

CAHIER DES CHARGES CONDITIONS DE L'OFFRE

**IMPORTANT : LE PRESENT CAHIER DES CHARGES A ETE ETABLI SUITE A LA RECEPTION PAR LE MANDATAIRE JUDICIAIRE DE NOUVELLES PIECES DU BAILLEUR.
IL ANNULE ET REMPLACE LE PRECEDENT CAHIER DES CHARGES EN DATE DU 22 JANVIER 2026.**

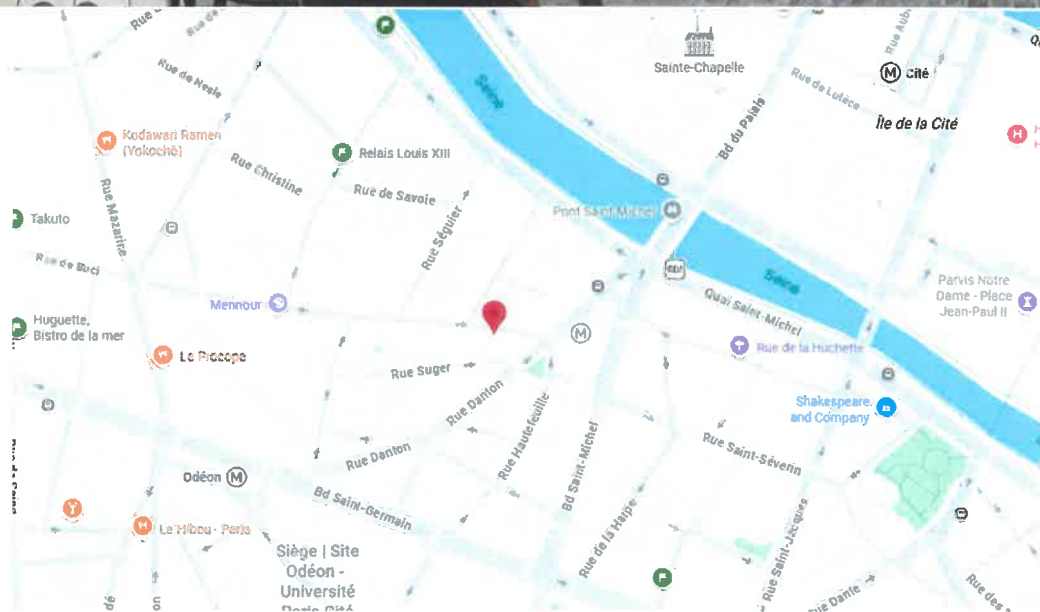
Par jugement en date du 01/07/2025, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la : **SARL DELAL, 23 rue Saint-André-des-Arts - 75006 PARIS. Restauration rapide sur place et à emporter et vente de boisson.**

Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Florence DAUDÉ, aux fonctions de Liquidateur judiciaire.

Par ordonnance en date du 30/09/2025, le Premier Président de la Cour d'Appel de PARIS a suspendu l'exécution provisoire. Par un arrêt en date du 14/01/2026, la Cour d'Appel de PARIS a confirmé le jugement de Liquidation Judiciaire de la SARL DELAL.

Conformément aux dispositions des articles L642-19 et suivants, ainsi que des articles R642-22 et suivants du Code de Commerce, nous envisageons de procéder à la cession du :

Fonds de commerce de la société DELAL
Sis 23 rue Saint-André-des-Arts - 75006 PARIS
Activité exercée : Restauration rapide sur place et a emporter et vente de boisson.



I. Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

1. Éléments incorporels :

- La clientèle et l'achalandage ;
- Droit au bail des locaux situés sis 23 rue Saint-André-des-Arts - 75006 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :** Un local constitué des lots 1,2 et 13, désignés comme suit :

- Au rez-de-chaussée ; les lots 1 et 2 : une boutique sur rue à la suite un dégagement donnant accès aux W.C ; toilettes et au fond, cuisine, laboratoire.
- Une cave à laquelle le Preneur devra permettre l'accès aux copropriétaires, s'y trouvant notamment les compteurs et les accès nécessaires.

■ **Destination :** Exclusivement l'exploitation d'un établissement de restauration rapide.

■ **Durée :** 9 années commençant à courir le 17 janvier 2020.

■ **Régime fiscal :** Soumis à la TVA, sous toutes réserves, tel qu'il résulte de la quittance de loyer pour le mois de janvier 2026 ci-annexée au présent cahier des charges.

■ **Loyer annuel :** 58 610,16 € hors taxes et hors charges, sous toutes réserves, exigible d'avance en 12 termes égaux d'un montant de 4 884,18 € exigibles le 1^{er} de chaque mois, le loyer ayant été révisé le 1^{er} juillet 2025, tel qu'il résulte de l'avis d'échéance du 29/11/2025 ci-annexé.

Observation : Le bailleur a précisé en date du 4/02/2026 que le loyer a été actualisé en juillet 2025 et porté à la somme de 4 884,18 €, sous réserve de respect de la clause d'indexation prévue au bail et des dispositions légales du Code de commerce relatives à la fixation du montant des loyers commerciaux, ce dont le cessionnaire devra déclarer faire son affaire.

■ **Révision :** Annuelle, sous toutes réserves, à la date d'anniversaire de la date de prise d'effet du bail en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE (Article 8 : Indexations)

■ **Charges :**

- 662,52 € par trimestre, sous toutes réserves, tel qu'il résulte de l'avis d'échéance en date du 29/11/2025 ci-annexé.
- TVA : 976,84 € par mois, sous toutes réserves, tel qu'il résulte de l'avis d'échéance en date du 29/11/2025 ci-annexé.
- Taxe foncière : 2 285 € par an, sous toutes réserves, tel qu'il résulte de l'avis d'échéance en date du 01/10/2025 ci-annexé.

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 75 267,32 €

■ **Dépôt de garantie :** 29 305,08 €, sous toutes réserves, correspondant à 6 mois de loyer en principal (Article 7).

Rappel : Ce dépôt de garantie devra être reconstitué par l'acquéreur du fonds de commerce

■ **Clauses particulières :**

CESSION (Article 15) : Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, toute autre cession étant interdite, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause et même de résolution du présent Bail, si bon semble au bailleur.

En cas de cession du droit au bail à l'acquéreur du fonds de commerce du Preneur, les conditions suivantes devront être cumulativement respectées :

- Le Preneur restera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs, du paiement de toutes sommes dues à quelque titre que ce soit aux termes ou en raison du Bail, et notamment au titre des loyers, charges, travaux, pénalités, indemnités et indemnités d'occupation, sans que cette liste soit limitative, dans la limite de trois (3) ans suivant la date de cession. Le Bailleur devra aviser le cédant de toute défaillance de paiement dans le mois ;
- Le Preneur aura réglé l'intégralité des sommes dues au titre du Bail au plus tard à la date de la cession du Bail ;
- Le projet de cession du Bail sera porté à la connaissance du Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception un (1) mois avant la date de réalisation prévue.

La cession devra, pour être valable, être constatée par acte sous seing privé ou notarié, en présence du bailleur dûment appelé à concourir à l'acte qui pourra y renoncer. Un exemplaire original enregistré de l'acte de cession, aux frais du preneur sera remis au bailleur.

Le cessionnaire devra rembourser le dépôt de garantie au cédant au plus tard à la date de cession.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, cession judiciaire, onéreuse ou gratuite, amiable ou par adjudication, ainsi qu'en cas d'apport partiel d'actif ou de fusion.

LES ACQUÉREURS POTENTIELS SONT EXPRESSÉMENT INVITÉS A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE ET NOTAMMENT DES ÉVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITÉ, PRÉEMPTION ET DE CAUTION.

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.

