

**DOSSIER DE PRESENTATION
CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE**



**FONDS DE COMMERCE DE LA SAS AU VIEUX MOULIN D'US
sis 74 Rue Dampont - 95450 US**

DATE LIMITE DU DEPOT DES OFFRES : 20/12/2023 à 15 H 00

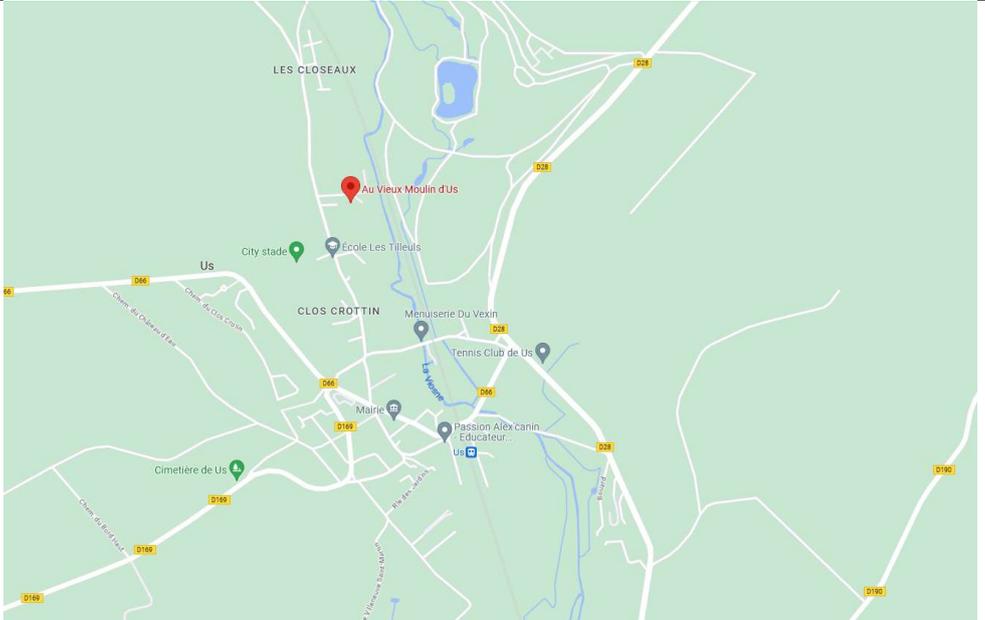
Par jugement en date 16 octobre 2023, le Tribunal de Commerce de Pontoise a ouvert une procédure de Liquidation Judiciaire au bénéfice de la SAS AU VIEUX MOULIN D'US et a désigné la SELARL FIDES prise en la personne de Maître Sabine ROCHER, en qualité de Liquidateur.

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 SAS AU VIEUX MOULIN D'US,
Sis 74 Rue Dampont - 95450 US**

- Activité exercée : Restauration sous toutes ses formes restaurant traiteur à domicile noces et banquets l'exploitation d'activités sportives culturelles de loisirs séminaires.

La SAS AU VIEUX MOULIN D'US a été créée le 25/04/2006 pour exercer une activité de restauration traditionnelle.

Bailleur	Administrateur du bien : SAS FURGÉ MULHAUSER MSG, 39 boulevard des Capucines, 75002 PARIS, représenté par Monsieur Bertrand Mulhauser Propriétaire : SCI DE DAMPONT, Château de Dampont, 95450 US
Localisation	
Nature du bail	Bail commercial courant du 01/06/2017 au 31/05/2026
Durée	9 années entières et consécutives
Description des locaux	Un bâtiment d'une superficie d'environ 250m ² avec un local WC d'environ 50 m ² et une cuisine de 50 m ² avec une annexe de 30 m ² , le tout avec chauffage. En face du bâtiment, exposé sud-ouest, un parking d'environ 2 000 m ² Entre cette construction et la rivière Viosne, une esplanade pour une surface d'environ 800 m ² La demi surface d'un hangar fermé de 200 m ² servant de remise Une deuxième salle de restaurant perpendiculaire d'environ 250 m ² . Une maison d'habitation attenant à l'ancien moulin, comprenant un studio avec une petite salle d'eau au rez-de-chaussée et cinq pièces à l'étage. Un bâtiment, dit « l'ancien Moulin », élevé d'un rez-de-chaussée et de deux étages, cour et terrain Un terrain situé derrière l'ancien moulin, sur lequel est édifié deux salles de réception Une parcelle de terre constituant le 2 ^e parking Une parcelle de bois Une construction appelée « Salle des peupliers ».
Destination	Traiteur à domicile, préparation de noces et banquets, restauration, bar café, activités de loisirs et sportives à l'exclusion de tout autre commerce, profession ou industrie ou toute autre utilisation des lieux

Loyer annuel	99 077 € hors charge et hors taxes
Dépôt de garantie	Néant
Provision pour charges	Néant
Clause particulière relative à la cession (*)	1) Le propriétaire du bien conserve une servitude constituée d'un droit d'accès à une pompe et un puit sur le terrain et à une servitude de passage 2) La cession du fonds de commerce ne peut pas être consentie à un prix inférieur à celui du bail (76 015,68 € le 20/10/2008)

Nota : LES ACQUEREURS POTENTIELS SONT EXPRESSEMENT INVITES A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE ET NOTAMMENT LES EVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITE, PREEMPTION ET DE CAUTION.

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.

- Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :
 - la clientèle, l'achalandage
 - le nom commercial,
 - le droit au bail des locaux sis 74 Rue Dampont 95450 US
 - matériel et mobilier selon inventaire du Commissaire de justice réalisé le 26/10/2023

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

Exercice	CA HT	Résultat d'exploitation	Bénéfice ou perte
31/03/2023 (provisoire)	408 500	- 55 986	- 62 215
31/03/2022	208 901	- 7 389	- 9 603
31/03/2021	50 297	- 55 595	- 50 051

L'acquéreur devra s'engager à prendre les actifs en l'état et fera son affaire personnelle, sans aucun recours contre le vendeur à quelque titre que ce soit, de la mise en conformité éventuelle des actifs au regard de la réglementation applicable en vigueur.

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 artisans 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).

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**

Une garantie du prix devra obligatoirement être joint à l'offre couvrant *a minima* 50% du prix offert :

- Soit par la remise d'un chèque de banque libellé à l'ordre de la SELARL FIDES

Il conviendra de transmettre une copie du bordereau d'établissement du chèque de banque remis par le banquier.

- Soit par un ordre de virement bancaire (Références à rappeler : 59959 - SAS AU VIEUX MOULIN D'US / A VALOIR SUR OFFRE FDC)



Relevé d'Identité Bancaire



Relevé d'Identité Bancaire
DDFIP FINISTÈRE
4 SQ MARC SANGNIER CS 92839
29228 BREST CEDEX

Cadre réservé au destinataire du relevé

SELARL FIDES MANDATAIRE JUDICIAIRE
COMPTE DE REPARTITION - PONTOISE
25 RUE DE GISORS
95300 PONTOISE

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00290	0000475809H	01
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
FR8740031002900000475809H01			
Identifiant International de la banque (BIC)			
CDCGFRPPXXX			

En l'absence de référence, votre virement ne pourra être affecté et pris en compte. Il est donc impératif de rappeler les référence suivantes : 59959 - SAS AU VIEUX MOULIN D'US / A VALOIR SUR OFFRE FDC)

Les acomptes 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 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.

6. LES ATTESTATIONS ET DOCUMENTS A JOINDRE IMPÉRATIVEMENT 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.**
- **Le cahier des charges signé avec la mention « lu et approuvé » et chaque page paraphée.**

LES ETAPES DE LA PROCEDURE

1. LE DEPOT DE L'OFFRE

Toute proposition d'acquisition devra être déposée préalablement **sous pli cacheté** :

En l'Etude de la **SELARL FIDES**, situé au 25 rue de Gisors 95300 Pontoise, **AVANT LE 20/12/2023 à 15H**

- Si l'offre est acheminée par voie postale, elle 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 « SAS AU VIEUX MOULIN D'US ». **Cette offre doit avoir été réceptionnée en l'Etude de la SELARL FIDES AVANT LE 20/12/2023 à 15 H.**

Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera irrecevable.

2. AUDIENCE D'OUVERTURE DES PLIS CACHETES

L'ouverture des plis qui auront été déposés sera fixée ultérieurement i par le juge commissaire au Tribunal de Commerce de PONTOISE – 2ème étage situé 3 Rue Victor Hugo 95300 PONTOISE, en présence du Juge commissaire.

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 débiteur et le bailleur à l'effet de recueillir des précisions complémentaires et solliciter des candidats une amélioration de leur offre.

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.

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

3. 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.

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

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 :

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

SELARL E. DUMEYNIOU-T. FAVREAU-O. VALMIER

Commissaires de justice - Commissaires-priseurs judiciaires associés

N° de dossier : 33122

26/ 10/ 2023

CL

LJ SAS AU VIEUX MOULIN D'US

74 Rue Dampont

95450 US

SELARL E. DUMEYNIUO-T. FAVREAU-O. VALMIER

Commissaires de justice - Commissaires-priseurs judiciaires associés

LIQUIDATION JUDICIAIRE

SAS AU VIEUX MOULIN D'US
74 Rue Dampont
95450 US

Dressé par

SELARL E. DUMEYNIUO-T. FAVREAU-O. VALMIER

Commissaires de justice - Commissaires-priseurs judiciaires associés

CS 20152

95304 CERGY PONTOISE cedex

Tel : 01 34 42 14 50 Fax : 01 34 42 14 21

Courriel : judiciaire@aponem.com

A la requête de

SELARL FIDES mandataire judiciaire

25 Rue de Gisors

95300 PONTOISE

Nommé à cette fonction par jugement du

Tribunal de Commerce de Pontoise

en date du 16 octobre 2023

NOTE PREALABLE

Dès réception de la mission d'inventaire, un courrier invitant le responsable de la société ou l'artisan à entrer en relation avec notre étude lui a été adressé le .

Après quoi :

- le responsable a pris rendez-vous avec nous,
 - L'inventaire a été dressé le **26 octobre 2023**
 - En sa présence
 - Sans sa collaboration
- Le responsable a été invité à signer une feuille déclarative l'avisant de nous communiquer toutes informations ou dossiers utiles en sa possession notamment au sujet des matériels faisant l'objet de clauses de réserves de propriété, de contrats de location, de leasings ou de prêts et plus généralement appartenant à des tiers.
- Voir note(s) complémentaire(s) à la fin de l'inventaire exposant certaines précisions utiles.

NOTE : L'inventaire a été dressé, le 26 octobre 2023, en présence et sur les déclarations de Monsieur Christophe CHERON, Dirigeant de la société.

