



A2MJ
Mandataires Judiciaires

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

N/Réf. :
MHM /HAN/14029/ACT
Liquidation Judiciaire du : 22/10/2025
SARL à associé unique EUDES
2 rue Georges Saché
75014 PARIS

PARIS, le 19 novembre 2025

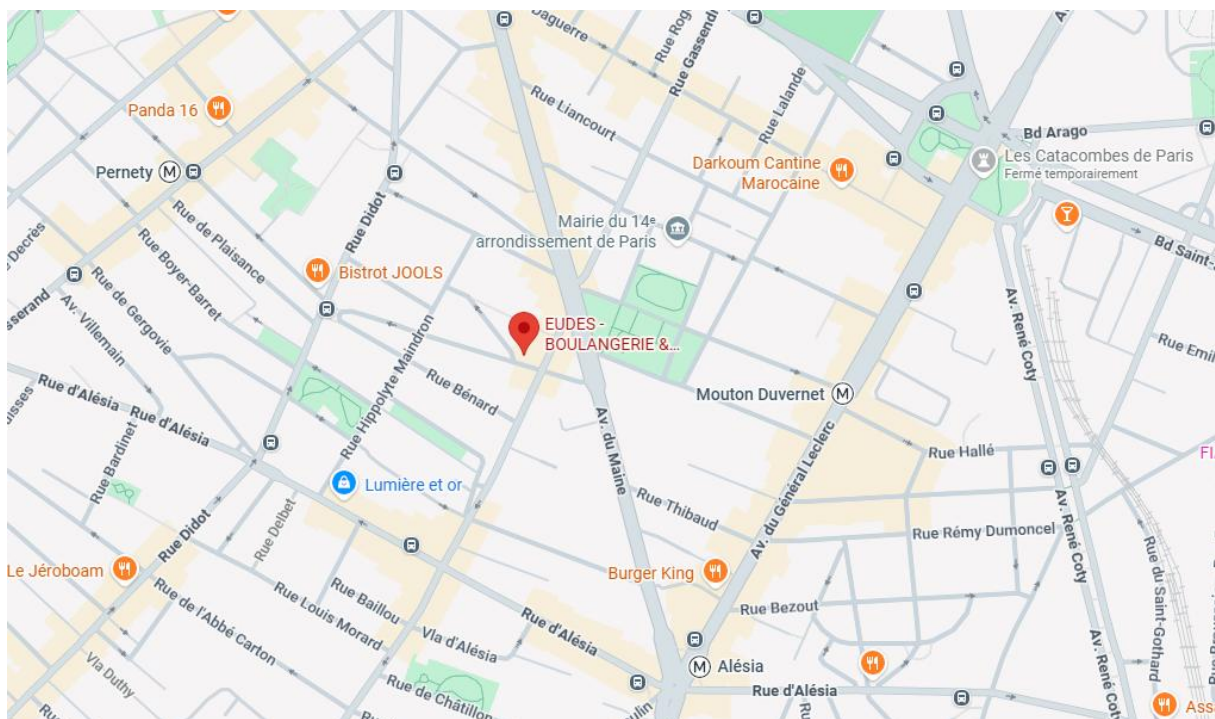
DOSSIER DE PRESENTATION CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE

Par jugement en date du 22/10/2025, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de la **SARL à associé unique EUDES**, ayant pour activité boulangerie pâtisserie et pour siège social 2 rue Georges Saché 75014 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 SARL à associé unique EUDES, Sis 2 rue Georges Saché 75014 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

▪ Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

➤ Eléments incorporels :

Droit au bail des locaux situés 2 rue Georges Saché 75014 PARIS

Description :

Au rez de chaussée : une boutique avec arrière-boutique et cuisine

Au sous-sol : un laboratoire et une réserve

Au 1^{er} étage : un appartement

Contrat : bail commercial – renouvellement en date du 16/09/2022

Activité : boulangerie – pâtisserie – confiserie – vente de sandwiches, plats et boissons à emporter

Loyers : 7 273.59 € par trimestre

Dépôt de garantie : 6 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

➤ Périmètre 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 Stéphane VAN KEMMEL, Huissier de justice au Tribunal des activités économiques de Paris 1 quai de Corse 75004 PARIS **avant le 15/12/2025 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 ***SARL à associé unique EUDES*** ».