2. Éléments corporels :

Les matériels et agencements garnissant les locaux, selon inventaire établi par le Commissaire de justice le 03/07/2025, étant précisé qu'un collaborateur du Liquidateur Judiciaire s'est rendu sur place le 21/01/2026 aux fins d'actualisation de l'inventaire et ce en présence du dirigeant. (Cf. document ci-annexé)

L'acquéreur prendra les actifs en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité au regard de la réglementation applicable en cours.

II. Renseignements relatifs au personnel :

L'entreprise employait 1 salarié au jour de la confirmation de la Liquidation Judiciaire par l'Arrêt de la Cour d'Appel de PARIS.

La procédure de licenciement pour motif économique a été initiée.

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

Article L.1224-1 :

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

Article L.1224-2 :

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

- 1° Procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- 2° Substitution d'employeurs intervenue sans qu'il y ait eu de convention entre ceux-ci.

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

Article L.1233-45 :

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

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

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

Objet et usage du présent document

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

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

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

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

Information des candidats repreneurs

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

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

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

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

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

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

INFORMATIONS IMPORTANTES

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

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

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

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

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

I) Contenu de l'offre

1. Précisions sur le candidat à la reprise

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

● **Personne physique**

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

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

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

● **Personne morale**

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

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

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

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

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

○ **Les actifs repris**

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

○ **Les revendications**

Des revendications portant sur des biens meubles peuvent intervenir dans les 3 mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. par application de l'article L.624-9 du Code de commerce.

Dès lors, tout actif soumis à revendication est exclu du périmètre de reprise et l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de la restitution de ces biens.

○ **Une offre ferme et définitive**

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

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

Le prix

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

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

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :

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

Garantie de paiement requise :

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

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

Remboursement du dépôt de garantie stipulé au contrat de bail

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

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

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

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

II) Procédure et calendrier des opérations

1) Visite des locaux

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

2) Délai et remise des offres

Toute proposition d'acquisition devra être, soit :

- Déposée sous pli cacheté et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation de DELAL* »
- Acheminée par la voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe extérieure devant être fermée et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; Liquidation de DELAL* ».

L'offre devra être réceptionnée en l'Etude de Maître VAN KEMMEL, Huissier de Justice sis au Tribunal des Activités Economiques de PARIS, 1 quai de la Corse – 75004 PARIS, **avant le 27/02/2026 à 12 heures.**

Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.

3) Audience d'ouverture des plis cachetés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu **le 02/03/2026 à 14h30**, au Tribunal des Activités Economiques de PARIS, 1 quai de la Corse – 75004 PARIS (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1^{er} étage pour connaître la salle de l'audience), en présence du juge-commissaire et du Commissaire de Justice désigné qui dressera un procès-verbal.

Lors de cette audience, le juge-commissaire pourra entendre les candidats acquéreurs dont la présence physique est souhaitée, ainsi que le dirigeant.

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'un des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

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

4) L'entrée en jouissance

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

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

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

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

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

5) Rédaction de l'acte de cession

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

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

Fait à Paris le 13/02/2026



Florence DAUDÉ

Annexes :

- (1) Bail commercial en date du 17/01/2020**
- (2) Inventaire en date du 03/07/2025, actualisé en date du 21/01/2026**
- (3) Quittance de loyer pour le mois de janvier 2026**
- (4) Avis d'échéance du 01/10/2025**
- (5) Avis d'échéance du 29/11/2025**

DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

Agissant en qualité de

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

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

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

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

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SARLU DELAL, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève à la somme de _____

_____	€uros		et		que		leurs		bénéficiaires		sont :
-------	-------	--	----	--	-----	--	-------	--	---------------	--	--------

Je déclare en outre avoir pris connaissance de l'**article L.642-3 du Code de commerce** (applicable aux cessions isolées d'actifs par renvoi de l'article L.642-20 du même code), lequel dispose :

« Ni le débiteur, au titre de l'un quelconque de ses patrimoines, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est faite interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens compris dans cette cession, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société. (...) »

Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci ».

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

J'atteste sur l'honneur ne pas faire l'objet d'une interdiction de gérer ni d'une faillite personnelle.

Fait à
Le
Signature

Questionnaire de provenance des fonds
Personne morale

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

1 – Rôle de la personne morale dans l'opération :

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

Adresse du siège social réel (si différent du siège statutaire) :

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

NB : si la société n'est pas française, joindre un document justifiant de l'existence de la personne morale

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

Associé					
Noms et prénoms					
Date de naissance					
Lieu de naissance					
Nationalité					
Adresse					
Pourcentage de dé- tention					

Associé					
Noms et prénoms					
Date de naissance					
Lieu de naissance					
Nationalité					
Adresse					
Pourcentage de dé- tention					

...

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

7 – Dans quel but la personne morale fait cette opération ?

Questions	Oui	Non
8 La personne morale agit-elle pour son compte ?		
9 La personne morale agit-elle pour le compte d'une autre personne ?		
Dans l'affirmative, indiquer la personne morale bénéficiaire de l'opération :		
10 – Les associés ou les dirigeants sont-ils des PPE (personnes politiquement exposées) ?		
11 – Si vous avez répondu OUI à la question précédente, les associés ou dirigeants ont-ils un lien avec un pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient ?		
12 – Les associés ou dirigeants résidant à l'étranger exercent-ils ou ont-ils exercé une des fonctions visées par l'article R.561-18 du Code monétaire et financier ? (cf. annexe)		

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPÉRATION (prix, garantie, dépôt de garantie : virement, chèque de banque...)

13 – Origine des capitaux pour l'opération

Compte bancaire :			
Nom :			
Adresse :			
Numéro de compte :			
Montant :			
Prêt bancaire :			
Nom de l'établissement			
Adresse :			
Montant :			
Prêt non bancaire :			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			
Autre : nature à préciser			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			

Merci de joindre une copie des statuts de la personne morale et la liste des associés

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

Personne ayant reçu pouvoir (dans ce cas joindre le pouvoir)

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne physique**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Date et lieu de délivrance du document d'identité : Sélectionnez

Joindre une photocopie de la carte d'identité ou du passeport

3 - Activité(s) professionnelle(s) exercée(s)

Questions	Oui	Non
4 – Agissez-vous pour votre compte ?		
5 – Agissez-vous pour le compte d'une autre personne ?		
Dans l'affirmative, indiquez le nom de cette personne		
6 – Êtes-vous une personne politiquement exposée au sens de l'article R.561-18 du code monétaire et financier ? (cf. annexe)		
7 – Si vous avez répondu OUI à la question précédente, avez-vous un lien avec un pays ou un État dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient ?		
8 – Résidez-vous à l'étranger et exercez-vous ou avez-vous exercé une des fonctions visées par l'article R.561-18 du code monétaire et financier ? (cf. annexe)		

IDENTIFICATION DE L'OPÉRATION

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPÉRATION (prix, garantie, dépôt de garantie : virement, chèque de banque...)

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

Compte bancaire :			
Nom :			
Adresse :			
Numéro de compte :			
Montant :			
Prêt bancaire :			
Nom de l'établissement			
Adresse :			
Montant :			
Prêt non bancaire :			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			
Autre : nature à préciser			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			

Date :

Nom et prénom :

Personne ayant reçu pouvoir (dans ce cas joindre le pouvoir)

Signature :

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La , société civile immobilière au capital de 1.600,00 euros ayant son siège social , immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro , représentée par Madame , gérante, laquelle déclare être habilitée à consentir la présente convention

(le Bailleur)

DE PREMIERE PART

ET :

La Société DELAL, SARL, au capital de 1.000 €, dont le siège social sera 23 rue de la Harpe 75005 PARIS, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro , représentée par Monsieur Mehmet Renklitepe, gérant, née le à en Turquie de nationalité turque, demeurant

(le Preneur)

DE DEUXIEME PART

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés individuellement une **Partie** et collectivement les **Parties**.