MOBILIER		Exploitation
1.	1 Bureau façon bois + un retour avec banque et quart de lune en bout 1 caisson 2 Meubles de rangements deux portes au modèle 1 Meuble classeur trois tiroirs au modèle 1 Chaise	30
2.	1 ordinateur portable HP RTL 8723DE ancien modèle 1 imprimante CANON PC-D320 1 imprimante HP PSC500 1 imprimante HP ENVY 5030 (anciens modèles)	80
3.	Le mobilier de la salle-à-manger est déclaré personnellement à la famille de Monsieur CHERON	MEMOIRE

A la suite :

4.	1 Bureau façon bois + une table demi-lune 1 Meuble bas au modèle 2 Chaises	20
5.	2 Meubles métalliques bas 1 Meuble classeur métallique 4 tiroirs déclarés appartenir personnellement à la Mère de Monsieur CHERON	MEMOIRE

Salle des Lys :

6.	1 Buffet rustique ouvrant par quatre portes et quatre tiroirs 1 Bar scellé, immeuble par destination	MEMOIRE
7.	1 Percolateur WEST BEND 1 Etagère alimentaire 2.50 m	60
8.	Plonge trois bacs inox usagée	200
9.	1 Lave-batterie inox SILANOS	600
10.	1 Tour réfrigéré inox 3 portes GASTRONORM 90 - FOSTER déclaré hors service	MEMOIRE
11.	1 Armoire froide inox une porte positive SATAM HUSSMANN déclaré hors service	MEMOIRE
12.	1 four micro-ondes MICROLOGIC 1 Echelle à pâtisseries inox	60

13.	2 Tables Chef inox sur roulettes 1 Lave-mains inox	150
14.	1 Etuve inox THERMINAL ancien modèle	100
15.	1 Four EURO FOURS ancien modèle	240
16.	1 Friteuse électrique un bac inox	120
17.	3 Réchauds gaz sur une table inox, fabrication maison	100

A l'extérieur :

18.	2 Barnums environ 7.50 m x 14 m, vissés au sol sur dalle béton par des tire-fonds. L'un des barnums est en mauvais état général	3 000
19.	2 Jardinières sur roulettes avec claustras	120
20.	2 Echelles à pâtisseries 1 Barbecue	60
21.	1 Chambre froide positive environ 8 m3 (ancienne caisse de camion)	MEMOIRE

Salle lilas :

22.	Bar et arrière-bar, scellés, immeubles par destination	MEMOIRE
-----	--	---------

Salle des roses :

23.	Bar et arrière-bar, scellés, immeubles par destination	MEMOIRE
-----	--	---------

Cuisine salle lilas :

24.	1 Chauffe-assiettes inox CAPIC usagé	120
25.	1 Armoire froide inox deux portes positives, très vieux matériel	100
26.	1 Lave-linge VEDETTE déclaré appartenir personnellement à la soeur de Monsieur CHERON	MEMOIRE
27.	1 Lave-vaisselle inox SMEG	600

28.	2 Tables inox 1 Plonge deux bacs inox 1 Lave-mains inox 2 Tables inox	300
29.	4 réchauds gaz sur table inox fabrication maison	120
30.	1 Four électrique HOBART	450
31.	1 Etuve gaz déclarée hors service	MEMOIRE

Salle laurier :

32.	Estrade en aggloméré composée de quatre éléments rectangulaires de 2.50 m 1.20 m + un angle. Le tout fabrication maison.	200
33.	2 Grosses enceintes LEM sur roulettes, matériel ancien (à tester)	100
34.	Bar scellé, immeuble par destination	MEMOIRE
35.	1 four micro-ondes SAMSUNG 1 petite vitrine à pâtisseries	150
36.	2 Chambres froides poistives KEAL scellées, immeuble par destination	MEMOIRE
37.	2 Etagère alimentaire double 2 Echelles à pâtisseries 1 PEtite armoire murale inox ouvrant par deux portes coulissantes 1 four micro-ondes ALASKA 1 congélateur-coffre 500 L SUPER 2 étagères doubles inox	450
38.	3 Tables inox deux niveaux 1 Petite table inox 4 Tables plateaux inox piétement métallique (anciens modèles) 1 Etagère murale inox	450
39.	1 Eplucheuse à pommes de terre sans marque apparente, très usagée	100
40.	1 Four électrique SOCAMEL sur support	300
41.	Piano de cuisine gaz SOLIMAC 4 feux gaz, un grill, une plaque, un four, un maintien au chaud	200
42.	2 Hottes inox 2 m	300
43.	6 Réchauds gaz sur bâti inox fabrication maison déclarés hors service	MEMOIRE
44.	1 Hotte déclarée hors service	MEMOIRE

45.	2 robots coupes usagés 1 Four électrique COMETTO sur socle ancien modèle 1 Etuve THERMINAL usagée 1 Friteuse électrique inox un bac METRO	300
46.	1 Lave-batterie inox EURO SYSTEM 1 Lave-mains inox 2 Plonges deux bacs inox 2 Tables inox 1 Petite table inox 1 Chariot à roulettes inox 1 Echelle inox reposant sur un chariot et une étagère	450
47.	1 Batterie de cuisine : 10 poêles, 15 casseroles ou faitouts, grosses passoirs, environ 30 grands plats, environ 40 plateaux, louches, écumeurs, un percolateur	300

Dans la cour :

48.	1 Four inox AMBACH 1 Auto-cuiseur inox 1 étagère destinés à la déchetterie	MEMOIRE
-----	---	---------

Réserve :

49.	3 Chambres froides positives usagées dont deux déclarées hors service	MEMOIRE
50.	2 Vieux congélateurs-coffres 2 Etagères alimentaires doubles 2 Echelles	150
51.	1 Lot d'ustensiles au rebut	MEMOIRE

Vestiaires :

52.	1 Vestiaire métallique triple	10
-----	-------------------------------	----

Répartis dans l'ensemble des salles et réserves :

