) un état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel,
- b) un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

ARTICLE 9 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance de toutes sommes dues en vertu du présent bail, qu'il s'agisse des loyers et/ou indemnités d'occupation, ou des accessoires, tels que charges, taxes, travaux, pénalités, intérêts, frais de poursuite, comme à défaut de paiement de tous rappels de loyers, charges, dépôts de garantie, ou honoraires dus par suite d'indexation, de révision, de renouvellement, ou d'apurement de charges, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, un mois après un commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai du mois.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le règlement ne pourra être considéré comme honoré qu'après bon encaissement.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé prescrivant l'expulsion du preneur, pour poursuivre cette dernière.

En cas de résiliation du bail, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur sans préjudice de tous autres dus ou dommages-intérêts.

ARTICLE 10 – DIAGNOSTICS

1°) Etat des risques miniers, naturels et technologiques

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

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

Le bailleur déclare d'autre part qu'à sa connaissance, le bien donné à bail n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L.125-1 alinéa 3 et L.125-2 du code des assurances, survenu depuis qu'il est propriétaire des locaux.

2°) Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

En application des dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le bailleur annexe le diagnostic de performance énergétique relatif aux locaux loués.

Ce document, dont le locataire reconnaît avoir pris connaissance, a une valeur purement informative. Le preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ledit document.

3°) Diagnostic amiante (prévu aux articles R.1334-14 et R.1334-17 et 18, R.1334-20 et 21, R. 1334-29-5 du code de la santé publique)

Le preneur reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le Dossier Amiante Parties Privatives relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

ARTICLE 11 – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent renouvellement de bail intervient aux clauses, charges et conditions du bail d'origine du 18 décembre 1987, à effet du DIX HUIT DECEMBRE MILLE ENUF CENT QUATRE VINGT SEPT qui demeure annexé aux présentes, non contraires aux stipulations qui précèdent.

ARTICLE 12 - FORMALITES - FRAIS - ELECTION DE DOMICILE

1°) Enregistrement. Les présentes pourront faire l'objet d'un enregistrement aux frais et à la diligence du preneur.

2°) Frais et honoraires. Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite en ce y compris tous avenants, sont à la charge du preneur qui s'y oblige suivant tarif annexé aux présentes.

3°) Election de domicile. Les parties élisent domicile :

- a) le preneur dans les lieux loués
- b) le bailleur : au siège social de son administrateur de biens.

ARTICLE 13 - ANNEXES

Demeureront annexés les documents ci-après, visés par les parties, qui ont un caractère contractuel :

- tarif des honoraires
- état prévisionnel et récapitulatif des travaux (3 derniers PV)
- ERNT
- DPE
- amiante
- surface
- bail à effet du 18/12/1987
- renouvellement de bail à effet du 18/12/1996
- renouvellement de bail à effet du 01/01/2006
- cession du 26/06/2006

Fait à Paris,

En autant d'exemplaires que de parties plus un pour l'enregistrement le cas échéant.

Le 27 décembre 2017

<i>Le bailleur</i>	<i>Le locataire</i>
<i>« lu et approuvé, signature »</i>	<i>« lu et approuvé, signature »</i>

**TARIF DES HONORAIRES DE REDACTION D'ACTES
DES BAUX COMMERCIAUX
Du Cabinet Denise LADOUX
au 1^{er} Janvier 2017**

Denise Ladoux
Administrateur
de biens

8, rue du Rocher
75008 Paris
Tél. 01 42 93 45 63
Fax. 01 42 94 95 99
dladoux@ladoux.fr

Révision triennale : 681,00 Euros HT

Cession

Mise à jour du dossier : 502,00 Euros HT

Le montant de ces honoraires sera révisé chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'augmentation de l'indice du coût de la construction, l'indice de base de référence sera celui du 2^{ème} trimestre 2016, soit 1622.

Acte de renouvellement :

Pour la part de loyer annuel comprise entre :

0 € à	10.000,00 € ⇒	1.000,00 €
10.000,00 € à	20.000,00 € ⇒	9%
20.000,00 € à	40.000,00 € ⇒	8 %
40.000,00 € à	70.000,00 € ⇒	7 %
À partir de	70.000,00 € ⇒	5 %

Les chiffres ci-dessus sont entendus hors taxe.

Le preneur s'engage à régler les honoraires du Cabinet Denise LADOUX selon le barème ci-dessus mentionné le jour de la signature de l'acte.

Paris,
le

Cabinet Denise LADOUX

LE PRENEUR





SARL C PANTIN FOOD

(liquidation judiciaire)
95 avenue Edouard Vaillant
93500 PANTIN

Paris, le 18/07/23,

FACTURE / AVIS D'ECHEANCE

Date d'émission : 18/07/23

DETAIL DE L'ECHEANCE		MONTANT
01	LOYER ou indemnité occupation	21540.87
10	PROVISION DE CHARGES	2200.00
TOTAL DU (En Euros)		23740.87

à votre aimable règlement sous huitaine

Maître Henrika MAASSEN

Commissaire-Priseur judiciaire - Commissaire de Justice



J2599

ETAT DESCRIPTIF ET ESTIMATIF
DES ACTIFS DÉPENDANTS DE LA PROCÉDURE DE

REDRESSEMENT JUDICIAIRE

SARL C PANTIN FOOD

95 Avenue EDOUARD Vaillant
- 72 Avenue Jean Jaurès
93500 PANTIN

Restauration rapide KFC

Dressé le au 95 Avenue EDOUARD Vaillant - 72 Avenue Jean Jaurès

Jugement du Tribunal de Commerce de Créteil en date du 05 juillet 2023

Greffe N°: 2023J00532 -

Mandataire judiciaire: Maître PERDRIEL VAISSIERE Céline - SELARL FIDES **Réf : 59652**