IL A ETE AU PREALABLE EXPOSE QUE :

- A. Le Bailleur est propriétaire d'un local commercial situé au 23, rue Saint-André des Arts – 75006 PARIS.
- B. Souhaitant acquérir le fonds de commerce de restauration rapide exploité dans ledit local, le Preneur s'est rapproché du Bailleur aux fins de conclure un nouveau bail commercial.
- C. C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées pour convenir d'un bail commercial dans les termes et conditions ci-après énoncées (le **Bail**).
- D. Toute référence dans le Bail à l'"Exposé", un "Article" ou une "Annexe" doit être interprétée comme une référence à l'exposé, un article ou une annexe du Bail.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV :

ARTICLE 1 : DEFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation du Bail, en plus des termes définis dans l'exposé préalable, les mots et expressions figurant ci-après auront respectivement le sens suivant :

Annexe désigne une annexe au présent Bail et qui en fait partie intégrante ;

Article désigne un article du Bail ;

Bail désigne le présent bail et ses Annexes ;

Date de Prise d'Effet du Bail désigne la date à laquelle la durée du Bail commence à courir, c'est-à-dire le 17 janvier 2020.

Jour Ouvré désigne un jour calendaire autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié ;

Locaux Loués désigne les locaux objets du Bail décrits à l'Article 3 ;

Loyer désigne le loyer hors taxes et hors charges tel que défini à l'Article 7, indexé conformément aux stipulations de l'Article 8 ;

Parties désigne ensemble le Bailleur et le Preneur ;

ARTICLE 2 : BAIL COMMERCIAL

Le Bailleur consent, par les présentes, au Preneur qui accepte, un bail commercial, soumis aux articles L 145-1 et suivants, R 145-1 et suivants du Code de commerce et aux articles non abrogés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 tels que modifiés et complétés par les termes et conditions ci-après stipulés, et ce conformément à l'article L.145-2-1°) du Code de Commerce, lequel stipule que les dispositions précitées sont applicables aux baux d'immeubles abritant des établissements d'enseignement, activité du preneur.

FC

MR

ARTICLE 3 : DESIGNATION

Le Bailleur consent au Preneur, qui accepte, le Bail portant sur les locaux commerciaux dépendants d'un immeuble sis 23, rue Saint-André des Arts – 75006 PARIS. Il est précisé que le local dont s'agit est constitué des lots 1, 2 et 13, désignés comme suit :

Au rez-de-chaussée : les lots 1 et 2 : Une boutique sur rue à la suite un dégagement donnant accès aux W.C. toilettes et au fond, cuisine, laboratoire.

Une cave à laquelle le Preneur devra permettre l'accès aux copropriétaires, s'y trouvant notamment les compteurs et les accès nécessaires.

(les **Locaux Loués**),

tels que les Locaux Loués s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune restriction ni réserve.

Toute erreur dans la désignation ne pourra justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance et à l'état des Locaux tels qu'ils se composent, le Preneur déclarant avoir une parfaite connaissance des Locaux Loués, les connaître pour les avoir visités préalablement aux présentes et les trouver conformes à leur destination contractuelle, et dispense le Bailleur d'une plus ample désignation, les estimant conformes à l'usage auquel il les destine.

Il est ici précisé que les Locaux Loués forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

A la Date de Prise d'Effet du Bail, le 17 janvier 2020, un état d'entrée dans les lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties ou par un tiers mandaté par elles, aux frais partagés. Cet état des lieux sera conservé par chacune des Parties.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé dans les conditions prévues ci-avant, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

ARTICLE 5 : DUREE

Le présent Bail est conclu, pour une durée de neuf (9) années commençant à courir le 17 janvier 2020 (**la Date de Prise d'Effet du Bail**). Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale du Bail conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce.

Le Preneur, s'il entend donner congé au Bailleur, devra faire délivrer un congé par acte extrajudiciaire notifié six (6) mois à l'avance, le Preneur renonçant expressément à donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par dérogation aux dispositions de l'article L 145-4 alinéa 2 du Code de commerce.

ARTICLE 6 : DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Le Preneur devra utiliser les Locaux Loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement et exclusivement à l'exploitation d'un établissement de restauration rapide.

FC

ML

D'une façon générale, le Preneur ne pourra exercer une quelconque activité susceptible d'affecter la destination contractuelle des Locaux Loués et le Preneur ne devra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination contractuelle ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Locaux Loués ou adjoindre à cette activité des activités connexes ou complémentaires autrement que selon la procédure prévue aux articles L.145-47 à L145-55 du Code de commerce.

Le Preneur devra personnellement s'assurer que toute autorisation nécessaire à l'exercice de son activité, a été obtenue, à ses frais et sous responsabilité exclusive. L'autorisation accordée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique pas de la part du Bailleur l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir toutes diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être requises par le Preneur, pour quelque raison que ce soit et, en conséquence, le Bailleur ne pourra être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

Par dérogation à l'article 1719, 1° du Code Civil, les parties conviennent de limiter strictement l'obligation de délivrance du bailleur à la livraison des lieux en l'état brut et/ou dans l'état où ils se trouvent de la prise à bail.

Le Preneur est donc obligé de requérir par lui-même, si nécessaire avec assistance et concours du Bailleur toutes autorisations de faire tous travaux, d'obtenir tous agréments, de procéder à toute mise aux normes, toute adaptation, ou même création, nécessaire à son activité ou faire prospérer son activité, à ses frais exclusifs, sous sa seule responsabilité, et par des professionnels qualifiés.

Le Preneur est à ce titre notamment tenu de toutes les mises aux normes ou adaptations nécessaires pour que les locaux soient en permanence conformes au regard de son activité aux règles d'urbanisme, de sécurité, hygiène, salubrité, accessibilité notamment handicapé, et de droit du travail.

Les charges ci-dessus énoncées, ainsi que celles ci-dessous concernant les travaux à la charge du Preneur, y compris tous ceux nécessaires à garantir la délivrance des lieux en état de servir à leur destination, sont déterminantes pour le Bailleur, lequel n'aurait jamais consenti le bail si le Preneur n'avait pas expressément, en prenant ces engagements, renoncé à toute garantie contre le Bailleur.

En cas de contestation des engagements pris, c'est l'intégralité du bail qui serait remis en cause eu égard au caractère indivisible et déterminant des engagements du preneur pour le Bailleur.

ARTICLE 7 : LOYER ET DEPOT DE GARANTIE

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 49.200 euros (Quarante-Neuf Mille Deux Cents €) hors taxes et hors charges.

Le loyer sera exigible mensuellement, d'avance et en douze (12) termes égaux d'un montant de 4.100 € (Quatre Mille Cents euros) exigibles le 1^{er} de chaque mois, et pour la première fois à la Date de Prise d'Effet du Bail.

Le premier terme et le dernier terme de loyer seront calculés *pro rata temporis*.

Le loyer et ses accessoires sont payables par virement bancaire au profit du Bailleur sur le compte bancaire dont le RIB est remis au Preneur.

Le Preneur, pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail, verse ce jour la somme de 24.600 euros (vingt-quatre mille six cents euros) correspondant à six mois de loyer en principal.

FC

MR

Toute évolution du loyer donnera lieu de plein droit à réajustement du dépôt de garantie afin que de manière constante, il corresponde à six mois de loyer.

ARTICLE 8 : INDEXATION

Le loyer sera indexé de plein droit tous les ans à la date d'anniversaire de la date de prise d'effet du Bail en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'ajustement du loyer s'appliquera de plein droit. Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Pour la première indexation, qui interviendra le 1^{er} novembre 2020 le calcul de l'indexation se fera en prenant pour base le loyer annuel stipulé à l'Article 7 ci-dessus et :

- pour indice de référence, le dernier Indice ILC publié à la Date de Prise d'Effet du Bail ; et
- pour indice de comparaison, le dernier Indice ILC publié à la date de la première indexation.