Cette offre doit avoir été réceptionné par l'huissier avant le 15/12/2025 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 16/12/2025 à 16h00**, 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 : 27/11/2025 à 11h30.

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 SARL à associé unique EUDES, 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 :

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés

**Ci-après désigné le Bailleur,
D'une part,**

Et :

La société EUDES, EURL immatriculée au RCS de PARIS

**Ci-après désignée le Preneur,
D'autre part,**

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

Suivant acte sous seing privé en date à Paris du 26/06/2012, _____, a donné à bail à loyer à la société _____, divers locaux lui appartenant dans l'immeuble sis à PARIS 14^{ème} 2 rue Georges SACHE, ci-après plus amplement désigné, à compter du 01/08/2012 pour une période de trois, six ou neuf années entières et consécutives, sous diverses charges et conditions inutiles à rappeler ici et notamment moyennant un loyer de 22 000.00 € en principal et par an et le versement d'un dépôt de garantie de 11 000.00 €.

Par application des dispositions des articles L145-37 et suivants du Code du Commerce relatifs à la révision triennale, le loyer annuel en principal a été porté à la somme de 23 156.00 € à compter du 01/08/2015, et le dépôt de garantie à la somme de 11 578.00 €.

Par application des dispositions des articles L145-37 et suivants du Code du Commerce relatifs à la révision triennale, le loyer annuel en principal a été porté à la somme de 25 094.36 € à compter du 01/08/2018, et le dépôt de garantie à la somme de 12027.75 €.

Par acte sous seings privés en date à Paris du 28/09/2018, enregistré à la recette principale des impôts de PARIS SAINT SULPICE, le 02/11/2018, dossier _____, la société _____, a cédé sous les garanties ordinaires et de droit son fonds de commerce à la société

Le bail commercial est arrivé à échéance en date du 31/07/2021 mais s'est poursuivi en tacite prolongation du fait que le locataire avait une dette de loyer et que le bailleur n'acceptera de consentir au renouvellement à l'indice, qu'une fois la dette soldée.

Par acte sous seings privés en date à Paris de ce jour, et en cours d'enregistrement à la recette principale des impôts, la société _____, a cédé sous les garanties ordinaires et de droit son fonds de commerce à la société EUDES EURL, preneur aux présentes.

**CECI EXPOSE, LES PARTIES DESIREUSES DE TROUVER UN ACCORD AMIABLE,
ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT**



Le présent renouvellement de bail est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-31 du Code de commerce, aux dispositions résiduelles non codifiées du décret du 30 septembre 1953 ainsi qu'aux dispositions du Code civil relatives au contrat de louage

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant diverses clauses et conditions bien connues des parties qui se dispensent réciproquement de les rappeler aux présentes en renvoient au bail à effet du 01/08/2012 (annexé au présentes), et énoncé dans l'historique ci-dessus.

D'un commun accord, les parties chacune informée de ses droits, ont renégocié et redéfini entre elles les clauses et conditions qui suivent.

DUREE

Par les présentes, _____, fait bail et donne à loyer, à titre de renouvellement, à l'EURL EUDÉS, ce qui est accepté par son représentant, pour une durée de trois, six, neuf ans, à compter du 16/09/2022 et jusqu'au 15/09/2031 à la volonté exclusive du preneur, mais à charge pour lui s'il entend faire cesser le bail à l'issue d'une des périodes triennales ou en fin de bail d'en aviser le bailleur six mois à l'avance par exploit d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception, la date du congé étant celle de la première présentation de la lettre, les lieux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Dans un immeuble le Preneur reconnaissant avoir eu préalablement connaissance du règlement de copropriété, sis à 2 rue Georges SACHÉ 75014 PARIS comprenant :

Au rez de chaussée : Une boutique à droite du vestibule d'entrée avec arrière-boutique et cuisine donnant sur la cour.

Au sous-sol : communiquant avec la boutique par un escalier intérieur un fournil, un laboratoire et une réserve.

Au 1^{er} étage avec accès par un escalier intérieur et porte sur l'escalier principal, un appartement comprenant une entrée trois chambres une petite réserve, un débarras, une salle de bains et un WC.

Tels que lesdits lieux existent et se comportent sans exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le Preneur déclarant les connaître pour les occuper déjà.