53.	4 Stations de lavage de sol	150
54.	Environ 60 tables pliantes rondes ou rectangulaires Environ 400 Chaises bistrot rouges Environ 120 chaises de jardin pliantes grises ou coquées en PVC marron ou blanches + 13 tables de jardin PVC	2 000

55. Environ 1000 assiettes différentes dimensions
Environ 1000 verres différents modèles
Environ 1000 couverts divers
Environ 200 ramequins, coupes, tasses et petite vaisselle diverse 1 000

TOTAL MOBILIER	13 240
-----------------------	---------------

VEHICULES	Exploitation	
56. PEUGEOT BOXER L1H1 2.0 immatriculé : ER-825-RP Du 30/10/2017 7 cv, diesel 42 000 kms	8 000	
57. RENAULT MASTER immatriculé 648-DMG-95 Du 18/05/1998 8 cv, diesel 200 000 kms	1 200	
TOTAL VEHICULES	9 200	
MONTANT DE LA PRESENTE ESTIMATION EN EUROS	22 440	

INV N°33122

INVENTAIRE LIQUIDATION JUDICIAIRE

SAS AU VIEUX MOULIN D'US

**Dont le siège social est situé
74 Rue Dampont
95450 US**

RECAPITULATION

	Exploitation	
TOTAL MOBILIER	13 240	
TOTAL VEHICULES	9 200	
MONTANT DE LA PRESENTE ESTIMATION EN EUROS	22 440	

VALEUR D'EXPLOITATION :

Il s'agit de la valeur vénale des moyens de production estimés séparément et repris globalement et permettant à une société repreneuse la remise en route de l'activité.

Cette estimation doit obligatoirement être utilisée dans le cadre d'une cession amiable pour une reprise d'exploitation immédiate.

VALEUR DE REALISATION :

Il s'agit de la valeur de chaque élément d'actif (mobilier, matériel, stock, parc automobile, etc...) dans la perspective du démantèlement d'une unité de production dans le cadre d'une vente aux enchères publiques, consécutive à un jugement de liquidation judiciaire.

NOTA :

L'état du stock dans cet inventaire se présente sous la forme d'un résumé analytique, pour des raisons évidentes de rédaction. Toutefois, les documents et travaux qui ont servi à cette analyse, pourront être consultés à l'étude du commissaire-priseur dans le cadre de procédures touchant au dossier, relatives, notamment aux questions de réserves de propriété sous les réserves de droit et avec l'accord de l'administrateur ou du mandataire judiciaire.

Fait et dressé par Nous, Maître DUMEYNIUO et FAVREAU,
Commissaires de justice - Commissaires-priseurs judiciaires associés
à US

SELARL E. DUMEYNIUO-T. FAVREAU-O. VALMIER

Commissaires de justice - Commissaires-priseurs judiciaires associés

Le 26 octobre 2023.
À la requête de SELARL FIDES

CS 20152 - 95304 CERGY PONTOISE cedex

Bureau de réception : 41 rue des fossettes – GENICOURT -
Standard : 01 34 42 14 50 – Bordereau Mobilier : 01 34 42 61 46 - Auto : 01 34 42 61 47
Email : judiciaire@aponem.com www.aponem.com
Id CEE : FR46300498995 SIRET : 300 498 995 000 12 - APE 741A

IMMEUBLE : 74, rue de DAMPONT – 95450 US

DURÉE : 9 ans

A compter du : 1^{er} juin 2008

Enregistré à : SIE DE PARIS 1ER POLE ENREGISTREMENT
Le 21/10/2008 Bordereau n°2008/1 422 Case n°17 Ext 11222
Enregistrement : 25 € Pénalités :
Total liquidé : vingt-cinq euros
Montant reçu : vingt-cinq euros
L'Agent



RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

(régis par les Articles L.145-1 à L.145-60 du Code du Commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LA SOCIETE MARIE-SAINT GERMAIN, S.A.S. au capital de 100 000 €, ayant son siège 39 boulevard des Capucines - 75002 PARIS, représentée par son Président-Directeur Général, Monsieur Jean-Luc MARIE-SAINT GERMAIN, mandataire de **la Société Immobilière de DAMPONT, Société Civile au Capital de 2 005 466,82 €, RCS PONTOISE D 328 705 231, 1984 D 00019, ayant son siège Château de DAMPONT 95450 US, propriétaire de l'immeuble objet du présent bail,**

D'UNE PART

ET :

La Société AU VIEUX MOULIN d'US, SARL au Capital de 10.000,00 € ayant son siège 74, rue de DAMPONT 95450 US, RCS PONTOISE B 489 808 113, 2006 B 01323, représentée par ses co-gérants, Madame Dominique LANCIEN, épouse de Monsieur Denis CHERON et Monsieur Denis CHERON, demeurant ensemble 74, rue de DAMPONT - 95450 US.

D'AUTRE PART

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte ci-après respectivement, par les mots "**BAILLEUR**" et "**PRENEUR**",

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu à 95640 MARINES, en l'Etude de Maître Michel BARROS, Notaire, le 29 juin 1999, la SCI de DAMPONT a donné à bail à loyer à titre commercial à la SARL GUERIN RESTAURATION, pour 9 ans à compter du 1^{er} juin 1999, à usage de "traiteur à domicile, préparation de noces et banquets, restauration, bar café, activités de loisirs et sportives", les locaux ci-après désignés, sur la commune d'US - 95450 VAL D'OISE:



1



Un bâtiment à usage de Restauration comprenant une salle numéro 1 de restaurant à laquelle est adjoint un local de toilettes de 64 m² et une cuisine de 102 m² restaurée et remise aux normes en 1997 avec chauffage à air chaud.