Pour les indexations suivantes, le calcul de l'indexation se fera en prenant pour base le loyer annuel résultant de la dernière indexation et :

- pour indice de référence, l'indice de comparaison utilisé pour la précédente indexation ; et
- pour indice de comparaison, l'Indice ILC du même trimestre que l'indice utilisé pour indice de référence, publié l'année suivante.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour l'indexation, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait opérée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publiés.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les Parties.

Faute d'accord, les Parties conviennent de faire désigner par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Locaux-Loués, à la requête de la Partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des Parties ; ce mandataire commun, dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir, ou au besoin de reconstituer, un indice adéquat au regard de l'activité considérée.

Les honoraires et les frais de l'expert seront supportés par moitié entre les Parties.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail et sans laquelle il n'aurait pas été conclu.

Les honoraires et les frais de l'expert seront supportés par moitié entre les Parties.

FC

MR

ARTICLE 9 : MODALITE DE FIXATION DU LOYER DE BASE EN CAS DE RENOUVELLEMENT DU BAIL

De convention expresse entre les Parties, par dérogation à la règle dite du « plafonnement » instituée par l'Article L145-34 du Code de commerce, et à titre de condition essentielle et déterminante du présent Bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement du Bail, et pour tous les renouvellements éventuels successifs, le Loyer de base sera fixé à la valeur locative de marché, le Loyer de base initial ayant lui-même été fixé par les parties en fonction du prix du marché libre.

La valeur locative de marché sera déterminée par référence aux seuls prix pratiqués, pour les autres locaux du voisinage.

Cette valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour termes de comparaison les prix librement débattus entre Bailleur et Preneur, soit à l'occasion de modifications locatives, soit à l'occasion de renouvellements amiables de baux, soit encore lors de la prise à bail des nouveaux locaux pour lesquels seront additionnés aux loyers périodiques, les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail qui seront décapitalisés.

Les termes de comparaison pris en compte seront ceux des trois dernières années précédant le renouvellement et ceux de l'année en cours.

Pour la détermination du loyer de base du bail renouvelé, les Parties déclarent que, dans l'hypothèse où elles ne parviendraient pas à se mettre d'accord à l'amiable sur le montant dudit loyer, elles se soumettront à la procédure définie par les Articles R. 145-23 et suivants du Code de commerce et attribueront compétence au juge des loyers commerciaux du lieu de situation de l'immeuble pour fixer le loyer de base en renouvellement à la valeur locative de marché.

En toute hypothèse, le loyer de base du bail renouvelé ne pourra jamais être inférieur au loyer exigible indexé en vigueur à la date d'effet du renouvellement du bail.

Toutes les autres clauses et conditions du bail à renouveler, y compris, s'il existe, le loyer variable additionnel seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

ARTICLE 10 : REMBOURSEMENT DES CHARGES

Accessoirement au loyer et conformément aux dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du Code de commerce, le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur les charges et prestations tel que cela résulte de l'inventaire détaillé aux présentes, comportant leur détermination.

Ainsi que le requiert l'article R. 145-36 du Code de commerce, un état récapitulatif annuel sera adressé par le Bailleur au Preneur, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur les charges et travaux à sa charge, se rapportant au bien loué au prorata des surfaces louées conformément à l'article R 145-35 du Code de commerce.

Les charges seront remboursées au Bailleur sur présentation des factures ou justificatifs.

Lors de son départ, les charges seront calculées *pro rata temporis* jusqu'à la date à laquelle le Bail prendra fin et en cas de retard dans la libération des Locaux Loués, jusqu'au jour où le Preneur aura effectivement restitué les clefs au Bailleur.

FC

MR

Il est précisé que le régime de la TVA sur les charges suivra celui du loyer principal.

ARTICLE 11 : REPARTITION DES CHARGES DE LA FISCALITE

Conformément aux articles L. 145-40-2, R. 145-35 et R. 145-36 du Code de commerce, une répartition des charges, impôts, taxes et redevances, ainsi que des travaux, entre le Preneur et le bailleur doit être établi.

Conformément à l'article R. 145-35, alinéas 3 et 4, du Code de commerce, ne peuvent être imputées au Preneur les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; ainsi que les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

En début de contrat de bail, un inventaire précis et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances, liés à ce bail, doit être dressé et adjoint au contrat de bail. Cet inventaire doit indiquer la répartition entre le Preneur et le Bailleur.

En cours de bail, le Bailleur doit informer le Preneur de toutes nouvelles charges, impôts, taxes et redevances

D'un commun accord entre les Parties, sont déterminées comme « locatives » c'est-à-dire à la charge exclusive du Preneur, les catégories de dépenses énumérées ci-après, que le Preneur devra régler soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

De manière générale, le Preneur tiendra les Locaux Loués et leurs équipements de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, le Bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge toutes autres dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux des Locaux Loués et de leurs équipements sous réserve de ce qui est précisé ci-après.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

En outre, le Preneur supportera la charge de l'entretien courant et des menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, des parties communes et de leurs équipements, de l'Immeuble et de ses équipements à proportion de la part attachée aux Locaux Loués selon répartition au prorata de la surface des Locaux Loués et les tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les Locaux Loués et les millièmes de charges correspondant.

Le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux Loués des charges entraînées par les services collectifs de l'Immeuble.

Le preneur aura la charge de l'intégralité des charges et participations aux travaux imputées par le syndic de copropriété pour les lots loués, sauf celles exclues par la loi et incombant légalement au bailleur en vertu de l'article R.145-35 du Code de Commerce.

Le Bailleur ne prendra donc en charge que les dépenses et travaux prévus à l'article R.145-35 du Code de Commerce.

Il est précisé que les dépenses de travaux d'embellissement qui auraient pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation et dont le montant excéderait le coût de

FC

MR

remplacement à l'identique, même si elles étaient liées aux activités du Preneur, demeureront à la charge exclusive du Bailleur.

Le Bailleur conservera à sa charge les dépenses des travaux de mise en conformité des parties communes de l'Immeuble, y compris celles des travaux liés aux activités de du Preneur, l'obligation de celle-ci ne concernant que les parties privatives des Locaux.

1. Inventaire des catégories de charges et répartition entre les Parties

Catégories de charges incombant au Preneur en intégralité :

La totalité des charges de copropriété afférentes aux locaux loués (lots 1, 2 et 13).

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, des éléments constituant les Locaux Loués et les parties communes de l'Immeuble au prorata de la surface occupée et les parties communes de l'Immeuble au prorata des tantièmes de copropriété, et portant sur :

- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits,
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
- les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols,

Les frais liés aux services collectifs de l'Immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers.

Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements ainsi que ceux propres à l'Immeuble et ses équipements :

- constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.),
- atteints par la vétusté
- présentant un vice de construction,
- détériorés ou détruits par un cas de force majeure

FC

MR

- détériorés ou détruits par la faute d'un tiers
- détériorés ou détruits par son propre fait
- et d'une manière générale, ceux ne relevant pas de l'obligation d'entretien et de réparation pesant sur le Preneur.
- tous les travaux relevant de l'article 606 du Code Civil, sauf ceux rendus nécessaires par l'activité du preneur
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil.
- Les honoraires de gestion des loyers.

En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur des charges nouvelles, conformément à l'article L 145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce.

2. Répartitions Impôts Taxes et Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux Loués, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de Preneur et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Il acquittera directement ou remboursera selon le cas, à compter de la Prise d'Effet du Bail l'ensemble des impôts, taxes, contributions créées ou à créer frappant les lieux loués et n'étant pas selon les textes applicables à la charge du Bailleur.

Ainsi, le Preneur supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux Loués et aux services y attachés.