Le bailleur ne garantit pas la conformité des lieux loués aux prescriptions qui seraient imposées au Preneur pour l'exercice dans lesdits lieux des activités qu'il souhaite y développer, le Preneur s'engageant à faire son affaire personnelle à ses frais desdites prescriptions

ETAT DES LIEUX

Il est rappelé qu'aucun état des lieux n'a été effectué lors de la conclusion du bail d'origine.

Conformément aux dispositions législatives, un état des lieux contradictoire doit être dressé en cas de cession et lors de la restitution des locaux, aux frais du Preneur. Il peut également l'être par huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente. Les parties conviennent dès à présent d'un commun accord que tous les états des lieux qui devront être effectués au cours du présent bail ou de ses renouvellements, seront effectués par huissier aux frais partagés entre Bailleur et Preneur.



DESTINATION

Les lieux sont destinés exclusivement à l'activité de BOULANGERIE, PATISSERIE, CONFISERIE ET VENTE DE SANDWICHES, PLATS ET BOISSONS A EMPORTER à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie, ou toute autre utilisation des lieux.

L'appartement est exclusivement destiné à l'habitation

Le Preneur ne pourra faire aucun dépôt de marchandises dans l'appartement qui ne pourra être occupé que bourgeoisement. Cette location étant considérée comme indivisible, ayant un caractère commercial pour le tout.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **25 094.36 € (VINGT-CINQ MILLE QUATRE VINGT QUATORZE EUROS ET TRENTÉ SIX CENTIMES)** que le preneur s'engage à payer au bailleur ou à son représentant par quart et à terme échu, la première fois ce jour pour la période du 16/09/2022 au 30/09/2022 et ensuite les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

REVISION

Le prix du loyer ci-dessus fixé sera révisé conformément à la loi et aux textes réglementaires sur les baux commerciaux, en fonction de la variation de l'indice
- des loyers commerciaux (I.L.C.)

Notamment trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse ce jour au bailleur qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, sous réserve de l'encaissement du chèque, ou s'engage à verser au bailleur à première demande (si quittance à intervenir plus tard), la somme de **519.43 €** qui ajoutée à la somme de **12 027.75 €** déjà détenue entre les mains du bailleur, formera la somme de **12547.18 €** représentant SIX mois de loyer et formant un dépôt de garantie non producteur d'intérêts.

Cette somme sera remboursée au preneur en fin de jouissance après déménagement et remise des clés des locaux, défalcation faite de toutes les sommes dont le preneur serait débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le preneur. Ces sommes comprennent le coût des réparations exigibles du preneur, non exécutées par lui à la fin du bail, augmentées éventuellement des honoraires de l'architecte du bailleur.

Ce dépôt de garantie ne pourra en aucun cas dispenser le preneur du paiement du loyer et des charges aux échéances prévues et en particulier s'imputer sur le paiement des derniers loyers à courir en cas de résiliation.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié proportionnellement à celui-ci de façon à toujours être égal à SIX mois de loyer et la différence sera restituée par le bailleur ou acquittée par le preneur avec le premier terme de loyer modifié.

En cas de procédure collective du Preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le preneur au titre de la période antérieure

au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du bailleur, notamment par le cessionnaire en cas de cession du fonds de commerce ou du droit au bail pour correspondre au même nombre de termes.

REMBOURSEMENT DES CHARGES COMMUNES ET SERVICES COLLECTIVES DE L'IMMEUBLE

Indépendamment du règlement par le Preneur de ses dépenses privatives, et des impôts et taxes dont il est redevable conformément aux charges et conditions du présent bail, il devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, la quote-part afférente aux locaux loués, des charges communes de l'immeuble, et des charges particulières, même incombant normalement au bailleur, à la seule exception des gros travaux mentionnées limitativement à l'article 606 du Code Civil qui restent à la charge du Bailleur

Dans le cas de l'exécution de travaux dus à la vétusté ou de mise en conformité avec la réglementation, le bailleur ne prendra à sa charge que la quote-part des travaux pour la seule partie relevant des grosses réparations mentionnées limitativement à l'article 606 du Code Civil.

Le calcul de la quote-part afférente au Preneur se fera en fonction des clés de charges en vigueur dans l'immeuble ; et en cas d'immeuble en copropriété, en fonction des tantièmes afférents au(x) lot(s) loué(s) dans les clés charges communes et particulières, définies dans le règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs.

