



A2MJ
Mandataires Judiciaires

9 rue du Mont Thabor
75001 PARIS
Tél 01.53.01.81.81
Fax 01.53.01.81.80
contact@selarlmyt.com

N/Réf. :
MHM /HAN/15729/ACT
Liquidation Judiciaire du : 15/09/2026
SAS LIBELLULE
212 rue Saint Maur
75010 PARIS

PARIS, le 5 octobre 2026

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

Par jugement en date du 15/09/2026, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de **SAS LIBELLULE**, ayant pour activité restauration pizzeria et pour siège social 212 rue Saint Maur 75010 PARIS.

Ce même jugement m'a désignée en qualité de liquidateur.

Conformément aux dispositions des articles L. 642-19, L. 642-22 et R. 641-30 du Code de commerce, il a été décidé de procéder à la cession de l'actif suivant :

**Fonds de commerce
de SAS LIBELLULE,
Sis 212 rue Saint Maur 75010 PARIS**





LE PRESENT DOCUMENT A ETE ETABLI AU VU DES ELEMENTS ET INFORMATIONS REÇUS A CE JOUR SANS QUE LE REDACTEUR PUISSE EN GARANTIR L'EXHAUSTIVITE ET SANS QUE LA RESPONSABILITE DU LIQUIDATEUR PUISSE ETRE ENGAGEE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ELEMENTS QUI LUI ONT ETE FOURNIS

- Activité exercée : restauration
- description du lieu d'exploitation : une boutique d'une surface approximative de 30m2 et une arrière-boutique d'une surface approximative de 25m2
- Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

➤ Eléments incorporels :

Droit au bail des locaux situés 212 rue Saint Maur 75010 PARIS

Description : une boutique d'une surface approximative de 30m2 et une arrière-boutique d'une surface approximative de 25m2

Contrat : bail commercial

Activité : restauration

Loyers : environ 5 900 € par trimestre

Dépôt de garantie : trois mois de loyer

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, AGREMENT, 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.

La clientèle et l'achalandage

➤ Eléments corporels :

Le matériel et agencements garnissant les locaux.

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.

▪ **Avertissement :**

- Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi, 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.

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.

Nous attirons enfin votre attention sur le droit de préemption des communes prévu par la loi 2005-882 du 02 août 2005 et son décret d'application 2007-1827 du 26 décembre 2007.

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

Sous réserve pour la commune d'avoir délimité sur son territoire un tel périmètre, elle dispose de 30 jours à compter de l'ordonnance pour notifier par LRAR sa décision de substituer à l'acquéreur.

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

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

Tout actif peut être consulté librement sur le site www.selarlmyt.com rubrique Actif et sur le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires (www.cnajmj.fr), portail Actifs.

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

* * *

I) Contenu de l'offre

1) L'offre de reprise

➤ Périimètre de la reprise

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.

➤ 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.

Dès lors, tout actif soumis à revendication est exclu du périmètre de reprise.

2) Précisions sur le candidat à la reprise

➤ 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

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

- Composition du capital social
- Principaux actionnaires / associés
- 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.

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

➤ Déclaration d'indépendance et de conformité à l'article L642-3 du Code de commerce

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

3) Le prix

- Il doit être déterminé

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euros** 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 le remboursement ou la reconstitution du dépôt de garantie, les droits, les frais 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.

- 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

Un chèque de banque libellé à l'ordre de la **SELARL MONTRAVERS YANG-TING** devra obligatoirement être joint à l'offre :

- couvrant l'intégralité du prix proposé, si celui-ci est inférieur ou égale à 100 000 euros,
- couvrant 50% du prix proposé, si celui-ci est supérieur à 100 000 euros, le solde devant être payé avant toute remise des clés des locaux.

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

4) Les attestations à joindre impérativement au dossier

- La déclaration d'indépendance et de sincérité de prix,
- La déclaration d'origine des fonds.

II) Les étapes de la procédure

1) Le dépôt de l'offre

Toute proposition d'acquisition devra être déposée préalablement sous pli cacheté en l'Etude de Maître VAN KEMMEL, Huissier de justice au Tribunal des activités économiques de Paris 1 quai de Corse 75004 PARIS **avant le 16/11/2026 à 17h00.**

Par ailleurs, il y a lieu d'indiquer sur l'enveloppe destinée à l'Huissier, le nom de la liquidation judiciaire concernée

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 « remise d'offre de reprise de fonds de commerce dépendant de la liquidation judiciaire de **SAS LIBELLULE** ».

Cette offre doit avoir été réceptionnée par l'huissier avant le 16/11/2026 à 17h00.

Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera irrecevable.

2) Audience de l'ouverture des plis cachetés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu **le 17/11/2026 à 14h00**, au Tribunal des activités économiques de Paris, 1 quai de Corse 75004 PARIS (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1^{er} étage pour connaître la salle de l'audience), en présence du juge commissaire et de l'huissier désigné qui en dressera un procès-verbal.

Lors de cette audience, le juge-commissaire pourra entendre les candidats acquéreurs dont la présence physique est souhaitée, ainsi que le cas échéant le(s) dirigeant(s) et bailleur(s).

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

Le juge-commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra faire arrêter de nouvelles modalités de cession.

Quelles que soient la forme et les modalités de l'offre, aucune rétractation de l'offre ne sera possible après dépôt et ce jusqu'à l'aboutissement de la procédure, à savoir le prononcé de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.

Dans le cas d'une deuxième audience d'ouverture de plis, les offres ne pourront être inférieures à celles déposées lors de la première audience.

3) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de la signature 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.