Il remboursera également au Bailleur la taxe foncière.

Le Bailleur gardera à sa charge toutes les taxes et contributions connues ou futures qui sont à la charge du propriétaire à l'exclusion de la taxe foncière et notamment :

- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale (CET), dont le redevable légal est le bailleur ;
- Les charges et impôts relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres Preneurs le cas échéant.

Les clefs de répartition applicables dans la copropriété :

- lot n°1 : 140/1004 tantièmes de charges communes générales
- lot n°2 : 37/1004 tantièmes de charges communes générales
- lot n°13 : 4/1004 tantièmes de charges communes générales .

ARTICLE 12 : TRAVAUX PREVISIONNELS ET TRAVAUX REALISES

Le Bailleur doit renseigner et remettre :

FC

MR

- un état prévisionnel des travaux qu'il est envisagé de réaliser dans les Locaux Loués et/ou dans l'Immeuble dans les trois années suivant la signature du Bail, assorti d'un budget prévisionnel.

Le bailleur précise qu'au jour des présentes, à la connaissance du Bailleur, aucun travaux n'est prévu.

Un ravalement devrait être envisagé mais il restera à la charge du bailleur.

Il est précisé que le SYNDIC va changer.

- un état récapitulatif des travaux réalisés dans les Locaux Loués et/ou dans l'Immeuble dans les trois années précédant la signature du Bail, précisant leur coût.

Le Bailleur précise que des travaux notables n'ont pas été réalisés dans les trois dernières années.

Le Bailleur devra communiquer au Preneur ces états lors de la signature du Bail puis tous les trois (3) ans.

ARTICLE 13 : AUTORISATIONS ET RESPECT DES REGLEMENTATIONS CONCERNANT LES LOCAUX

Autorisations

Le Preneur fera son affaire personnelle et ce, à ses frais exclusifs, de l'obtention de toutes les autorisations administratives ou autres, afférentes à l'utilisation des Locaux Loués ou à l'exercice de son activité. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Respect de la réglementation

Le Preneur, qui assume pendant toute la durée du Bail la responsabilité d'employeur, devra se conformer et faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, l'ensemble des lois, règlements, ordonnances en vigueur et autorisations applicables aux Locaux, notamment et sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, l'environnement, la performance énergétique, la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation du travail, la sécurité, les règles définies par les normes en vigueur ou à naître, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Mise en conformité des Locaux

Le Preneur devra déférer à ses frais exclusifs à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes et qui serait liée aux activités du Preneur et/ou à son exploitation des Locaux Loués, et/ou aux activités des occupants des Locaux de son chef, le Preneur devant assurer à ses frais et sous sa responsabilité la mise en conformité de ses matériels et des Locaux Loués conformément à l'occupation qu'il en fera, réaliser tous travaux de sécurité et/ou de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, notamment en matière de sécurité, d'hygiène, de conditions de travail, performance énergétique et d'environnement, notamment ceux prescrits par les administrations compétentes, applicables pendant la durée du Bail, de ses renouvellements successifs et de sa tacite reconduction.

Le Preneur devra faire vérifier, chaque fois que la réglementation l'exige, ses équipements et installations, notamment électriques, par un organisme agréé et d'apporter à celles-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur et ce dans les trois mois suivant la communication du rapport de vérification.

FC

MR

Fermeture provisoire ou définitive des Locaux

Il est expressément convenu que dans le cas où le Preneur se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des Locaux, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu des présentes, et sans préjudice de la faculté réservée au Bailleur de mettre fin au Bail pour non-exploitation des Locaux Loués.

Il resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement du loyer et autres charges stipulés au Bail, comme à l'exécution de toutes ses clauses et conditions.

Le Preneur s'engage au surplus à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de l'activité exercée.

Il devra justifier de ses diligences au Bailleur sous peine de résiliation du Bail.

En ce cas, le Preneur pourrait à son choix, demander un mois après une mise en demeure restée infructueuse, la résiliation du Bail ou la réduction du loyer au prorata de la période de fermeture, sans préjudice de son droit de réclamer des dommages et intérêts au Bailleur, en réparation de son préjudice.

ARTICLE 14 : ENTRETIEN - TRAVAUX – REPARATIONS

Le Preneur devra prendre les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent au jour de son entrée en jouissance sans pouvoir exiger de la part du Bailleur aucun aménagement, équipement, travaux, remise en état, ou de mise en conformité de quelque nature que ce soit, ni lors de la prise de possession, ni pendant toute la durée du Bail.

Entretien – Travaux- Réparations à la charge du Preneur

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail maintenir l'intégralité des Locaux Loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeuble par destination, en bon état de propreté, d'entretien, de réparation et de remplacement de quelque nature que ce soit, à l'exception des grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, et de sorte qu'en fin de Bail ou au départ du Preneur, ils soient rendus dans l'état dans lesquels ils se trouvaient à la Date de Prise d'Effet du Bail.

Le Preneur devra, notamment, à ses frais et sous sa responsabilité, remplacer et/ou entretenir en bon état les revêtements des sols, murs, et plafonds, les serrures, portes, fenêtres, ferrures, vitrages, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, chauffage, conduits, canalisations, etc. Le Preneur devra maintenir en bon état les peintures intérieures et extérieures des Locaux Loués.

Le Preneur devra également supporter à ses frais, tous travaux de sécurité des Locaux Loués, de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation, présente ou à venir en matière de sécurité, incendie, hygiène, de conditions de travail, nécessaires à l'exercice de son activité, à l'exception des grosses réparations définies l'article 606 du Code civil, le tout manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le Preneur devra, enfin, entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes installations personnelles.

Le Preneur s'interdit d'utiliser, dans le cadre de ses travaux, tous matériaux dont la réglementation proscriit l'usage, notamment des matériaux contenant de l'amiante.

FC

MR

Le Preneur sera responsable de toutes réparations que le Bailleur aurait été amené à effectuer en cas de nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs. Le Preneur devra avertir le Bailleur, par écrit et dans les meilleurs délais, des désordres de toute nature affectant les Locaux Loués et/ou des réparations devant être faites dans les Locaux Loués dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

Travaux du Preneur

Le Preneur ne pourra faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune construction de quelque nature que ce soit dans les Locaux Loués sans avoir obtenu l'approbation préalable et écrite du Bailleur.

A défaut de réponse, le Bailleur sera réputé avoir refusé les travaux du Preneur.

En tant que de besoin, le Bailleur pourra soumettre à l'assemblée toute demande de travaux qui serait nécessaire au Preneur, à charge pour ce dernier de fournir le dossier nécessaire à l'approbation en assemblée, aux frais exclusifs du preneur.

En cas d'approbation par le Bailleur, ces travaux devront être exécutés, aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur par des entreprises dûment qualifiées et expérimentées.

Le Preneur devra se conformer, pour la réalisation desdits travaux, aux règles de l'art, aux règles de prévention, d'hygiène et de sécurité, aux dispositions légales et réglementaires (notamment au titre des matériaux utilisés), faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces travaux, et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Le Preneur devra procéder, à ses frais, à la protection de l'Immeuble et des éléments d'équipements avant le commencement de ses travaux et notamment de son installation ou de sa sortie des Locaux Loués. Pendant la réalisation des travaux, il devra procéder au nettoyage des Locaux Loués et à l'enlèvement des déchets, étant rappelé que le Preneur devra prendre soin du dépôt des poubelles sur la chaussée comme indiqué ci-avant.

Le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant résulter des travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par les polices d'assurances requises.

Travaux du Bailleur ou de tiers

Le Preneur devra souffrir, sans indemnité, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, et quand bien même les travaux dureraient plus de 21 jours, toute réparation, tous travaux, que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les Locaux, que ces travaux résultent ou non de la mise en jeu par le Bailleur des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale. Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour limiter la gêne causée au Preneur du fait de ces travaux.