Il remboursera en outre, dans les mêmes conditions, sa quote-part de tous impôts, taxes et redevances liés à l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, tels qu'énumérés dans l'inventaire évoqué ci-après, outre tous impôts, taxes et redevances nouveaux portés à la connaissance du Preneur par le Bailleur en cours de bail.

Un inventaire des catégories : de charges, impôts, taxes et redevances actuels liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire, est annexé au présent bail, dont il constitue une annexe indivisible.

Un état récapitulatif annuel sera dressé par le Bailleur au Preneur dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel ou si l'immeuble n'est pas en copropriété « au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle l'état a été établi ».

Pour faciliter les opérations comptables, ce remboursement pourra être perçu suivant la même périodicité et aux mêmes dates que le loyer en principal par le versement d'un acompte à valoir sur le compte définitif qui sera calculé une fois par an. Pour la première année, cet acompte est fixé à 793.00 € par trimestre non compris la Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) ou toutes contributions qui viendraient s'y substituer et les frais forfaitaires d'envoi des quittances et TVA si exigible.

Cet acompte pourra être majoré chaque année en fonction des dépenses de l'année précédente.



ENTRETIEN – REPARATIONS ET TRAVAUX DES LIEUX LOUES

Il est rappelé que le preneur doit maintenir pendant le cours du bail et de ses renouvellements et les rendre en fin de bail en bon état d'entretien sans pouvoir réclamer, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements de réparations, transformations ou additions fussent elles-mêmes rendues nécessaires y compris celles découlant de la vétusté et/ou par cas de force majeure en remplaçant s'il y a lieu ce qui ne pourrait être réparé ou exigées par une autorité administrative ou une disposition législative ou réglementaire pour la continuation des activités du Preneur, même si la demande trouvait sa cause dans une réglementation antérieure à la prise d'effet du bail.

Le Preneur devrait alors, s'il désirait poursuivre son activité, y satisfaire personnellement, après avoir le cas échéant sollicité au préalable l'autorisation écrite du Bailleur, en supportant intégralement et seul, le coût de quelque nature que soit ces réparations, transformations ou additions.

Le preneur devra notamment :

- maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité, de propreté et d'hygiène, l'ensemble des locaux loués, les vitres, les accessoires et la devanture, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui pourrait être réparé
- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais toutes les parties vitrées y compris celles servant de toiture et pour ces dernières leurs supports et accessoire
- en cas de local unique, assumer le coût de tout ravalement dès qu'il sera nécessaire, puisse-t-il même être exigé par l'administration ; l'entretien et la réparation des chéneaux et gouttières.
- veiller à la bonne conservation des parquets, sols, carrelages et en particulier, ne pas les recouvrir de revêtement collé,
- ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, de chauffage central ou autres existants ou pouvant exister dans les lieux loués.
- supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installation intérieures ou tous remplacements de compteurs pouvant être exigé par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou des télécommunications.

Les éléments d'équipements privatifs et ceux intéressant les lieux loués, de toute nature, tels que : la chaudière et le système de chauffage, l'installation de climatisation, l'ascenseur, la VMC, pompe de relevage, l'ensemble des canalisations de toutes natures, la sécurité incendie, les canalisations et appareillages électriques, etc.... toutes installations dont le Preneur a la garde juridique et qu'il devra restitués en très bon état, devront être entretenus, réparés, remplacés, mis aux normes, le tout selon les modalités et la périodicité prescrites par la réglementation applicable.

Le Preneur devra souscrire les abonnements et contrats d'entretien nécessaires à cette fin auprès d'entreprises qualifiées et spécialisées et en justifier au Bailleur sur sa demande.

Il devra faire ramoner les cheminées et conduits de fumées à ses frais par un fumiste agréé aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

Le Preneur devra se conformer et effectuer immédiatement, à ses frais, sans recours contre le Bailleur, tous les travaux imposés par la législation ou prescrits par l'administration résultant soit de son fait ou de toute autre cause et quel que soit le responsable légal auquel incombe la charge des travaux, ou résultant des obligations de conformité avec la réglementation, sans que cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la sécurité, l'installation électrique, les moyens de secours, la police, l'hygiène, la salubrité, l'environnement, l'énergie, la législation du travail, l'accessibilité aux handicapés, les établissements recevant du public (ERP), etc.... et qui sont rendus nécessaires notamment en raison de son activité ou des conditions dans lesquelles le Preneur utilise les locaux loués au regard de la réglementation en vigueur.