4) Rédaction d'acte

Dans un souci d'efficacité, l'acte sera établi par le conseil choisi par le liquidateur, l'acquéreur pouvant également se faire assister de son propre conseil.

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

III) Visite de locaux

La visite des locaux est fixée au : 22/10/2026 à 12h15.

Marie Hélène MONTRAVERS

DECLARATION D'INDEPENDANCE ET DE SINCERITE DU PRIX

DECLARATION A ANNEXER A L'OFFRE D'ACQUISITION
(UNE PAR OFFRE SI LE CANDIDAT FAIT PLUSIEURS OFFRES)

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 avoir pris connaissance de l'ensemble des clauses et conditions du cahier des charges, 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.

Accepte que dans un souci d'efficacité, l'acte de cession sera établi par le conseil choisi par le liquidateur, l'acquéreur pouvant se faire assister de son propre conseil, étant précisé que l'intégralité des frais de rédaction de l'acte est à la charge de l'acquéreur.

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SAS
LIBELLULE, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élèvent 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, 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 D'ORIGINE DES FONDS

Document confidentiel

Joindre obligatoirement les justificatifs pour tout versement supérieur ou égal à 150 000 €

La SELARL MONTRAVERS YANG TING se réserve également la possibilité de demander les justificatifs dans le cadre du dispositif de lutte contre le blanchiment et de financement du terrorisme

Conformément à l'arrêté du 2 septembre 2009 pris en application de l'article R 561-12 du Code Monétaire et Financier et définissant les éléments d'information liés à la connaissance du client et de la relation d'affaires aux fins d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

« Les éléments d'information susceptibles d'être recueilli pendant toute la durée de la relation d'affaires aux fins d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et financement du terrorisme peuvent être :
1° [...] Au titre de la connaissance de la relation d'affaires :

Le montant de la nature des opérations envisagées

La provenance des fonds

La justification économique déclarée par le client [...] »

Joindre impérativement une photocopie de la carte d'identité ou du justificatif d'identité

Date du versement : Montant du versement :

Civilité : ☐ Madame ☐ Monsieur

Nom : Prénom : Nom de Jeune fille :

Profession : Nationalité :

Origine des fonds	Montant (€)
Retraits provenant de placements (livrets, actions...)	
Vente immobilière (maison, terrain...)	
Succession ou donation	
Revenus professionnels (rémunération, prime, dividende)	
Cession d'actifs professionnels (véhicules, œuvres d'arts...)	
Autres :	
TOTAL	

Objectif du versement

☐ Acquérir un actif de la procédure	☐ Participer au règlement du passif de :
☐ Acquitter une dette de la procédure	
☐ Remboursement mon passif dans la procédure	Lien de parenté :
☐ Autre	Motif :

- Je certifie sur l'honneur que les sommes qui sont ou seront versées pour les raisons exposées ci-dessus n'ont pas d'origine délictueuse au sens de la réglementation relative au blanchiment des capitaux (Code Monétaire et Financier, articles L 561-1 et suivants)
- Je déclare être pleinement informé(e) que la SELARL MONTRAVERS YANG TING a des obligations légales et réglementaires de déclaration de soupçons de blanchiment à Tracfin.
- Je certifie sur l'honneur que les renseignements figurant sur la présente « déclaration d'origine des fonds » sont exacts et conformes à la réalité

Fait à
.....

Le/...../.....

Signature :

Immeuble : 212 rue saint Maur
75010 PARIS

BAIL DE NEUF ANS A COMPTER DU 9 MAI 2025
(soumis au statut des Baux Commerciaux – Articles L145-1 et suivants du Code de Commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Ci-après désignée le Bailleur ou le Propriétaire, d'une part

Et,

Tout changement d'état civil, de forme juridique ou de siège social devra être notifié dans le mois au bailleur
Ci-après désignée le Preneur ou le Locataire, d'autre part

APRES AVOIR RAPPELE QUE :

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

La fait bail et donne à loyer à la société LIBELLULE qui accepte les lieux ci-après désignés.

DESIGNATION :

Dans l'immeuble sis à PARIS (75010) – 212 rue Saint Maur, au rez-de-chaussée sur rue à gauche de la porte cochère :

- Une boutique d'une surface approximative de 30 m²
- Une arrière boutique d'une surface approximative de 25 m²

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités, renonçant à élever aucune réclamation soit pour leur état, soit encore pour une erreur dans la désignation ci-dessus. Les lieux loués sont réputés indivisibles dans la commune intention des parties Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les parties au jour de la prise de possession des locaux par les Preneurs.

DUREE :

Le présent bail commencera à courir le **9 MAI 2025** pour une durée de **NEUF ANS** expirant le **8 MAI 2034**.

La prise de possession ou l'entrée en jouissance se fera à la date ci-dessus fixée sous réserve expresse du départ de l'occupant précédent et/ou de la fin des travaux actuellement en cours. A défaut, le bail sera caduc et le Preneur ne pourra réclamer au Bailleur aucun dommages et intérêts, ni indemnité quelconque.

Le Preneur aura la faculté de résilier le présent bail à la fin de la première et de la deuxième période triennale, dans les conditions prévues ou autorisées par la loi et sous réserve de prévenir le Bailleur au moins six mois avant la date choisie.

Le Propriétaire ou son représentant pourra faire placer un écriteau et visiter les lieux tous les jours ouvrables, de 10 heures à 19 heures, en cas de mise en vente des locaux, objets des présentes, ou dans le délai de six mois avant l'expiration du bail ou la date pour laquelle congé a été donné.

LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de :

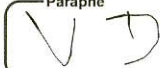
20 900,00 € (VINGT MILLE NEUF CENTS EUROS)

auquel s'ajoutent les charges et la TVA au taux légal en vigueur que le Preneur s'oblige à verser en quatre termes égaux dans les lieux loués ou en tout autre lieu désigné par le Propriétaire aux époques ordinaires de l'année et pour la première fois le 1^{ER} AVRIL 2025, à TERME D'AVANCE.

Ce loyer variera automatiquement chaque année à la date anniversaire de la dernière fixation du loyer dans les mêmes proportions que l'ILC, Indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE. La révision interviendra en fonction de la variation entre le dernier indice publié au jour de la révision et l'indice du même trimestre de l'année précédente. L'indice initial étant celui du 4^{ème} trimestre 2024, soit 135,30.

Le loyer de chaque renouvellement sera fixé à la valeur locative prévue à l'article L145-33 du code de commerce ou en fonction de la nature des lieux loués à la valeur locative prévue à l'article L145-36 du code de commerce et sera exigible en totalité dès le renouvellement du bail, il ne pourra être inférieur au dernier loyer exigible.

5.11.2024 phv

Paraphe


En cas de non-paiement d'une seule quittance à son échéance et dès sa remise à un huissier, la somme due sera "ipso facto" majorée de 10 % et des frais de recouvrement à titre de clause pénale.

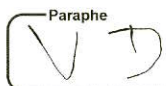
CHARGES ET CONDITIONS :

Cette location est faite aux conditions ordinaires et de droit et à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter exactement, sauf à considérer comme sans effet celles qui ne seraient pas applicables à la présente location du fait de sa nature, de son caractère ou de la disposition des lieux.

Le preneur déclare avoir une connaissance approfondie des locaux loués et de l'immeuble pour les avoir vus et visités. Les parties déclarent que les modalités du présent bail ont fait l'objet de discussions entre les parties et leurs conseils éventuels, et ce préalablement à sa signature, qu'elles ont chacune sollicité et obtenu de l'autre partie l'ensemble des informations ayant une importance pour leur consentement. Qu'elles se sont engagées librement et de bonne foi en disposant des informations requises. Qu'elles ont chacune une parfaite connaissance et compréhension des clauses et dispositions du présent bail. Les parties déclarent donc que le présent contrat est un contrat de gré à gré tel que défini à l'article 1110 al 1er du Code civil. Le preneur doit donc :

- Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger, à la prise de possession ou pendant le cours du bail, aucune espèce de réparations, travaux, remplacements quelconques, même pour cas d'usure, de vétusté ou de non-usage, tous travaux sauf ceux référencés à l'article 606 du Code Civil étant à la charge du Locataire.
Par suite, de faire à sa charge, tous travaux y compris pour cause de vétusté ou de mise en conformité, de réfection de peintures ainsi que tous travaux d'entretien, remplacement, modification, réparations de toutes natures nécessaires aux appareils se trouvant dans les lieux loués, y compris celles des clôtures, volets, portes et fenêtres, des fermetures, des parquets, du carrelage, des plaques de cuisson, des conduits de fumée et des tuyaux de ventilation des cheminées, des W.C., des appareils de chauffage et de climatisation, de toute la tuyauterie et appareils quelconques afin que tout soit toujours en bon état, le Propriétaire, de convention expresse, ne conservant à sa charge que la réfection des gros murs et de la toiture.
Ne pouvoir réclamer d'autres fermetures ni serrures que celles existant actuellement, de les remplacer à ses frais si besoin est, le Preneur déclarant renoncer à tout recours contre le Bailleur en cas de vol ou d'effraction dans les lieux loués. Tout changement ou réparation de serrure, ou mise en place de systèmes de sécurité demeure à la charge du Preneur.
Effectuer aussi souvent que nécessaire, et au moins deux fois l'an, le nettoyage des chéneaux, courettes, canalisations et descentes d'eau qui pourraient intéresser les lieux loués.
Comme conséquence, les lieux loués devront être, en fin de jouissance, rendus par le Preneur en parfait état, quel que soit l'état dans lequel ils lui auront été livrés à l'entrée en jouissance.
- laisser le Propriétaire, son architecte ou son représentant visiter les lieux loués toutes les fois qu'ils le jugeront utile. Il devra d'ailleurs avertir par écrit et sans aucun retard le Propriétaire des réparations à la charge de ce dernier, faute de quoi il sera responsable de toutes les suites de l'observation de cette prescription.
Il devra laisser passer par ses locaux, si besoin était, tous entrepreneurs envoyés par le Propriétaire pour quelque raison que ce soit (surveillance, travaux, entretien, nettoyage ou autres).
Le Propriétaire n'est pas responsable des infiltrations dans les locaux loués provenant, des toits ou des conduites d'eau, du fait ou de la négligence du ou d'autres locataires contre lesquels le Locataire devra exécuter son recours directement, sans responsabilité du Bailleur.
- Garnir et tenir garnis les lieux loués de meubles et de matériel ou de marchandises en quantité et valeur suffisantes pour garantir, en tous temps, le paiement des loyers et l'exécution des présentes conditions.
Les locaux devront être constamment ouverts, exploités et achalandés.
Ne pouvoir avant la fin de la location, sans l'autorisation écrite du Bailleur, déménager le mobilier, le matériel ou les marchandises, qui sont le gage du Propriétaire.
- Ne faire, sans autorisation écrite du Bailleur, aucune modification dans la disposition des lieux loués et l'affectation des différents locaux, aucune espèce de travaux (branchement d'eau, de gaz, d'électricité, sondes, antennes, etc.), aucun percement de murs ou cloisons pour baies, portes, croisées, passages de tuyaux, etc. Ces travaux, en cas d'autorisation, devront être exécutés sous la direction de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Faire, dans les mêmes conditions, toutes les réparations nécessaires aux portes et fenêtres, vitreries, peintures intérieures ou extérieures (dont la couleur devra être approuvée par le Bailleur), sols, parquets, plafonds, verrières, châssis métalliques, électricité, plomberie, etc., la société locataire devra en outre faire procéder chaque année à la vérification des installations électriques prévue à l'article R 4226 -16 du code de travail et en fournir le justificatif au bailleur.
En cas d'installation ultérieure d'appareils divers (ascenseur, calorifère, eau chaude, colonne montante, etc...) le Locataire ne pourra s'opposer, même s'il ne profite pas de ces installations, au passage des tuyaux, câbles, fils ou autres dans ses locaux, et ne pourra avoir la jouissance des appareils qu'après entente avec le Propriétaire.
- Ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et s'en assurer auprès du Bailleur.
- Laisser en fin de jouissance, au Bailleur, en toute propriété et dans l'état où ils se trouvent, les changements opérés par suite de son autorisation, ainsi que les décors, embellissements, armoires, canalisations et tous autres travaux intérieurs, à moins que le Bailleur ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état primitif pour les travaux qu'il n'aurait pas autorisés. Le preneur devant néanmoins supporter directement la charge des travaux liés aux améliorations, adjonctions, constructions réalisés par lui jusqu'à la fin de la jouissance des locaux et ce quand bien même ils auraient faits accession au bailleur. En cas de congé délivré par le bailleur sans offre de renouvellement, avec offre de paiement d'indemnité d'éviction, le locataire ne pourra s'engager dans un autre bail où organiser son déménagement qu'après paiement complet de l'indemnité d'éviction.
- Faire assurer contre les risques de l'incendie, du vol et du dégât des eaux, bris de glaces, vitres et vitrages, auprès d'une Société notoirement solvable, le mobilier, le matériel et les marchandises garnissant les lieux loués ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les risques que peut entraîner l'usage du gaz et de l'électricité et faire assurer les marchandises de toutes sortes ainsi que les pertes d'exploitation pour quelque raison que ce soit (incendie, accident, dégât des eaux, etc.), sans recours contre le Propriétaire. Payer toute surprime qui serait imposée à l'immeuble en raison de l'occupation du Preneur. Celui-ci devra justifier, à la signature du bail et tous les ans de l'acquit exact par avance, des primes et cotisations de ses assurances. Le Propriétaire n'est pas responsable des vols ni des détériorations immobilières en cas de vol qui demeureront à la charge de l'occupant qui devra faire couvrir également ce risque.
- Payer en plus les charges qui seront appelées par acomptes d'avance en même temps que le loyer et régularisées annuellement, sa quote-part de toutes les charges et travaux de l'immeuble au prorata des tantièmes de répartition affectés aux lieux loués.
Ces tantièmes pourront être modifiés en cours de bail en cas de nouveau calcul par un géomètre.
Les charges dont il s'agit et leurs répartitions sont :
Charges courantes :
- A la charge du locataire : toutes les charges de l'ensemble immobilier : nettoyage, entretien parties communes, assurance, eau, gaz, électricité, dératization, frais de conciergerie et de gardiennage honoraires du Syndic, honoraires de gestion technique, chauffage, climatisation/ventilation, ascenseur, systèmes de sécurité, contrôles d'accès etc...
- A la charge du bailleur : honoraires de gestion locative.
Travaux sur parties communes :
- A la charge du locataire : tous les travaux (hors 606) y compris pour cause de vétusté, de remplacement, d'amélioration ou de mise en conformité en ce compris les travaux prescrits par une autorité administrative et les ravalements.
- A la charge du propriétaire : seuls les gros travaux relevant exclusivement de l'article 606 du Code Civil.
Fiscalité :
- A la charge du locataire : taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, taxe sur les bureaux ainsi que toute nouvelle taxe.
- A la charge du bailleur : contribution économique territoriale CET.
Dans le cas où les charges viendraient à augmenter ou si de nouvelles charges venaient à être créées, y compris pour cause d'amélioration, de vétusté ou de mise en conformité, le Locataire paierait sa quote-part aux mêmes taux que ci-dessus de ces nouvelles charges.
Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du code de commerce le bailleur informera en cours de bail le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui seront mis à la charge du preneur en application du principe de répartition ci-dessus arrêté.
DECRET TERTIAIRE : Les Parties reconnaissent avoir été informées que les biens loués entrent dans la catégorie des biens concernés par l'article L. 174-1 du CCH, rendant obligatoire des actions concertées entre bailleur et preneur pour diminuer les consommations d'énergie du bâtiment.
Le PRENEUR s'engage :
A transmettre au BAILLEUR toutes informations nécessaires, notamment sur les caractéristiques énergétiques et environnementales, sur les consommations énergétiques et la production de gaz à effet de serre, des équipements qu'il aura mis en place ou modifiés dans les Locaux Loués et relatifs au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, au traitement des déchets, à l'éclairage, etc. ;
A exécuter à ses frais les actions relatives aux Locaux Loués nécessaires pour atteindre les OBJECTIFS fixés par la loi et son décret d'application.
A élaborer et à effectuer à ses frais la déclaration annuelle de consommation d'énergie des locaux sur OPERAT, la plateforme numérique prévue à cet effet ;

Paraphe



A permettre au BAILLEUR et/ou aux personnes qu'il aura missionnées, d'accéder aux Locaux Loués pour déterminer les actions à entreprendre et pour effectuer toutes actions, tous travaux et toutes mesures de contrôle nécessaires pour atteindre les OBJECTIFS ;