Il devra de même souffrir, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil et sans indemnité ou diminution de loyer, toute modification des Locaux et/ou de l'Immeuble que le Bailleur se réserve d'effectuer, pour autant que les modifications n'affectent ni leur standing général, ni le niveau des prestations.

Le Preneur s'oblige, sous réserve d'un délai de préavis de trente (30) jours, à laisser libre accès aux Locaux aux entreprises désignées par le Bailleur pour les travaux visés ci-dessus, les noms et

FC

MR

qualités des personnes intervenant à ce titre devant être communiquées au Preneur avec un préavis de deux (2) jours.

Le Bailleur s'oblige à faire ses meilleurs efforts pour limiter au maximum les inconvénients pouvant résulter pour le Preneur desdits travaux, compte tenu de ses impératifs d'exploitation et à se concerter avec celui-ci à cette fin.

Il donnera accès aux Locaux, aux heures normales d'ouverture, au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers pour toute visite, réparation ou tâche d'entretien. Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins deux (2) jours, le nom et la qualité des personnes intervenant dans les Locaux devant avoir été communiqués au Preneur avec le même préavis.

Il supportera à ses frais toute modification des compteurs / ou post-comptage pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, de l'électricité, des fluides chaud et froid ou des télécommunications, et de laisser traverser les Locaux par toute canalisation ou conduit qui deviendrait nécessaire.

Le Preneur devra informer par écrit le Bailleur de tout sinistre survenu dans les Locaux ou concernant les Locaux, dans les trois jours ouvrés de sa survenance, et dès qu'il en aura connaissance sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre, ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances des Locaux.

Il devra déposer sans délai tout coffrage ou décoration, ainsi que toute installation qu'il aurait faite et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, et, en règle générale, pour l'exécution des travaux du Bailleur.

ARTICLE 15 : CESSION

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, toute autre cession étant interdite, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause et même de résolution du présent Bail, si bon semble au Bailleur.

En cas de cession du droit au Bail à l'acquéreur du fonds de commerce du Preneur, les conditions suivantes devront être cumulativement respectées :

- le Preneur restera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs, du paiement de toutes sommes dues à quelque titre que ce soit aux termes ou en raison du Bail, et notamment au titre des loyers, charges, travaux, pénalités, indemnités et indemnités d'occupation, sans que cette liste soit limitative, dans la limite de trois (3) ans suivant la date de cession. Le Bailleur devra aviser le cédant de toute défaillance de paiement dans le mois ;
- le Preneur aura réglé l'intégralité des sommes dues au titre du Bail au plus tard à la date de la cession du Bail ;
- le projet de cession du Bail sera porté à la connaissance du Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception un (1) mois avant la date de réalisation prévue.

La cession devra, pour être valable, être constatée par acte sous seing privé ou notarié, en présence du Bailleur dûment appelé à concourir à l'acte qui pourra y renoncer. Un exemplaire original enregistré de l'acte de cession, aux frais du Preneur, sera remis au Bailleur.

FC

MR

Le cessionnaire devra rembourser le dépôt de garantie au cédant au plus tard à la date de cession.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, cession judiciaire, onéreuse ou gratuite amiable ou par adjudication, ainsi qu'en cas d'apport partiel d'actif ou de fusion.

ARTICLE 16 : SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra ni sous-louer, ni mettre à disposition dans les locaux loués, sauf sous-location ou mise à disposition portant sur une pièce maximum avec autorisation expresse du Bailleur au bénéfice d'un associé de la société preneuse ou d'une société dans laquelle un ou des associés du Preneur sont associés ou mandataires sociaux, étant précisé que l'autorisation donnée par le Bailleur devra être nominativement précisée en ce qui concerne le bénéficiaire de la sous-location ou de la mise à disposition.

De même, toute domiciliation devra faire l'objet d'une autorisation expresse du Bailleur.

En tout état de cause, le Preneur ne pourra consentir au(x) sous-Preneur(s) plus de droits qu'il n'en détient lui-même au titre du présent Bail.

Les Locaux Loués sont, dans la commune intention des Parties, considérés comme indivisibles étant rappelé que le Preneur doit, notamment, continuer à exploiter les Locaux Loués.

En conséquence et conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 145-32 du Code de commerce, les Locaux Loués formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, les sous-Preneurs n'auront aucun droit direct au renouvellement vis-à-vis du Bailleur, ni ne pourront bénéficier d'un quelconque droit au maintien dans les Locaux Loués. Ainsi, notamment dans les cas de résiliation, résolution du Bail ou en fin de Bail par l'effet d'un congé du Preneur ou d'un congé avec refus de renouvellement, le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'éviction des sous-Preneurs, lesquels ne disposeront d'aucun recours vis-à-vis du Bailleur et assumera vis-à-vis du Bailleur les conséquences d'un éventuel maintien d'un sous-Preneur dans les Locaux Loués.

Les autres conditions de toute sous-location seront les suivantes :

- le Preneur restera seul redevable à l'égard du Bailleur de toutes les obligations du Bail et notamment le paiement du loyer, des charges et de toutes autres obligations financières résultant du Bail. A ce titre, le Preneur s'engage à l'égard du Bailleur à faire son affaire personnelle du respect des stipulations du Bail par les sous-Preneurs ;
- la durée de la sous-location ne pourra jamais être supérieure à celle du Bail ;
- le sous-Preneur devra s'engager, solidairement avec le Preneur, dans la limite des locaux sous-loués, au paiement des loyers, charges, taxes et accessoires du Bail et à l'exécution des conditions du Bail ; et
- le Preneur devra communiquer au Bailleur le projet d'acte de sous-location au plus tard quinze (15) jours au moins avant sa signature.

Il est précisé que, dans l'hypothèse où les conditions susvisées ne seraient plus remplies, la sous-location serait automatiquement résiliée avec toutes les conséquences qui s'y attacheraient.

Toutes les stipulations ci-dessus relatives à la sous-location devront impérativement figurer dans les actes de sous-location, à peine de nullité.

FC

MR

ARTICLE 17 : LOCATION-GERANCE

Le Preneur ne pourra en aucun cas donner en location-gérance son fonds de commerce exploité dans les Locaux Loués, sous peine de nullité de la location-gérance consentie au mépris de la présente clause et même de résolution du Bail, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux Loués.

ARTICLE 18 : JOUISSANCE DES LOCAUX LOUES

Le Preneur s'engage à satisfaire à toutes les obligations qui seraient imposées par l'autorité administrative et, à faire son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de tous travaux, modifications, mises en conformité, réparations, transformations à apporter aux Locaux Loués et à leurs installations qui seraient imposés par l'administration au titre de la législation en vigueur ou de celle future afférente à son activité et touchant aux règles d'environnement, de sécurité, de salubrité, d'hygiène, aux conditions de travail si ces travaux sont nécessaires à l'exploitation de l'activité du Preneur.

L'occupation des Locaux Loués par le Preneur ne devra donc donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Le Preneur devra exploiter les Locaux Loués raisonnablement et fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter. A défaut, le Preneur s'engage à garantir le Bailleur de toutes conséquences, notamment financières, résultant du non-respect de ses obligations à ce titre.

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

Le Preneur s'engage à se conformer au(x) règlement(s) intérieur(s), servitudes, règlement de groupement et autres prescriptions de toute nature applicable(s) à l'Immeuble. Il devra notamment faire attention aux nuisances sonores, olfactives qui pourraient résulter de son activité.

Le Preneur s'engage à respecter pareillement toute servitude ou toute organisation nouvelle qui viendrait à être établie notamment en cas de division de l'immeuble, dès lors que celle-ci ne serait pas susceptible de diminuer les conditions de jouissance des Locaux.