En face le bâtiment ci-dessus, exposé sud-ouest, un parking d'environ 2000 m².

Entre cette construction et la rivière "Viosne", une esplanade pour une surface d'environ 800 m².

Une maison d'habitation attenant à l'ancien moulin avec cours, composée d'un rez-de-chaussée comprenant deux salles et une cuisine ainsi qu'un cellier, d'un premier étage où est installé un bureau, une chambre avec salle de bains, et quatre chambres aménagées dans les combles le tout d'environ 150 m² par plancher.

Le tout cadastré AD numéro 3 lieudit "BOIS DE DAMPONT" pour dix-neuf ares quatorze centiares (19a 14ca).

Une deuxième salle de restaurant perpendiculaire aux bâtiments sus-désignés (salle numéro 1 et maison d'habitation) d'une contenance de 209 m² et 106 m² d'annexes,

Et la demi surface d'un hangar fermé de 200 m² servant de remise.

Le tout cadastré section AH numéro 28 lieudit "LE VILLAGE" pour une contenance de quatre-vingt-quatorze ares vingt-quatre centiares (94a 24ca).

Une troisième salle de restaurant de 143 m² avec petite cuisine et toilettes de 37 m² sur la parcelle cadastrée AD 4 pour une contenance de neuf ares quatre-vingt-dix centiares (09a 90ca).

Et pour une quatrième salle de restaurant greffée sur la salle numéro 3 perpendiculaire à celle-ci et à la rivière de 126 m² avec 46 m² d'annexes.

Le tout cadastré section AD numéro 4 pour une contenance de neuf ares quatre-vingt-dix centiares (09a 90ca).

Et adjoint à ces dernières constructions une superficie d'environ 1000 m² aménagée en pelouse et jardin d'agrément pris sur la parcelle cadastrée AD numéro 5 de soixante-quatorze ares et cinq centiares (74a 05ca).

Une peupleraie cadastrée section AH numéro 152 pour une contenance de cinquante quatre ares vingt centiares (54a 20ca),

moyennant diverses clauses, charges et conditions inutiles à rappeler ici et moyennant un loyer annuel de TROIS CENT QUARANTE CINQ MILLE CINQ CENT CINQUANTE DEUX FRANCS (345.552,00 Francs), soit CINQUANTE DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX-NEUF EUROS et SIX CENTIMES (52.679,06 €), payable mensuellement à terme échu, ce loyer étant révisable annuellement proportionnellement à l'Indice trimestriel du Coût de la Construction et à l'indice National

Q

DC DC

Mensuel d'un repas dans les restaurants série parisienne, Indices publiés par l'INSEE, et pour moitié du loyer pour chacun de ces indices.

Par un acte reçu par Maître BARROS le 23 février 2000, il a été convenu et constaté qu'une cinquième salle de restauration était créée et mise à la disposition de la SARL GUERIN RESTAURATION à compter du 1^{er} mars 2000 pour la durée restant à courir du bail du 29 juin 1999, salle d'une superficie de 185 m² en ce compris l'entrée et les toilettes, en conséquence de quoi le loyer a été augmenté à effet du 1^{er} mars 2000 et porté à TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE FRANCS (396.000,00 Francs) par an, soit SOIXANTE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-NEUF EUROS et QUATRE-VINGT-UN CENTIMES (60.369,81 €) par an.

Aux termes d'un acte reçu en l'Etude de Maître René HUCHET, Notaire, 95800 CERGY, 2, rue des Chênes Emeraude, la Société GUERIN RESTAURATION a vendu son fonds de commerce à la Société AU VIEUX MOULIN d'US.

Par acte sous seings privés en date à Paris du 27 juin 2006 il a été convenu de remplacer l'Indice National Mensuel d'un repas dans les restaurants série Parisienne par l'Indice Mensuel des prix à la Consommation, France entière, base 100 en décembre 1998, ménages dont le Chef est ouvrier ou employé, 295 postes de dépenses, série "hors tabac", publié par l'INSEE,

et le loyer a été révisé et porté au 1^{er} juin 2006 à SOIXANTE-DIX MILLE HUIT CENT TREIZE EUROS et SOIXANTE-HUIT CENTIMES (70.813,68 €) par an.

Le loyer a été révisé et porté à effet du 1^{er} juin 2007 à SOIXANTE-TREIZE MILLE TROIS CENT QUARANTE et UN EUROS et VINGT-QUATRE CENTIMES (73.341,24 €) par an.

Il n'a pas été versé de dépôt de garantie.

Le bail du 29 juin 1999 est arrivé à renouvellement le 1^{er} juin 2008.

CECI ÉTANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

MARIE-SAINT GERMAIN ès qualités, fait bail commercial et donne à loyer à **la Société AU VIEUX MOULIN d'US**, représentée par ses deux co-gérants Monsieur et Madame Denis CHERON qui acceptent conjointement et solidairement entre eux, les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis 74, rue de DAMPONT – 95450 US.

DÉSIGNATION

Aux lieux dits "Village et Bois de Dampont, Au Vieux Moulin d'US",

Un bâtiment d'une superficie d'environ 250 m², auquel est adjoint un local à usage de toilettes d'environ 50 m², cuisine à la suite (50 m²), avec une annexe de 30 m².

Le tout en état d'exploitation, avec chauffage.

Un parking d'environ 2 000 m² se trouve en face du bâtiment ci-dessus, exposé Sud-Ouest.

Derrière ce bâtiment, une esplanade entre la construction et la rivière dénommée "La Viosne" pour une surface d'environ 800 m².

Le tout cadastré section AH N° 28 lieudit "Le Village" pour une contenance de 94a 24ca.