A souffrir l'exécution des travaux liés à ces OBJECTIFS, dans les Locaux Loués et dans l'Immeuble, pendant toute la durée du Bail et, le cas échéant, de sa prorogation ou de ses éventuels renouvellements, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer alors même que ces travaux dureraient plus de vingt-et-un jours et quels qu'en soient les inconvénients qui pourraient en résulter ;

A rembourser au BAILLEUR, toutes les dépenses liées à l'entretien et aux travaux portant sur les parties communes de l'Immeuble, pour satisfaire à ces nouvelles obligations, au prorata des tantièmes affectés aux lieux loués. Seuls les travaux ressortant de l'article 606 du Code civil restant à la charge du bailleur

Le BAILLEUR s'engage à informer chaque année le PRENEUR de sa quote-part dans les consommations d'énergies collectives du bâtiment dans lequel se trouvent les lieux loués

9. Se conformer aux mesures prises par le Bailleur pour l'ordre et la bonne tenue de la maison. Il est notamment prescrit de n'embarrasser par quoi que ce soit toute partie commune de l'immeuble, de ne rien exposer aux fenêtres et sur les murs, de ne placer sur les balcons et les rebords de fenêtres ni linge, ni caisses, ni pots de fleurs, ni aucun autre objet et de faire en sorte que la tranquillité de la maison ne puisse être troublée ni par son fait, ni par celui des gens à son service, ni par des amis ou visiteurs. Aucune enseigne, plaque ou inscription ne pourra être placée tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'immeuble, sans l'autorisation du Bailleur. Se conformer, pour les stores et les tapis au-devant des portes palières, aux tons, modèles et tissus adoptés par le Bailleur. Il ne pourra avoir ni chien, ni chat, ni oiseaux, ni autres animaux malpropres, bruyants ou dangereux et particulièrement les chiens dits d'attaque tels que définis dans la loi n°99-5 du 6 janvier 1999, ni appareils bruyants ou susceptibles d'apporter une gêne ou un danger quelconque au voisinage.

Il est rigoureusement interdit de laisser jouer ou vagabonder les enfants dans les parties communes (cours, jardins, escaliers, ascenseurs, paliers, etc.) de l'immeuble. La même interdiction s'applique aux animaux qui, lorsqu'ils sont tolérés, devront être tenus en laisse lorsqu'ils empruntent les parties communes de l'immeuble. Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de troubles provoqués par d'autres locataires ou par des voisins, qu'il se retourne directement contre eux.

Observer rigoureusement les usages établis localement en matière de voisinage.

Se substituer au Bailleur pour toute réclamation qui pourrait être élevée par un voisin, le Bailleur ne devant jamais être inquiété à ce sujet.

Le Preneur devra prendre toutes précautions pour éviter les troubles causés aux réceptions d'ondes de ses appareils de radio, chaîne hi-fi, télévisions, téléphones portables et autres. Il s'interdit d'adresser toute réclamation même financière au Bailleur en raison des perturbations qui seraient apportées à ses appareils par des installations provenant de l'immeuble ou du voisinage ou plus généralement en cas de mauvaise réception par les téléphones portables.

Le Preneur devra se conformer aux indications du Bailleur en ce qui concerne les antennes et appareils de réception et d'émission d'ondes radio électriques et autres ; il ne devra installer aucune antenne individuelle sans autorisation et réglera à première demande la quote-part qui lui sera réclamée pour les installations collectives, même s'il n'en a pas à l'instant l'usage.

10. Faire ramoner les cheminées, conduits de fumée, à ses frais, par le fumiste du Bailleur, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs et au moins une fois l'an, et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés. Ne pouvoir exiger aucune réparation ou réfection des cheminées de conduits de fumée ou de ventilation affectés à l'usage du Preneur, même si lesdits conduits ne sont pas conformes aux ordonnances en vigueur. Le Preneur, s'il utilise les cheminées et conduits de fumée, devra se conformer à tous les règlements administratifs en vigueur

11. Souffrir sans indemnité ni diminution de loyer, les petites et grosses réparations qui pourraient être jugées nécessaires par le Bailleur, quelles qu'en soient la cause, la nature et la durée (excédât-t-elle 21 jours) ainsi que tous travaux de réparation, construction, reconstruction, transformation et surélévation de la maison ou des maisons qui avoisinent et tous travaux de bouchement de cours, courettes ou jours de souffrance, ainsi que tout changement de commerce ou d'occupation dans les magasins, appartements ou autres locaux de la maison.

De son côté, le Bailleur se réserve le droit de louer les autres locaux de la maison à tout Locataire de son choix (commerce, industrie ou profession), même pour des occupations similaires à celles du Preneur.

12. Ne réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer en cas de modification par le Bailleur ou par les voisins, de leurs constructions actuelles, de reconstruction de murs mitoyens ou de bouchement de jours pour peu que son activité puisse continuer et que les travaux ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Supporter sans indemnité la dépose, même définitive, des jalousies, persiennes, volets, tapis d'escalier, etc., ou la suppression du service du chauffage, eau chaude, ascenseur, concierge, etc.

Ne réclamer aucune indemnité et accepter la résiliation du bail si les locaux loués étaient démolis et abattus en totalité ou en partie, pour vétusté, vice de construction, cas fortuit ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les droits du Preneur sont réservés contre la Ville et l'Etat, sans rien pouvoir réclamer au Bailleur.