Prescriptions particulières sur l'utilisation des Locaux Loués

Le Preneur est tenu de respecter les obligations suivantes :

- ne pouvoir installer dans les Locaux aucune machine susceptible de causer des troubles aux voisins ; de faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, générerait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier ou des immeubles voisins.
- s'abstenir de toute activité bruyante, dangereuse, incommode, polluante ou insalubre ; prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable ; s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou polluants, ou susceptibles de boucher toutes canalisations ;
- prendre toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs, insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire ;
- veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs ;

FC

MR

- de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
- de respecter l'effectif maximum autorisé dans les Locaux ;
- de ne procéder dans les Locaux Loués à aucune vente publique de meubles ou autres objets ;
- de laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque ;
- de ne pas mettre ses poubelles dans la rue – qui est particulièrement étroite – de telle façon qu'elles gênent les occupants de l'immeuble ou les passants.

ARTICLE 19 : GARNISSEMENT – EXPLOITATION

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du Bail, les Locaux Loués de meubles, objets mobiliers et matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution du Bail.

Le Preneur devra tenir les Locaux Loués constamment en activité les jours ouvrables.

ARTICLE 20 : RESTITUTION DES LOCAUX LOUES-ACCESSION

Un (1) mois avant la fin du Bail, le Preneur devra informer le Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

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

Au plus tard le jour de l'expiration du Bail, le Preneur devra rendre les Locaux Loués dans un état conforme à leur état à la Date de Prise d'Effet du Bail tel qu'il ressort de l'état des lieux d'entrée ou à défaut, payer au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour effectuer ces réparations.

Il sera procédé, à un état des lieux de sortie contradictoire. Cet état des lieux, dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les Parties, se tiendra au plus le jour de l'expiration du Bail.

Si, au vu de l'état des lieux de sortie, des travaux à la charge du Preneur se révélaient nécessaires, ce dernier devra, dans les quinze (15) jours de la notification qui lui sera faite par le Bailleur des devis ou des estimations de coûts établis, au choix de ce dernier, par ses propres services techniques ou par tout prestataire de son choix, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées et justifiées sur lesdits devis ou estimations de coûts.

En cas de silence du Preneur à l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coûts présentés par le Bailleur ne pourront plus être contestés par le Preneur et seront réputés acceptés par lui. Le Preneur sera tenu de payer les coûts des travaux de remise en état.

Tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements faits par le Preneur resteront acquis au Bailleur, sans indemnité au profit du Preneur, en fin de Bail et sans préjudice

FC

MR

du droit réservé au Bailleur d'exiger la remise des Locaux Loués en tout ou partie dans leur état primitif, tel que constaté dans l'état des lieux d'entrée.

Le Preneur restituera les Locaux Loués libres de tous mobiliers, agencements, câblages qui n'auraient pas fait accessions au Bailleur.

ARTICLE 21 : ASSURANCES

Assurances du Bailleur

Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables.

Assurances du Preneur

Le Preneur devra être assuré en permanence à ses frais auprès d'une compagnie d'assurances solvable et notoirement connue, les meubles, objets mobiliers, matériels, ainsi que toutes les installations mises en place par lui dans les Locaux Loués contre tous les risques, notamment contre les risques de vol, d'incendie, d'explosion, dommage électrique, dégâts des eaux, bris de glaces, d'attentats, d'acte de vandalismes et autres sans aucune exception, ainsi que le recours des tiers et des voisins et ce pour toute la durée du Bail.

Le Preneur s'engage aussi à assurer sa responsabilité civile, notamment pour tous dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, provoqués directement ou indirectement à l'occasion de travaux mis à sa charge, ainsi que pour tous dommages pouvant être causés, soit du fait de l'occupation des Locaux Loués, soit du fait ou de l'usage de ses biens, aménagements et installations, soit du fait des préposés du Preneur.

Faute par le Preneur de souscrire, renouveler les polices ou payer les primes y afférentes prévues ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées, le tout sans préjudice de l'application de la Clause Résolutoire.

Le Preneur s'engage enfin à prévenir par tous moyens écrits dans les plus brefs délais le Bailleur et à confirmer par écrit, de tout sinistre intervenu dans les Locaux Loués, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclaté à la compagnie qui assure les Locaux Loués.

Une attestation d'assurance est remise par le preneur au bailleur concomitamment à la remise des clefs.

Responsabilité et recours

Les polices d'assurances du Preneur et de ses sous-Preneurs devront stipuler que ces derniers et leurs assureurs renoncent en cas de sinistre couvert par les polices prévues, à tout recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur et leurs assureurs.

Réciproquement et sous réserve de la renonciation à recours de la part du Preneur, de ses sous-Preneurs et de leurs assureurs, le Bailleur et ses assureurs renoncent, pour les mêmes sinistres, à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Preneur, les sous-Preneurs et leurs assureurs.

FC

MR

ARTICLE 22 : DESTRUCTION DES LOCAUX

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux Loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables, le Bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, si toutefois les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que pour partie et pendant une période n'excédant pas six mois suivant la remise par l'expert du Bailleur de son rapport, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du Bail.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des Locaux s'avérerait impossible dans un délai de six (6) mois après la remise du rapport de l'expert, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le Preneur pourrait demander la résiliation du Bail, sans qu'il puisse toutefois réclamer une quelconque indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

ARTICLE 23 : DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Preneur disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Preneur de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Le Preneur disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Preneur les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

FC

MR

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Preneur devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au Notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

ARTICLE 24 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie (i) d'un seul terme de loyer, (ii) des charges et remboursements divers, (iii) de toutes sommes qui en constituent l'accessoire, (iv) de toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit ou (v) des frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite, ou à défaut de l'exécution de l'une quelconque des clauses, charges et conditions du Bail, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le Bail.

En effet un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente Clause Résolutoire, le Bail sera résilié de plein droit par le Bailleur sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice et sans préjudice de tous dommages et intérêts et dépenses que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur et nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si le Preneur refusait de quitter les Locaux Loués à la date de résiliation du Bail, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel et sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

ARTICLE 25 : ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Il est annexé aux présentes l'état des risques naturels, miniers et technologiques prévu par les articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance. Par ailleurs, le Bailleur déclare que les Locaux Loués, n'ont à sa connaissance pas subi de sinistre donnant lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre des catastrophes naturelles.

Le Preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

FC

MR

ARTICLE 26 : DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L 134-1 et suivants et R.134-1 à R.134-5 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique afférent aux Locaux Loués est annexé au Bail.

A toutes fins utiles, il est précisé que le Preneur n'entend pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ce diagnostic car celui-ci n'a qu'un but informatif et ne constitue pas une garantie contractuelle.

ARTICLE 27 : DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Une copie du Dossier Technique Amiante (DTA) relatif aux Locaux Loués est annexée au Bail.

ARTICLE 28 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du Bail, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites, le Bailleur fait élection à l'adresse de son siège social et le Preneur à l'adresse des Locaux -Loués.

ARTICLE 29 : LOI APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Bail est soumis au droit français et tout litige résultant de son interprétation ou de son exécution sera de la compétence du tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Locaux Loués.

ARTICLE 30 : STIPULATIONS DIVERSES

Le Bail et ses annexes, exprime l'intégralité de l'accord des Parties relativement à la location des Locaux Loués et annule et remplace de plein droit et sans formalités toutes conventions antérieures, écrites ou orales s'y rapportant directement ou indirectement.

L'éventuelle nullité ou inopposabilité de l'une quelconque des stipulations du Bail n'affectera pas la validité ou l'opposabilité de ses autres stipulations.