Il en sera de même si ces réglementations viennent à être modifiées et que de ce fait, l'immeuble ainsi que les lieux loués et leurs équipements ne seraient plus conformes aux normes légales et réglementaires.

CLAUSE PARTICULIERE : TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE ACCES HANDICAPES

Le preneur déclare être informé des dispositions des articles R111-19-7 à R 111-19-11 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives aux établissements recevant du public (ERP), qui impose de mettre les locaux en conformité, à compter du 1^{er} janvier 2015, pour permettre leur accessibilité aux personnes handicapées.

Pour les E.R.P. de 5^{ème} catégorie (dont font parties les lieux loués) seule une partie des locaux peut assurer l'accessibilité des personnes handicapées à l'ensemble des prestations

Aussi, le Preneur s'engage :

- à effectuer les diverses formalités qui s'imposent. A savoir :
 - 1) faire établir un diagnostic sur les conditions d'accessibilité existantes des lieux loués et si nécessaire d'un examen des possibilités d'améliorations avec estimation du coût des travaux nécessaires à la remise en conformité des locaux, qui seront à sa charge exclusive, sans recours contre le bailleur.
 - 2) Si les locaux loués sont rendus accessibles sans réalisation de travaux ou après réalisation de travaux d'aménagement, le preneur s'engage à adresser aux services administratifs un document tenant lieu d'Ad'AP (Agenda d'accessibilité programmée) ou une simple déclaration sur l'honneur pour les ERP de 5^{ème} catégorie.
 - 3) Si les locaux ne sont pas conformes aux normes d'accessibilité handicapés, le Preneur s'engage à adresser un dossier au Préfet avec une demande d'échelonnement de réalisation des travaux, et/ou le cas échéant, une demande de dérogation
- et à supporter l'intégralité du coût du diagnostic, du dépôt de l'Ad'AP et des diverses formalités administratives et faire réaliser à ses frais les divers travaux d'aménagement des locaux rendus nécessaire pour les besoin de son activité commerciale

Le preneur devra justifier de toutes ces démarches à demande du bailleur.

Il est précisé que le Bailleur conservera à sa charge la seule partie de travaux relevant des grosses réparations mentionnées limitativement à l'article 606 du Code Civil.

IMPOTS ET TAXES –DIVERS

Charges de ville, de police, de voirie.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voiries dont les locataires sont ordinairement tenus de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier acquitter la taxe d'habitation, les taxes locatives, taxes annexes aux précédentes et généralement tous autres impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales dont le Bailleur est responsable au titre de locaux loués ou pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts ou à tout autre titre quelconque qui viendraient à se substituer à ceux existants, et justifier de leur acquit à toutes réquisitions et en tout cas huit jours au moins avant la fin du bail ou du départ des lieux et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Impôts

Le Preneur devra rembourser éventuellement au Bailleur, la quote-part correspondant aux locaux loués, de toutes taxes ou impôts actuels ou futurs ou s'y substituant, afférents aux lieux loués,



toute taxe nouvelle ou s'y substituant, de manière à ce que le bailleur perçoive toujours un loyer net de toutes charges, taxes et impôts.

Le Preneur règlera au Bailleur notamment les taxes communales, de syndicat de communes, intercommunales, départementales, taxes spéciales d'équipement, taxes ordures ménagères, taxes additionnelles, TSE GRAND PARIS, frais de gestion de la fiscalité.

La taxe foncière reste à la charge du bailleur.

Divers

Il devra également acquitter de la même façon ses quittances d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc... de façon que le bailleur ne soit ni inquiété, ni recherché à leurs sujets.

TRAVAUX DU BAILLEUR QUE LE PRENEUR DEVRA SOUFFRIR

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations que le propriétaire ou la copropriété estimerait nécessaire, utiles ou même simplement convenables dans les lieux loués et à l'immeuble dont ils dépendent pendant toute la durée du bail : il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux même si la durée en excédait vingt et un jours. Les travaux devront être réalisés de manière à ce que l'activité commerciale puisse être maintenue dans les conditions de sécurité satisfaisante tant pour le personnel que la clientèle.