13. Ne pouvoir jeter durant les gelées aucun liquide dans les descentes d'eau et de vidange susceptibles d'être affectées par la gelée ; les faire déposer à l'endroit indiqué par la concierge ou le représentant du Propriétaire.

Ne pouvoir adresser aucune réclamation au Bailleur en cas d'interruption dans le service des eaux, du gaz et de l'électricité ou en cas de détériorations causées par des refoulements d'égouts ou par des infiltrations.

Ne se servir qu'à ses risques et périls des canalisations de gaz et d'électricité pouvant exister dans les lieux loués, le Preneur devant faire son affaire personnelle de la fourniture du courant électrique ou du gaz par les Compagnies distributrices et rendre les installations conformes aux règlements en vigueur à la date de la présente location ou à toutes modifications futures exigées par les Compagnies concessionnaires. Le Preneur devra s'adresser au concessionnaire de la colonne montante et s'entendre directement avec lui pour tout contrat de branchement.

Souscrire, payer et faire exécuter tous contrats d'entretien obligatoire et de réparations auprès de fournisseurs compétents pour l'installation et les réparations des installations dont il a l'usage (chauffage, eau chaude, air conditionné, adoucisseurs d'eau, installations sanitaires, robinets, installations électriques ou autres, etc.) ou en supporter sa quote-part si les frais sont réglés par le Bailleur.

Ne pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer en cas de modification par le Bailleur des accès de la maison, des parties communes ou du système de gardiennage, même s'il était supprimé.

Toute activité devra être interrompue les dimanches et jours fériés, ainsi que de 20 heures à 8 heures les jours ouvrables, pour respecter la tranquillité de la maison.

Supporter sa quote-part de toute installation nouvelle, remplacement ou réparations d'appareils, équipements ou systèmes communs ou collectifs de fermetures, antennes, téléphone, etc...

14. **USAGE DES LIEUX : Ne pouvoir utiliser les lieux loués que pour son activité de «RESTAURANT PIZZERIA ».**

15. Faire son affaire personnelle, de toutes autorisations, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité prévue dans les lieux loués, de telle façon que le Bailleur ou son mandataire ne supporte aucune responsabilité à ce sujet. Néanmoins toute demande auprès de l'administration pour un changement de destination, d'usage ou pour un permis de construire devra être validée préalablement à son dépôt par le bailleur

Le Locataire, professionnel de son état, garantit au Propriétaire que les locaux sont conformes à l'usage prévu par le bail et à défaut s'engage à faire son affaire personnelle de tous les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires, après accord du bailleur et des autorisations administratives si nécessaire

Le Locataire reconnaît expressément avoir vérifié la réglementation incendie et les issues de secours existant dans les lieux loués et les déclare conformes à l'usage qu'il entend faire des locaux, en particulier le locataire s'engage à respecter la réglementation incendie et à ne pas recevoir plus de personnes que les locaux le permettent après s'en être assuré le cas échéant auprès d'un bureau d'étude technique.

En cours de bail, il est précisé que tous travaux ou mises en conformité (notamment celles relevant de la salubrité, la police d'hygiène, les normes relatives aux réglementations ERP, la sécurité des personnes, la protection de l'environnement, l'accessibilité aux handicapés, l'amiante, etc.) qui pourraient être requis par toute autorité administrative ou judiciaire ou par la Copropriété seront exécutés par le Preneur seul, à ses enfants frais et charges, et après autorisation du Bailleur qui ne conservera de son côté que les mises en conformité relevant des gros travaux visés à l'article 606 du Code civil.

L'entretien de la devanture et de ses fermetures incombe au Locataire qui en profite, lequel devra les faire réparer ou repeindre aussi souvent qu'il est nécessaire, après accord écrit du Bailleur sur les couleurs ou les modifications d'aspect et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Le Locataire devra disposer pour ses ordures de réipients réglementaires dont il assurera le service, l'entretien et le rangement dans les lieux loués.

16. Ne pouvoir céder ni apporter en Société son droit au présent bail, ni mettre en gérance son fonds de commerce, ni sous-louer ou prêter en totalité ou en partie, les lieux loués à des tiers sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, sous peine de résiliation des présentes.

Il ne pourra céder qu'à son successeur dans son commerce ou son industrie, étant précisé que le cédant et le cessionnaire seront solidaires à l'égard du Propriétaire du paiement du loyer, des indemnités d'occupation, des accessoires et de l'exécution des clauses du bail même en cas de cessions successives. L'acte de cession devra donc contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire ainsi qu'une clause aux termes de laquelle le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et des cédants successifs, et ce jusqu'au terme du bail suivant la fin du bail en cours, de telle sorte que le bailleur puisse bénéficier de la garantie du cédant comme du cessionnaire pendant une durée minimum de 3 ans. Toute cession devra être faite par acte notarié dont une grosse sera remise au Bailleur sans aucun frais pour ce dernier, dans le délai d'un mois à compter de la date de la signature. Tout changement d'état civil ou d'identité du Locataire devra être notifié dans le mois au Bailleur. Si l'apport est fait à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants seront conjointement et solidairement responsables avec la société envers le Bailleur.

Avant toute cession de fonds de commerce ou apport, le Locataire devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de cession ou d'apport dans son intégralité en lui indiquant notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix ; les modalités

de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession, de l'apport projetés ou de l'adjudication prononcée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession ou apport qui ne pourra intervenir qu'au moins deux mois après réception de cette notification.