Observation étant ici faite que la société propriétaire s'est réservée la moitié du hangar à usage agricole situé sur ladite parcelle et implanté dans la partie supérieure.

Un autre bâtiment perpendiculaire d'une contenance d'environ 250 m².

Une maison d'habitation attenante à l'ancien moulin comprenant studio avec petite salle d'eau au rez-de-chaussée, à l'étage : cinq pièces.

Un bâtiment dit l'ancien Moulin, élevé d'un rez-de-chaussée et de deux étages, cour et terrain entre le bâtiment ci-dessus et l'ancien moulin et la maison attenante, terrain derrière le moulin.

Le tout cadastré section AD N°3, lieudit "Bois de Dampont" pour une contenance de 19a 14ca.

Un terrain situé derrière l'ancien moulin, cadastré section AD N°4 pour une contenance de 9a 90ca, sur lequel est édifié deux salles de réception.

Une parcelle de terre cadastrée section AD N° 41 pour 45a 10ca aménagée par le preneur et constituant le deuxième parking;

Une parcelle de bois cadastrée section AH N°152 pour 5a 20ca.

Et une construction appelée "salle des peupliers" numérotée 5.

Lesdits locaux tels que figurés sur le plan schématique ci-après annexé.

ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit fait une plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les occuper et renonçant à élever aucune réclamation pour raison soit de leur état soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus.

DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF ANNEES**, commençant à courir le **PREMIER JUIN DEUX MILLE HUIT** pour se terminer à pareille époque de l'année **DEUX MILLE DIX-SEPT**, à charge pour le preneur, dans le cas où il voudrait faire cesser le bail à l'expiration de l'une des périodes triennales légales, de prévenir le bailleur au moins six mois à l'avance dans les formes et conditions légales en vigueur.

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif de **TRAITEUR à DOMICILE, PREPARATIONS de NOCES et BANQUETS, RESTAURATION, BAR, CAFE, ACTIVITES de LOISIRS et SPORTIVES**, à l'exclusion de tout autre commerce, profession ou industrie ou toute autre utilisation des lieux.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives requises ainsi que de l'exécution de tous travaux résultant des obligations prescrites par l'administration en matière d'hygiène, environnement, sécurité et législation du travail, en ce compris tous les frais de contrôle et de travaux pouvant découler de la réglementation sur la présence ou l'utilisation de matériaux dangereux pour l'exploitation de son activité, comme du paiement de toutes redevances, taxes, et autres droits afférents à l'utilisation des locaux pour son activité.

Il devra également faire son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés par des tiers en raison de ladite activité, de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences susceptibles d'en résulter.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le preneur accepte expressément :

A. Concernant la société bailleresse

Seront à la charge de ladite société :

- Les grosses réparations prévues en l'article 606 du code civil : gros murs, voûtes, rétablissement des poutres et des couvertures, murs de soutènement et de clôture.
- Les travaux de gros entretien tels que le ravalement, peintures extérieures, installation de l'eau, électricité, chauffage, sanitaire, portes, fenêtres et toutes huisseries, gouttières, recrépissage, aménagement d'un parking, banquette longitudinale dans les locaux destinés à l'exploitation d'un restaurant.

B. Concernant la société Preneuse

La Société Preneuse aura à sa charge :

- Les réparations locatives et de menu entretien ;
- L'aménagement des locaux conformément à leur utilisation et notamment :
 - * Peintures intérieures, papiers peints et tous autres revêtements muraux
 - * Moquettes, tapis et revêtement de sol,
 - * Tous décors ;
- Les réparations de plomberie, d'électricité et chauffage.

La société preneuse devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail.

Elle devra notamment faire entretenir et remplacer si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol.

Elle sera seule responsable des accidents causés par et à ces objets.

Elle prendra toutes précautions contre le gel. Elle fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

La Société Preneuse sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, dans les lieux loués.

La Société Preneuse devra aviser immédiatement la société bailleuse de toute réparation à la charge de cette dernière, dont elle serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenue responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

La Société Preneuse devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'elle aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche ou la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

La Société Preneuse devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

TRANSFORMATION ET AMÉLIORATION PAR LA SOCIÉTÉ PRENEUSE

La Société Preneuse ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit de la société bailleuse.

a

Dc

Dc

Tous embellissements, améliorations, et installations faites par la société preneuse dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété de la société bailleuse, sans indemnité de sa part ;

En outre, tous autres travaux d'aménagement devront être définis et concertés entre la Société bailleuse et la société preneuse.

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

GARNISSEMENT

Le preneur devra garnir les lieux des matériels, marchandises et mobiliers en relation avec son activité.

ASSURANCES

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris et les dégâts des eaux, pendant toute la durée du bail, à une compagnie française notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandise et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence de sommes qui pourront être dues.

IMPÔTS ET TAXES

Le preneur acquittera exactement la taxe professionnelle, et tous les impôts, contributions et taxes lui incombant, et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Il remboursera chaque année au bailleur, par quart et en même temps que chaque terme de loyer, la part afférente aux locaux loués dans la taxe de balayage et, plus généralement, dans toutes les contributions et taxes actuelles et futures que les propriétaires sont et seront légalement fondés à récupérer sur les locataires.

Il paiera sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité, chauffage suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs.



DC DC

RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le preneur devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, pour l'exploitation de son commerce ainsi que ceux concernant la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché.

Il fera notamment son affaire personnelle des déclarations nécessaires à effectuer préalablement à la mise en vente des boissons alcoolisées et de l'obtention de la ou des licences nécessaires à l'ouverture des établissements (restaurants et salles de banquets).