Il en est de même pour les travaux qui seraient exécutés aux immeubles voisins ou sur la voie publique et pour lesquels le bailleur ne saurait avoir aucune responsabilité ni directe ni indirecte, le preneur ayant à s'en défendre personnellement contre leurs auteurs et à régler toute difficulté avec les tiers concernant les modalités de son exploitation

Il est précisé que si dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, leur accès est, aux termes des présentes, autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de réparation quelconques, connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

1) Travaux dans les lieux loués

A - En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur déclare qu'il n'a réalisé aucun travaux au cours des 3 années précédant la date de signature du présent bail dans les lieux loués

ET

B - En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur déclare qu'il ne projette pas de réaliser des travaux au cours des 3 années suivant la date de signature du présent bail.

2) Travaux concernant les parties communes de l'immeuble.

A - En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, le syndicat des copropriétaires n'a réalisé aucun travaux au cours des 3 années précédant la date de signature du présent bail.

ET

ETD

h

B - En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, le syndicat des copropriétaires ne projette pas de réaliser des travaux au cours des 3 années suivant la date de signature du présent bail.

D'après l'état et le budget prévisionnels annexés au présent bail, les procès-verbaux des assemblées générales de copropriété des 3 derniers exercices.

CESSION

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, sauf à son successeur dans le fond de commerce exercé et exploité par lui dans les lieux loués et pour la totalité des lieux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Par ailleurs, toute cession, y compris dans le cas de cession du bail à son successeur de son fond de commerce, devra faire l'objet, un mois avant la date projetée, d'une notification préalable adressée au bailleur ou à son mandataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'invitant à concourir à la cession envisagée, ladite notification devant comporter dénonciation intégrale du projet de cession »

En outre, le bailleur sera toujours fondé à refuser la cession du présent bail tant que ne lui auront pas été réglées par le preneur toutes sommes qui pourraient être dues en vertu des présentes.

Tout acte de cession devra stipuler la garantie solidaire et réciproque des cédants et des cessionnaires successifs pour une durée ferme de trois ans

Cette garantie solidaire sera mise en jeu pour le paiement des loyers ou accessoires échus ou à échoir, taxes, charges, indemnités d'occupation, complément de loyer, frais de poursuite, etc... et l'entière exécution des clauses du bail, à charge pour le preneur lors de la signature de l'acte de cession de fournir au bailleur tous les renseignements lui permettant si nécessaire de mettre en jeu son cautionnement. Ainsi devront être communiqués au bailleur : justificatif de changement d'adresse, justificatif source de revenus, RIB, fiche d'état civil, adresse transfert du Siège Social, etc. Toutes modifications de ces renseignements devront être notifiées au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les parties conviennent que la mise en jeu de la garantie du cédant pourra être invoquée par le Bailleur au-delà d'un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée.

Dans le cas de cession, y compris de fonds de commerce, par le preneur personne morale, la garantie solidaire du cédant susvisée, devra être substituée par une garantie bancaire à première demande, d'un montant d'une année de loyer en principal, établie au profit du bailleur.

Ladite garantie prendra effet le jour de la cession pour une durée ferme de **trois** ans. Le projet de garantie bancaire devra être soumis, pour approbation, au bailleur ou à son mandataire, huit jours avant la date de signature de la cession et garantir le bailleur pour toutes sommes dont le locataire serait redevable, au titre des loyers, charges, taxes et accessoires ou des sommes qui seraient la suite et la conséquence d'un manquement aux obligations du bail.

Par ailleurs, préalablement à toute cession, le cédant s'engage à faire faire, par une entreprise dûment habilitée à cet effet, un diagnostic de recherche d'amiante, dans les locaux loués. En cas de présence d'amiante, cédant et cessionnaire, devront faire leur affaire personnelle des travaux de désamiantage, sans recours contre le bailleur qui ne pourra être recherché ni inquiété à ce sujet.

Sans préjudice des formalités de signification prévues par l'article 1690 du Code Civil, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux frais du preneur et ce, à peine de résiliation de plein droit du bail.



Quelle que soit la nature de la cession, un état des lieux contradictoire devra être établi entre le Cédant et le Cessionnaire en présence du bailleur. Il est déjà convenu entre Bailleur et Preneur que ledit état des lieux devra être établi par huissier aux frais partagés entre cédant et cessionnaire en dérogation de la clause ETAT DES LIEUX du présent bail. Un exemplaire sera remis au bailleur, sans frais, ou à défaut devra être annexé à l'exemplaire original de l'acte de cession devant être remis au bailleur dans le mois de la signature.