- Le Bailleur aura la faculté, dans les deux mois de réception de cette notification, d'informer le Locataire dans les mêmes formes qu'il entend user du droit de préemption qui lui est reconnu et ce, à égalité de conditions, soit à son profit soit à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer. En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession ou l'apport devront alors être régularisés dans un délai d'un mois à compter de cette information. Le droit de préemption ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements. Les conditions de forme, ci-dessus énoncées, et notamment les stipulations relatives au droit de préemption s'appliqueront à toutes les cessions ou apports qu'elles qu'en soient la forme et les modalités, cession onéreuse ou gratuite, cession amiable ou par adjudication. Dans l'hypothèse d'une cession du bail opéré par le liquidateur du locataire dans le cadre de l'article L.641-12 du Code de Commerce, le cessionnaire sera garant de la totalité des sommes dues par le locataire à la date de cession du bail, y compris celles dues antérieurement à l'ouverture de la procédure collective.
17. S'il n'existe pas de compteur divisionnaire d'eau froide, d'eau chaude ou de chauffage, le Locataire s'engage, si bon semble au Bailleur, à faire installer à ses frais un tel compteur ou un branchement particulier d'eau auprès de la société concessionnaire. Dans ce cas, le Preneur paiera l'abonnement, l'entretien et le relevé de ce compteur et remboursera au tarif en vigueur la quantité consommée par lui plus une quote-part de la consommation au taux prévu à l'article 8 ainsi que les frais éventuels relatifs à la suppression d'un tel compteur.
En cas de mauvais fonctionnement du compteur, la consommation sera calculée sur la moyenne correspondante de l'année précédente ou, au taux prévu à l'article 8, si le veut le Bailleur.
 18. Le Propriétaire ne saurait être responsable de la sécurité des lieux loués, ni quant aux personnes, ni quant aux biens, quand bien même les clés auraient été remises au concierge, le Preneur dans ce cas ne les confiant que sous sa propre responsabilité. En cas d'absence supérieure à 72 heures, le Locataire devra veiller à couper les arrivées d'eau et de gaz et remettre les clés à une personne habitant le quartier dont il donnera l'adresse au concierge ou au Bailleur, de telle façon qu'en cas d'urgence on puisse prendre les mesures nécessaires (incendies, fuites d'eau, etc...). En cas de négligence ou non-observation, le Preneur sera responsable de toutes dépenses et dommages (mobiliers, immobiliers et autres) qu'aura entraînée l'intervention des pompiers ou sauveteurs à l'occasion d'un quelconque sinistre, plus les frais de recherche, réparation et procédure éventuellement.
 19. Aucune tolérance quelle qu'elle soit ne saurait devenir un droit acquis. En conséquence, elle sera révocable à tout moment par simple préavis adressé par lettre recommandée et ne pourra entraîner en aucun cas le paiement au Locataire d'une somme quelconque à titre d'indemnité ou pour toute autre cause.
 20. Ne faire en aucun cas de vente mobilière aux enchères dans les lieux loués, cette interdiction s'étendant même après décès.
 21. Ne pouvoir utiliser les ascenseurs et monte-charge pouvant exister dans l'immeuble qu'à ses risques et périls. L'usage des ascenseurs et monte charges est interdit aux enfants non accompagnés. L'usage des ascenseurs est interdit pour monter des colis ou marchandises quelconques. Toute personne faisant usage de ces appareils devra se conformer strictement aux indications données par l'entreprise assurant l'entretien des appareils et affichées à cet effet.
Le Bailleur décline toute responsabilité, ce que reconnaît expressément le Preneur, quant aux accidents pouvant résulter de l'usage des ascenseurs et monte-charge, ainsi que les arrêts qui pourraient se produire, indépendamment de son fait ou nécessités par l'entretien des appareils, le Preneur ne pouvant à ce titre réclamer aucune diminution de loyer ni dommages-intérêts.
 22. XXX
 23. Il existe dans les lieux loués une installation indépendante de chauffage ou de climatisation, les locataires en sont seuls responsables. Ils supporteront tous les frais en découlant y compris le remplacement de tout élément nécessaire au bon fonctionnement ou le remplacement complet de l'installation, ainsi que l'abonnement d'entretien de cette installation qui devra être exécuté au moins une fois par an et justifié au Bailleur. Le Bailleur pourra cependant faire exécuter cet entretien par une entreprise de son choix dont les locataires rembourseront les coûts d'intervention.
 24. Le Propriétaire se réserve le droit de faire apposer sur les murs de façade ou dans les parties communes de l'immeuble toutes publicités ou dispositifs quelconques qu'il jugera utile ou opportun, en particulier des panneaux de commercialisation.
 25. Le Locataire reconnaît avoir été informé de l'existence et des stipulations du Règlement de Copropriété de l'immeuble et s'engage, par les présentes, à s'y conformer. Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du code du commerce, le locataire reconnaît avoir été informé des travaux réalisés dans l'immeuble par la fourniture des 3 derniers relevés de dépenses de l'immeuble ou de la copropriété. Le bailleur informe le preneur qu'il n'y a pas à la date des présentes et à sa connaissance de travaux prévus dans l'immeuble au cours des 3 années à venir.
 26. Le Locataire reconnaît avoir reçu l'état des risques naturels et technologiques afférents à l'immeuble.
 27. Le Preneur paiera tous les frais, droits d'enregistrement, ainsi que les honoraires du présent bail forfaitisés à 3% hors taxes du loyer principal annuel avec un minimum de 1000 € hors taxes.
 28. **Le preneur s'engage à utiliser exclusivement la gaine maçonnée existant actuellement dans la courette pour son extraction et installera le moteur de l'extraction en partie basse dans la future cuisine pour limiter les nuisances sonores. Il certifie au bailleur que ce conduit est suffisant pour son commerce et s'engage à ne réclamer ni travaux ni modification de ce conduit. Il s'engage à réouvrir les deux soupiraux situés de part et d'autre de la porte d'entrée de son local pour assurer une bonne ventilation du sous-sol.**
 29. **Le preneur consent à entretenir à sa charge exclusive, y compris pour vétusté, la couverture située au-dessus de ses locaux (actuellement cuisine/dégagement/réserve), les travaux ayant été réalisés par un précédent exploitant.**