Juge Commissaire : M. CHAMPION

Maître Henrika MAASSEN

Commissaire-Preneur judiciaire - Commissaire de Justice



REMARQUES PREALABLES

A réception de la lettre de mission envoyée par le mandataire judiciaire, un courrier invitant le responsable de la société ou l'artisan,

à entrer en contact avec notre Etude a été adressée le 5/07/2023 , et nous avons tenté de le joindre par téléphone et/ou par E-mail

Le responsable a pris rendez-vous avec notre Etude

L'inventaire a été dressé le 13/07/2023 en sa présence sans sa collaboration

Faute de réponse, nous nous sommes rendus sur les lieux d'inventaire et au siège social pour le rencontrer. A défaut, nous avons laissé un avis de passage

Le responsable a été invité à signer une déclaration sur l'honneur l'avisant de nous communiquer toutes informations utiles concernant des stocks faisant l'objets de clause de réserve de propriété, des contrats de locations, de leasing ou de prêts et plus généralement appartenant à des tiers ; et de la présence de déchets polluants présentant des dangers pour l'environnement ou de l'exploitation d'un site relevant de la législation sur les installations classées.

Le gérant nous donné son accord par écrit pour vendre les actifs en vente aux enchères publiques.

Informations complémentaires :

MOBILIER ET MATERIEL D'EXPLOITATION		Exploitation
1.	23 tabourets bar vissés au sol + 8 tables fixées au sol  	200

A L'ETAGE

2.	2 tabourets fixés au sol + 37 chaises + 21 tables fixées au sol	200
----	---	-----

ECONOMAT

3.	4 bornes de commande   	2 400
----	---	-------

COMPTOIR

4.	2 TPE		40
5.	2 caisses écran tactile POSIFLEX + 2 imprimantes tickets		1 000
6.	bloc de distribution de boisson HOSHIZAKI		600
7.	Vitrine réfrigérée à boissons ICE A COOL		200

8.	Machine à glace TAYLOR CROWN 	4 000
9.	Bloc inox distributeur de Burger + chauffe frites + meuble rangement inox 	1 000

CUISINE

10.	meuble friteuse double inox HENNI PENNY + hotte 2 grilles 	2 000
-----	--	-------

11.	<p>holding cabinet pour le poulet HENNY PENNY</p> 	2 000
12.	<p>Armoire réfrigéré négative FOSTER</p> 	600

PLONGE

13.	<p>Bac triple inox avec douchette</p> 	600
-----	---	-----

14.	lave-linge SAMSUNG	 <p>80</p>
15.	Lave-vaisselle professionnel à capot HOBART inox	 <p>300</p>

SUITE CUISINE

16.	Pointeuse	 <p>200</p>
-----	-----------	--

17.	Toaster SART PRO MAX 	600
18.	Holding Cabinet HENNY PENNY 	2 000
19.	Four à micro ondes MENU MASTER 	100
20.	Cellule de refroidissement inox 	1 000

21.	Salamandre		400
22.	Petite saladette		200
23.	Salamandre verticale ROUND UP		600
24.	échelle inox basse		200

25.	imprimante tickets		100
26.	Lave mains inox		60
27.	échelle inox basse		200

<p>28.</p>	<p>holding cabinet HENNY PENNY</p> 	<p>800</p>
<p>29.</p>	<p>Grande friteuse double PITCO</p> 	<p>2 000</p>
<p>30.</p>	<p>2 Friteuses à pression HENNY PENNY</p> 	<p>4 000</p>

<p>31.</p>	<p>Four mixte RATIONAL + table sur roues</p> 	<p>1 600</p>
<p>32.</p>	<p>Armoire de décongélation ELECTROLUX</p> 	<p>600</p>
<p>33.</p>	<p>table à panier inox AYRKING environ 3 ans</p> 	<p>1 000</p>

34.	<p>armoire réfrigérée positive TRUE</p> 	600
35.	<p>Monte-charge 300KG</p> 	500
36.	<p>Chambre-froide négative panneau sandwich</p> 	600

BUREAU

37.	Coffre-fort, clés + codes	20
		20

SOUS-SOL

39.	Lave-mains inox	60
		60

MATERIEL EN LOCATION		Exploitation
43.	TPE LOCATION AVEM	MEMOIRE
44.	Défibrillateur <u>LOCATION LIFEAZ</u> 	MEMOIRE
45.	Coffre-fort MONAYER <u>LOCATION LOOMIT</u> 	MEMOIRE

MATERIEL EN LOCATION		Exploitation
46.	Imprimante ticket ZEBRA <u>LOCATION AMETIS</u> 	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL EN LOCATION		MEMOIRE

MATERIEL MIS A DISPOSITION		Exploitation
47.	<p>2 tablettes</p> <p><u>MAD DELIVEROO + JUST EAT</u></p> 	MEMOIRE
48.	<p>Tourelle à boissons et son groupe</p> <p><u>MAD PEPSI</u></p> 	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL MIS A DISPOSITION		MEMOIRE
TOTAL GENERAL		33 380

RECAPITULATIF

	Exploitation
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL D'EXPLOITATION	33 380
TOTAL MATERIEL EN LOCATION	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL MIS A DISPOSITION	MEMOIRE
TOTAL GENERAL	33 380

*Fait et dressé par Nous, Maître Henrika MAASSEN,
Commissaire-Priseur judiciaire - Commissaire de Justice
à PANTIN
Le 13 juillet 2023.*

Brie-Comte-Robert, le 28 juillet 2023



Maître Henrika MAASSEN