18) RAPPORTS TECHNIQUES

1-diagnostic amiante :

En application des dispositions de l'article R.1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur doit remettre au Preneur un rapport technique relatif à la présence de produits ou de matériaux pouvant contenir de l'amiante dans les locaux présentement loués. Le Preneur reconnaît avoir reçu le dossier technique en date du 15/09/2022 établi par la société SEBI joint aux présentes

2-Etat des Risques et Pollutions

En application de l'article L.125-5 de Code de l'Environnement, un état des risques miniers, naturels, technologiques ou sismique en date du 15/09/2022 établi par la société SEBI. Depuis moins de six mois, dans l'hypothèse où les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrits ou approuvés ou dans une zone de sismicité définie par le décret.

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

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

3-Diagnostic de performance énergétique (D.P.E.)

En application des dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur annexe le diagnostic de performance énergétique en date du 15/09/2022 établi par la société SEBI

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

CLAUSE RESOLUTOIRE

Clause résolutoire -Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement :

- à son échéance d'un seul terme de loyer en principal, charges et accessoires, tel qu'il est ou tel qu'il sera révisé,
- du rappel de loyer dû à la suite d'une révision légale ou contractuelle ou d'une fixation judiciaire
- de l'indemnité d'occupation en cas de congé refus de renouvellement, indemnité d'éviction, y compris celle prévue par les articles L.145-28, L.145-29 et L.145-30 du Code de Commerce.
- du paiement de tous intérêts légaux, conventionnels ou d'indemnités
- de la clause pénale
- du réajustement des sommes versées au Bailleur en garantie ou au titre des loyers d'avance,
- des frais et honoraires du bail et de tous avenants,
- des frais et honoraires, droits et taxes, et autres dus, portés sur les exploits d'huissier,



- des droits d'enregistrement ou de la TVA
- ainsi qu'à défaut d'exécution d'une seule des conditions du bail

ET UN MOIS après un commandement de payer ou d'avoir à respecter ou exécuter l'une des clauses ou obligations du bail demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Référé – Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pur obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur, à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

Paiement – En cas de paiement par chèques ou par prélèvements sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement, nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

SANCTIONS

Pénalités – En cas de non paiement de toute somme due à son échéance, quelle qu'en soit la nature, le Preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris le totalité de l'ensemble des droits dus à l'huissier, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le Bailleur tans des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme

Intérêts de retard – toute somme exigible payée en retard sera, d'autre part, productrice d'un intérêt de retard au taux légal majoré de cinq points qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable, à compter de la date d'échéance.

Indemnité d'occupation – L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement des locaux après la date d'effet de résiliation du bail, judiciaire ou conventionnelle, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global majoré de 50 %, sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1231 du Code Civil

Indemnité provisionnelle – En cas de résiliation forcée, par suite de la défaillance du Preneur, le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur, à titre d'indemnité provisionnelle non susceptible de réduction, fût-elle judiciaire, sans préjudice de ses droits à tous dommages et intérêts.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux de tous les actes qui en seront la suite ou la conséquence notamment des avenants obligatoires (révision triennale, renouvellement de bail...) en cas de variation du prix du loyer seront supportés par le preneur qui s'y oblige.




ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement du présent acte au droit fixe.

ELECTION DE DOMICILE

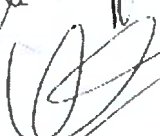
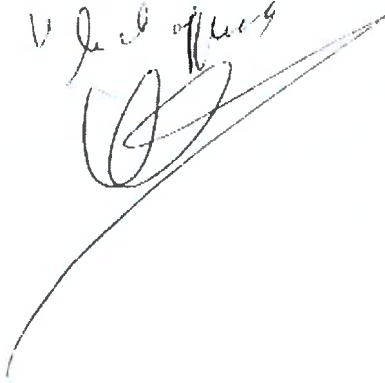
Les parties font élection de domicile :

- . le bailleur dans les bureaux de son mandataire
- . le preneur dans les lieux loués.

Fait à PARIS en 2 exemplaires
Le 16/09/2022

LE BAILLEUR (1)

LE PRENEUR (1)

lu et approuvé



*

(1) Signature précédée de la mention " lu et approuvé".

lu et approuvé *