CLAUDE RESOLUTOIRE – Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution par le Preneur d'une seule des conditions du bail, ou à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'un complément de dépôt de garantie ou d'une somme quelconque due en vertu du bail ou de tous accessoires, ou de frais de commandement ou autre frais de justice et après une sommation ou un commandement resté infructueux pendant un mois, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire et sans que l'exécution ultérieure de la clause non observée ou l'offre ultérieure des sommes impayées puisse empêcher la résiliation. L'expulsion sera prononcée par ordonnance de référé rendue par le Tribunal compétent ; dans ce cas, le montant du dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur, à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit à de plus amples dommages et intérêts, s'il y a lieu.

DEPOT DE GARANTIE -

Le Preneur a présentement versé, à titre de dépôt de garantie au Bailleur qui le reconnaît, la somme de :

5 225 € (CINQ MILLE DEUX CENT VINGT CINQ EUROS) - sous réserve d'encaissement –

variant dans les mêmes proportions que le loyer, non productive d'intérêts, et à titre de garantie d'entière exécution des clauses et conditions du présent bail. Cette somme sera remboursée au Preneur, en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, justification faite du paiement des impôts et défalcation faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, notamment pour réparations locatives, ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le Preneur.

En cas de procédure collective du Preneur, et conformément à l'article L. 622-7 du Code de commerce, le Bailleur aura la faculté de procéder de plein droit à la compensation entre le montant du dépôt de garantie et toutes sommes dues à titre de loyer, rappel de loyer, indemnité d'occupation, charges, intérêts ou pénalités, compte tenu de leur caractère connexe. À cet effet, les Parties décident dès à présent que le dépôt de garantie s'imputera en priorité sur les loyers antérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective. Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités, aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie dû, et ce indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée. Il est rappelé que ces dispositions constituent une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bail n'aurait pas été consenti.

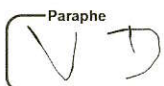
POUVOIRS - Les Bailleur et Preneur donnent mandat irrévocable à

et lui confèrent tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- d'effectuer dans le délai de SIX MOIS de ce jour, le dépôt de l'un des originaux des présentes au rang des minutes de notaire à ARDRES (PAS DE CALAIS) afin qu'il acquière tous les effets d'un acte authentique et pour qu'il en soit délivré une copie exécutoire et toutes copies authentiques nécessaires,
- de reconnaître et réitérer les écritures, mentions et signatures qu'ils déclarent, dès à présent, expressément reconnaître et réitérer, passer et signer tous actes, substituer et généralement faire le nécessaire.

„, à ce présent, déclare accepter le mandat qui vient de lui être conféré.

5.11.2024 phv

Paraphe


CONDITION ESSENTIELLE - Les parties déclarent que toutes les clauses et conditions insérées aux présentes seront considérées comme essentielles et déterminantes et que, sans leur acceptation. la présente location n'aurait pas été réalisée.

ELECTION DE DOMICILE - Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extra judiciaires ou de poursuites, élection du domicile est faite pour le Preneur dans les lieux loués : pour le Bailleur en le _____, actuellement à PARIS 8ème – 51 bis rue de Miromesnil.
Le locataire accepte expressément que les avis d'échéances et correspondances lui soient adressés par email exclusivement, à l'adresse contact@libellulecafe.fr. Cette adresse pourra être modifiée sur simple demande du locataire adressée 30 jours avant l'exigibilité du loyer par lettre recommandée avec accusé de réception à la société Hellier du Verneuil.

RGPD : Les locataires sont informés que les données obtenues dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de la réglementation et d'être transmises au service gestion, à la comptabilité, au propriétaire, à l'organisme financier teneur du compte du propriétaire, aux auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement de créances. Elles sont conservées durant toute la durée de la location puis au-delà pendant une durée maximale de cinq ans.
Conformément à la loi informatique et libertés, les locataires bénéficient d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de leur données en s'adressant à la SA HELLIER du VERNEUIL admin@hdv-sa.fr. Toute réclamation peut être portée devant la CNIL(www.cnil.fr).

SIGNATURE ELECTRONIQUE : Les Parties acceptent par les présentes de signer le présent acte électroniquement, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du système de signature électronique DocuSign, garantissant seul la sécurité et l'intégrité des copies numériques de l'acte conformément aux lois et règlements relatifs à la signature électronique.
Chaque Partie reconnaît être informée et avoir pris connaissance des conditions d'utilisation et de validité du système de signature électronique DocuSign et accepte que sa signature de l'acte par l'intermédiaire du service de signature électronique susvisé est réalisée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre et des lois et règlements relatifs à la signature électronique, et, en conséquence, renonce irrévocablement et inconditionnellement à tout droit qu'elle pourrait avoir pour initier une réclamation et/ou une action en justice, directement ou indirectement, découlant de la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou de la preuve de son intention de conclure l'acte à cet effet.
En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'exigence d'un exemplaire original par Partie n'est pas requise comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie au présent acte. La remise de copies du présent acte constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie.

Fait à Paris et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

Paraphé

Quatre exemplaires à PARIS le 21-mai-25 | 09:38 CEST

signés et
Mots rayés nuls

Signé par :

BED406BC133B40E...