Le bailleur devra remettre les locaux présentement loués, avec justification de l'obtention du certificat de sécurité.

RÉCLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faite par les tiers, notamment pour bruits, odeurs, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

CESSION ET SOUS-LOCATION

Il est interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire.
- De sous-louer en tout ou en partie.
- De céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à conditions d'appeler le bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession de bail, et de lui remettre une copie exécutoire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire. Elle ne pourra être consentie à un prix inférieur à celui du présent bail.

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers et charges échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du bail.

a

DC

RC

CONDITIONS SPÉCIALES À L'EXPLOITATION DU COMMERCE

Il ne pourra établir aucun auvent, marquise, tentes mobiles ou stores extérieures quelconques sans une autorisation expresse du bailleur. Dans le cas où une telle autorisation leur serait accordée, ils devront maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Il ne pourra emmagasiner dans les lieux des marchandises ou des objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou des exhalaisons malsaines ou qui présenteraient des risques sérieux d'incendie. Il est stipulé à ce sujet que si, du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce des preneurs, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, le preneur devrait rembourser au bailleur la majoration des primes que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

RÉSERVES ET SERVITUDES SPÉCIALES

La Société Bailleresse se réserve pour elle-même, son représentant ou toute personne à son service, le droit d'accès à la pompe et au puits se trouvant sur les biens immobiliers présentement loués.

La SCI de DAMPONT en sa qualité de propriétaire de la parcelle située à 95450 US , cadastrée section AD numéro 41 pour une contenance de quarante cinq ares dix centiares lieu dit "Le Village", déclare consentir pour la durée du bail ou de tous renouvellements successifs à la Société AU VIEUX MOULIN d'US, ce qui est accepté par Monsieur et Madame Denis CHERON, es-qualités, et pour tous cessionnaires successifs, le droit d'accès sur une partie de la parcelle AD numéro 41 lieudit "Le Village" d'une surface de quarante cinq ares dix centiares.

Cette servitude aura pour assiette, la bande de terrain prenant depuis la rue de Dampont, sur toute sa largeur, jusqu'à l'extrémité opposée de ladite parcelle et figurant aux points A et B, le tout déterminé au plan ci-annexé sous couleur bleue.

Cette servitude de passage s'exercera de manière piétonnière ou au moyen d'une voiture particulière ou de livraisons et de cars sur la portion de parcelle ainsi déterminée et il ne pourra être déposé sur ladite parcelle, aucun matériau ou véhicule de stationnement ayant pour effet d'empêcher la libre circulation sur ladite parcelle.

Ce droit de passage profitera également à tous visiteurs et clients résultant de l'exploitation des biens et droits immobiliers dont le bail est présentement donné.

CONGÉ ET VISITES

De laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente tous les jours de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à dix-huit heures, samedis, dimanches et fêtes légales exceptés, et de laisser afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur, la remise en location ou la mise en vente des locaux.



De ne pouvoir déménager même partiellement avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits, du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **SOIXANTE-SEIZE MILLE QUINZE €UROS et SOIXANTE-HUIT CENTIMES (76 015,68 €)** que le preneur s'oblige à payer par mois, le premier jour ouvrable de chaque mois, au domicile du bailleur ou de son représentant.

Le preneur devra acquitter en plus du loyer et en même temps la Taxe à la Valeur Ajoutée (T.V.A.).

RÉVISION DU LOYER

Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement et de plein droit modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion des variations de l'indice du coût de la construction (I.C.C.) publié par l'I.N.S.E.E, pour moitié du loyer, et de l'indice mensuel des prix à la consommation, France entière, base 100 en décembre 1998, ménages dont le chef est ouvrier ou employé, 295 postes de dépenses, série " hors tabac", pour moitié du loyer, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification ni demande préalable.

L'indice de base à retenir est celui du 4^{ème} trimestre 2007, soit : 1474 pour l'ICC et celui du mois de décembre 2007, soit 116,36, pour l'indice mensuel des prix à la consommation, les indices servant au calcul de chaque modification périodique seront ceux du même trimestre ou du même mois de chaque année.

CLAUSE RÉVOCATOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou rappels de loyer, ou du montant des accessoires ainsi que du montant de tous frais de poursuites dus en vertu du présent contrat ou de la loi comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécuter demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple ordonnance rendue par le magistrat des référés auquel les parties attribuent en tant que de besoin expressément compétence, ordonnance prescrivant l'expulsion du preneur, exécutoire par provision nonobstant appel, pour poursuivre l'expulsion du preneur des lieux loués.



Dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement, nonobstant la remise de toute quittance.

La clause résolutoire sera acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

DÉPÔT DE GARANTIE

Il n'est pas versé de dépôt de garantie.

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

MODIFICATIONS

Toute modification qui pourrait être apportée aux présentes, non compris la variation annuelle du loyer, devra obligatoirement être constatée par un acte. Il en sera de même en cas de renouvellement du présent bail ou de conclusion d'un nouveau bail à son expiration.

ETATS des RISQUES NATURELS et TECHNOLOGIQUES NATURELS MAJEURS

L'Etat des Risques Naturels et Technologiques Naturels Majeurs (ERNTNM), et ses annexes, concernant les lieux loués, est annexé à la fin du présent bail.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite, en ce compris tous avenants ou actes de renouvellement éventuels sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

Les honoraires de rédaction d'actes seront calculés selon le barème du mandataire du bailleur, en vigueur au jour de l'acte, tel qu'annexé à la fin des présentes et valant convention entre les parties.



ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes,

Le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le propriétaire fait élection de domicile au Cabinet de son mandataire.