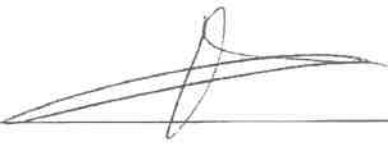
Il est expressément convenu entre les Parties que les délais prévus au présent Bail seront décomptés conformément aux dispositions des articles 640 à 642 du Code de Procédure Civile. La date de réception de toute lettre recommandée avec demande d'acté de réception sera celle de la première présentation au destinataire. Les délais mentionnés au Bail seront décomptés à compter du jour suivant la réception de la notification concernée.

FC

MR

Fait à Paris, le 17 janvier 2020

En deux (2) exemplaires originaux

Le Bailleur	Le Preneur
Représenté par	Représenté par Monsieur Mehmet Renklitepe
	

Liste des Annexes

Annexe 1 RIB du Bailleur

Annexe 2 Kbis du Preneur

Annexe 3 Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Annexe 4 Diagnostic de performance énergétique

Annexe 5 DTA

Annexe 6 Facteurs EDF Jean avec cooptance

Le Floc'h

COMMISSAIRE DE JUSTICE

Recollement effectué le 21 janvier 2026 à 9h du matin
en présence de Monsieur Mehmet RENKLITEPE,
gerant de la SARL DELAL par suite de l'arrêt
de la Cour d'Appel de Paris en date du 14/01/26
confirmant le jugement de liquidation judiciaire

Etat descriptif et estimatif des actifs corporels
dépendant de la

LIQUIDATION JUDICIAIRE

SARL DELAL

23 rue Saint-André des Arts - 75006 Paris

Maître Florence DAUDE

Mandataire Judiciaire

34 rue Sainte-Anne - 75002 Paris

En vertu d'un jugement nommant Monsieur Patrick ARMAND
Juge Commissaire au Tribunal des Activités Economiques de Paris
En date du 1er juillet 2025

inventaire dressé le 3 juillet 2025

23 rue Saint-André des Arts - 75006 Paris



Renklitepe Mehmet
Gerant-
Certifié sincère

P. 1

Paris

30, av. Théophile Gautier

75016 Paris

Tél. : 01 48 78 81 06

judiciaire@lefloch-drouot.fr

Mardi - Vendredi : 9h30 - 12h - 14h - 18h

www.lefloch-drouot.fr

Commissaire de Justice

Guillaume Le Floc'h SVV

Opérateur de Ventes Volontaires ag. n° 2002-417 RCS Paris 443 819 339

ISO 9001 2015
BUREAU VERITAS
Certification



Saint-Cloud

3, bd de la République

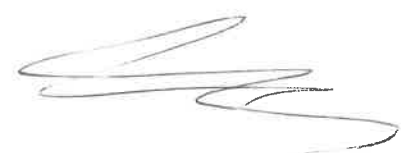
92210 Saint-Cloud

Tél. : 01 46 02 20 20

judiciaire@lefloch-drouot.fr

Mardi - Vendredi : 9h30 - 12h - 14h - 18h

Samedi : 10h - 12h

A handwritten signature in dark ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and cursive, consisting of several loops and a long, sweeping tail that extends towards the bottom right.

RECAPITULATIF

		V.R.	V.E.
Page 4	MOBILIER	200 €	600 €
Page 5	MATERIEL D'EXPLOITATION	740 €	1 650 €
Page 6	AGENCEMENT	200 €	1 500 €

TOTAL

1 140 €

3 750 €



MOBILIER

V.R.

V.E.

1 Ensemble de mobilier de restaurant comprenant :

- 14 tables deux couverts à plateau carré bois sur un piétement métal peint noir
- 24 chaises de bistrot bois foncé Mobilier Européen ou TON
- table autre modèle avec deux tabourets métal
- 5 suspensions à trois lumières en verre et structure métal

200 €

600 €

TOTAL MOBILIER

200 €

600 €

- 13 tables deux couverts à plateau carré bois sur piétement
- 24 chaises de bistrot bois foncé / Mobilier européen ou TON
- 3 tabourets en métal
- 5 suspensions à trois lumières en verre et structure en métal




MATÉRIEL D'EXPLOITATION

V.R.

V.E.

2 Ensemble :

- plonge à deux bacs et sa robinetterie
- table de service en acier inoxydable
- table de service sur mesure
- 5 étagères en acier inoxydable
- bacs gastro et ustensiles de cuisine

90 €

180 €

3 Dans la cuisine, ensemble de matériel de cuisine comprenant :

- ~~autocuiseur à riz PALI, capacité : 1 litre~~
- ~~machine café L'AVAZZA Espresso Point EP mini~~
- ~~bouilloire électrique~~
- ~~mini réfrigérateur à poser MONSTER BAR~~
- congélateur coffre à porte vitrée supérieure
- ventilateur sur pied

60 €

180 €

4 Dans l'entrée, ensemble de matériel de cuisine comprenant :

- tireuse à bière de marque ELECTROLUX siglée "1664"
- plancha à poser RED FOX en acier inoxydable lisse (surface de cuisson L 65 x P 48 cm), avec tiroir à graisse
- friteuse à un bac à poser
- 2 tourne broches à Kebab POTIS gyroscopiques (moteur 1U/min)
- panini grill à poser TANDOS
- armoire à boissons siglée COCA COLA à une porte vitrée

400 €

800 €

5 Dans l'entrée, ensemble de mobilier de cuisine comprenant

- comptoir bas à trois tiroirs et deux portes coulissantes
- meuble vitrine réfrigéré avec saladette et table de préparation

100 €

300 €

6 Ensemble de caisse comprenant :

- terminal de paiement VERIFONE
- écran tactile
- tiroir caisse métal

90 €

190 €

TOTAL MATÉRIEL D'EXPLOITATION

740 €

1 650 €

AGENCEMENT

V.R.

V.E.

7 2 chambres froides avec ses racks de rangement

200 €

1 500 €

TOTAL AGENCEMENT

200 €

1 500 €



Locataire Destinataire
SARL DELAL
23 rue Saint André des Arts
75006 Paris

Quittance de loyer n°01 2026

Reçu de SARL DELAL.

La somme de 5 861,02€ le 3 janvier.
pour le loyer de janvier 2026

Détail :

- Loyer nu: 4 884,18€
TVA. : 976,84€

TTC. : 5 861,02€

Solde à payer:

Loyer juillet. : 5 861,02€
Loyer août. : 5 861,02€
Loyer septembre: 5 861,02€
Dépôt garantie : 4 705,07€

Vous nous êtes également redevables sur l'année 2025 des créances déposées
auprès de BDR,

soit les loyers de janvier, février, mars, avril, mai, juin, les provisions sur
charges des premier et deuxième trimestres, et la Taxe Foncière de 2024, soit:

Loyers	4 920,00 € x6 = 29 520 €
Charges	662,52 € x2 = 1 324 €
Taxe foncière	2 206 €

Signature du bailleur

Paris, le 1^{er} octobre 2025

Société DELAL SARL
23 rue Saint André des Arts
75006 Paris

Avis d'échéance
Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Taxe foncière : 2 285,00 €

En votre aimable règlement

Paris, le 29 novembre 2025

SARL DELAL
23 rue Saint André des Arts
75006 Paris

Avis d'échéance
Période du 01/12/2025 au 31/12/2025

Loyer principal :	4 884,18 €
TVA:	976,84 €
Total:	5 861,02 €

Je vous rappelle que vous nous devez les sommes suivantes:

- Taxes foncières 2025: 2 285,00 €
- Plus ce qui est bloqué à la Carpa que nous n'avons toujours pas touché :
- Charges troisième trimestre 2025: 662,52 €
- Loyer juillet 2025 et dépôt de garantie: 10 566,09 €
- Loyer août 2025: 5 861,02 €
- Loyer septembre 2025: 5 861,02 €

Soit la somme totale de : **31 096,67 €**

En votre aimable règlement

Par ailleurs, vous ne nous avez toujours pas fourni les justificatifs d'assurance et de ramonage réclamés à maintes reprises