

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

N/Réf. :
YYT /CHL/15209/ACT
Liquidation Judiciaire Simplifiée du : 23/01/2026
SAS à associé unique TIKI ONE
144 rue Oberkampf
75011 PARIS

PARIS, le 12 février 2026

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

Par jugement en date du 23/01/2026, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de **SAS à associé unique TIKI ONE**, ayant pour activité petite restauration sur place et à emporter, débit de boissons, organisation d'événements et pour siège social 144 rue Oberkampf 75011 PARIS.

Ce même jugement m'a désigné 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 à associé unique TIKI ONE,
Sis 144 rue Oberkampf 75011 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 : petite restauration sur place et à emporter, débit de boissons, organisation d'événements.

▪ Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

➤ Eléments incorporels :

Droit au bail des locaux situés 144 rue Oberkampf 75011 PARIS

Contrat : bail commercial

Activité : petite restauration sur place et à emporter, débit de boissons, organisation d'événements

Loyers : 5 665 € TTC par mois

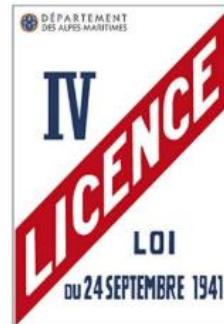
Dépôt de garantie : 12 182.70 €

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, AGREEMENT, 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

Licence 4 n°14955



➤ 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 ».**

* * *

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

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, résolatoire 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 cout 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 12/03/2026 à 17 heures.

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 à associé unique TIKI ONE.

Cette offre doit avoir été réceptionné par l'huissier avant le 12/03/2026 à 17 heures.

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 13/03/2026 à 14h30**, 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 : vendredi 27 février 2026 à 12h00

Yohann YANG-TING

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 à associé unique TIKI ONE, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élèvent à la somme de
Euros 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'ORGINE 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 recueillis 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

<input type="checkbox"/> Acquérir un actif de la procédure	<input type="checkbox"/> Participer au règlement du passif de :
<input type="checkbox"/> Acquitter une dette de la procédure	
<input type="checkbox"/> Remboursement mon passif dans la procédure	Lien de parenté :
<input type="checkbox"/> 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 CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Et,

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte "LE BAILLEUR",
D'UNE PART,

La société dénommée « IBU 2 »
Société, dont le siège social est situé au 20 rue La Bruyère Paris 9^{ème}
Société au capital de 10.000 euros
Société immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de 883 044 596

La société est représentée par son président :

Monsieur Olivier DEVAL
Né le 21 novembre 1984 à Beaumont (63), de nationalité française
Demeurant 20 rue La Bruyère Paris 9^{ème}

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte "LE PRENEUR",
D'AUTRE PART

Lesquels, préalablement au renouvellement du bail commercial faisant l'objet des présentes ont exposé ce qui suit :

Suivant acte en date du 10 septembre 2003, la Société STARFIM aux droits de laquelle se trouve a fait bail et donné à loyer à la Société « BORA BORA », divers locaux dépendant d'un immeuble sis 144 rue Oberkampf 75011 Paris, pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant pris effet à compter du 10 septembre 2003 pour se terminer le 9 septembre 2012.

Ce bail a été consenti et accepté, entre autres charges et obligations, moyennant le paiement d'un loyer annuel hors charges, hors taxes, en principal de 40.260 € (quarante mille deux cent soixante euros)

Le dépôt destiné à garantir la bonne exécution par le preneur des charges et obligations du bail s'élevait au jour du dit bail à la somme de 10.065 € (dix mille soixante-cinq euros).

Par acte sous seing privé en date du 24 octobre 2012, ce bail a fait l'objet d'un renouvellement, le 24 octobre 2012 pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant pris effet le 10 septembre 2012 pour se terminer le 11 septembre 2021 sous réserve du droit unilatéral du preneur de mettre fin au dit bail à chacune des échéances triennales de la durée du bail, dans les formes prévues dans ce dernier.

Ce renouvellement de bail a été consenti et accepté, entre autres charges et obligations, moyennant le paiement d'un loyer annuel, hors charges, hors taxes, en principal de 45.600 euros (quarante-cinq mille six cents euros).

Le dépôt destiné à garantir la bonne exécution par le preneur des charges et obligations du bail s'élevait au jour dudit bail à la somme de 11.400 euros (onze mille quatre cents euros).

Par acte en date du 27 décembre 2012 enregistré le 28 décembre 2012 au SIE de Paris 11^{ème} Sainte marguerite Bordereau 2012/634 Case 40, la société BORA BORA a cédé son fonds de commerce à la société NEW LEAVING

Par acte en date du 8 avril 2014, enregistré le 10 avril 2014 Bordereau 2014/197 Case 16, la société NEW LEAVING a cédé son fonds de commerce à la société ELEKTROSHOT PRODUCTION

Par acte en date du 7 et 8 juillet 2020, enregistré le 17 juillet 2020 la société ELEKTROSHOT PRODUCTION a cédé son fonds de commerce à la société IBU 2

Le second renouvellement devant intervenir au 12 septembre 2021, les parties ont souhaité renouveler par anticipation ledit bail.