Fait en TROIS exemplaires, dont un pour l'enregistrement

à PARIS,

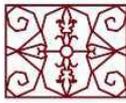
le VINGT OCTOBRE DEUX MILLE HUIT.

Marie-Saint Germain

MARIE-SAINT GERMAIN
ADMINISTRATEUR DE BIENS
S.A.S. au capital de 100 000 €
39 boulevard des Capucines
75002 PARIS
SIRET 582 079 570 00039 - APE 6832 A

Lu et approuvé *Lu et approuvé*

[Signature] *[Signature]*



FURGÉ MULHAUSER MSG

ADMINISTRATEUR DE BIENS

39, boulevard des Capucines, 75002 Paris
Tél : 01 55 35 91 99 - www.furge-mulhauser.com

S.A.S au capital de 120 000€ - N°Siret 552 023 368 00046 - Code APE 6832A
TVA Intra FR77552023368 - Carte professionnelle N°G 758 délivrée à Paris
Membre de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (U.N.I.S.)
Garantie par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions
16 rue Hoche - Tour Kúpka B - TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX

RECU

DU 01 SEPTEMBRE 2023 AU 30 SEPTEMBRE 2023

ADRESSE IMMEUBLE
AU VIEUX MOULINS D'US 74 RUE DE DAMPONT AU VIEUX MOULIN D'US 95450 US

DESTINATAIRE 03128-05354-L00101-QU11/2023

Société AU VIEUX MOULIN D'US
Monsieur Denis CHERON
74 RUE DE DAMPONT
AU VIEUX MOULIN D'US (FRANCE)
95450 US

LE PRESENT RECU NE CONSTITUE PAS UNE QUITTANCE DE LOYER

CORRESPONDANCE
Mis à disposition sur votre espace client internet

BAT.
ESC.
ETAGE
PORTE
PIECE
00
RGLT
T
TERME
E
BAIL
COM
APT
001

LIBELLE	MONTANT
RECU LA SOMME DE	18.472,16

INDICE ICC - 04T2012

Dont quittance sans préjudice des termes échus ou en cours, de rappels par suite de majoration avec effet rétroactif, de procédure judiciaire engagée et sous réserve de tous les droits et actions du propriétaire. En cas de paiement par chèque, virement, TIP ou prélèvement, la présente quittance ou le présent reçu n'étant libératoire qu'après encaissement dudit chèque, virement ou absence de rejet dudit prélèvement ou TIP, ce règlement ne constitue pas une novation de créance.

N. TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FOURNISSEUR : FR28328705231

CET AVIS NE PEUT EN AUCUN CAS SERVIR DE QUITTANCE

AVIS D'ECHEANCE DU 01/10/2023 AU 31/10/2023

LIBELLE	MONTANT
101-01 LOYER	8.256,45
749-01 T.V.A 20%	1.651,29
TOTAL AVIS D'ECHEANCE N : 0209	9.907,74 €

RELEVÉ DE VOTRE COMPTE		03128-05354-L00101-QU11/2023	
DATE	DESIGNATION	DEBIT	CREDIT
30/09/2023	SOLDE PERIODE PRECEDENTE	76.167,38	
01/10/2023	QUITTANCEMENT E 01/09-30/09/2023	9.907,74	
05/10/2023	AU VIEUX MOULIN		9.236,08
05/10/2023	AU VIEUX MOULIN		9.236,08
01/10/2023	QUITTANCEMENT EN COURS	9.907,74	
SOLDE		77.510,70 €	18.472,16

DATE EMISSION	DEPOT DE GARANTIE	NET A PAYER
03/11/2023		77.510,70 €



FURGÉ MULHAUSER MSG
ADMINISTRATEUR DE BIENS

39, boulevard des Capucines, 75002 Paris
Tél : 01 55 35 91 99 - www.furge-mulhauser.com
S.A.S au capital de 120 000€ - N°Siret 552 023 368 00046 - Code APE 6832A
TVA Intra FR77552023368 - Carte professionnelle N°G 758 délivrée à Paris
Membre de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (U.N.I.S.)
Garantie par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions
16 rue Hoche - Tour Kúpka B - TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX

RUM: TIP1500589031280535400101532023110
IBAN débiteur: JOIGNEZ UN RIB
Société AU VIEUX MOULIN D'US
74 RUE DE DAMPONT
AU VIEUX MOULIN D'US (FRANCE)
95450 US

Créancier: FURGE MULHAUSER - MSG
Tiers créancier:
ICS: FR55ZZZ418060
Code créancier: 150058
Réf. créancier: 000 8513 6588 9000 347

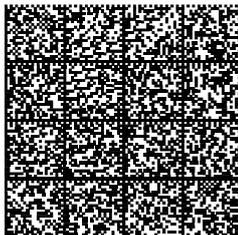
EUR ***77.510,70

TIP CI-CONTRE

A retourner signé
ne pas agraffer, ni coller

ou

A joindre
en cas de règlement
par chèque



A retourner
à l'adresse
indiquée ci-contre

TIP SEPA

Réf: 903128053540010153202311

Banque Palatine TIP+
TSA 27242
92894 NANTERRE CEDEX 9

Mandat de prélèvement SEPA ponctuel: en signant ce formulaire de mandat, vous autorisez FURGE MULHAUSER - MSG à envoyer ces instructions à votre banque pour débiter votre compte, et votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions de FURGE MULHAUSER - MSG. Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Une demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé. Vos droits concernant le présent mandat sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque. Le présent document a valeur de mandat de prélèvement SEPA ponctuel. **Votre signature vaut autorisation pour débiter, à réception, votre compte pour le montant indiqué**

Date Signature