Les parties s'étant rapprochées et étant parvenues à un accord sur les modalités de renouvellement du bail sus visé venu à échéance, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, et en second renouvellement du bail conclu en date du 10 septembre 2003, visé dans l'exposé qui précède, le bailleur fait de nouveau bail et donne à loyer à la société IBU 2, preneur qui accepte les locaux ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis à, Paris 11^{ème}, 144 rue Oberkampf dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 et suivants et des articles R. 145-1 et suivants du Code de commerce codifiant le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 régissant les baux commerciaux et les articles du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 qui demeurent en vigueur, auxquelles les Parties entendent se soumettre expressément, ainsi qu'aux conditions ci-après indiquées.

1. DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Dans un immeuble situé à Paris 11^{ème} arrondissement, au 144 rue Oberkampf

LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42)

Sur la rue Oberkampf, avec accès principal porte face à droite de l'entrée de l'immeuble et accès secondaire porte à droite dans le dégagement de l'entrée, un LOCAL, comprenant :

Au rez-de-chaussée : un local commercial d'un seul tenant avec wc au fond à droite.

Au sous-sol, une cave numéro 13-14

Et les 81/1023èmes des parties communes générales de l'immeuble

Ainsi que lesdits lieux s'entendent, se poursuivent et comportent, étant ici fait observé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des lieux ci-dessus énoncés, soit dans l'établissement ou la rédaction des plans, s'il en est annexé aux présentes, ne pourra donner lieu à aucun recours ni réclamation de la part du Preneur, celui-ci déclarant les bien connaître pour les occuper depuis le 15 mai 2020 et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

2. DESTINATION - OCCUPATION - JOUSSANCE

Les lieux présentement loués seront utilisés commercialement à usage de boutique pour les activités Bar et salon de Thé

3. DUREE

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES ENTIERES ET CONSECUTIVES A COMPTER DU 1^{er} OCTOBRE 2020 pour se terminer le 30 SEPTEMBRE 2029.

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'expiration de chaque période triennale, six (6) au moins à l'avance dans les conditions prévues à l'article L145-4 du Code du Commerce.

4. LOYER

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant pour le preneur le paiement d'un loyer annuel, hors charges, hors taxes, hors accessoires, en principal de QUARANTE HUIT MILLE SEPT CENT VINGT EUROS (48.720 euros) payable trimestriellement par terme d'avance.

A titre purement commercial et exceptionnel et pour les besoins de la trésorerie du PRENEUR, le BAILLEUR consent au PRENEUR la faculté de régler le terme trimestriel de loyer en trois fois.

Cependant, le PRENEUR s'engage à faire ses meilleurs efforts pour payer le loyer trimestriellement tel que prévu à l'article 3 du présent Bail.

En tant que besoin, il est précisé que les dispositions de l'article L. 145-40 ne trouvent pas à s'appliquer, ce que le PRENEUR reconnaît.

5. ABATTEMENT DE LOYER

Par exception à ce qui précède, à titre intuitu personae au profit du seul PRENEUR figurant en tête des présentes, à titre exceptionnel, les Parties conviennent que :

- Le loyer dû par le Preneur du 1^{er} octobre 2020 au 30 septembre 2021 fera l'objet d'une réduction forfaitaire et définitive d'un montant annuel de NEUF MILLE SEPT CENT QUARANTE QUATRE EUROS (9.744 euros) hors taxes.
- Le loyer dû par le Preneur du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022 fera l'objet d'une réduction forfaitaire et définitive d'un montant annuel de QUATRE MILLE HUIT CENT SOIXANTE DOUZE EUROS (4.872, euros) hors taxes.

Cette réduction s'impute sur le montant du loyer dû à l'article 4 et tel qu'indexé conformément aux stipulations de l'article 8.

6. DECLARATION FISCALE (TVA)

Le BAILLEUR déclare avoir opté pour l'imposition des loyers à la taxe sur la valeur ajoutée. En conséquence, le PRENEUR acquittera à l'occasion de chaque terme de loyer, le montant de ladite taxe grevant le loyer et ses accessoires.

7. MODALITES DE PAIEMENT

Le Bailleur ou son mandataire adressera au Preneur, pour chaque terme de loyer, un avis d'échéance, par la voie postale ou par courrier électronique, que le Preneur s'engage à régler sans délai sous peine d'intérêts ou d'indemnités de retard et ce, sans préjudice de l'application de la clause résolutoire.

8. INDEXATION DE LOYER (CLAUSE D'ECHELLE MOBILE)

Le loyer, tel fixé à l'article 4, fera l'objet d'une indexation automatique et annuelle, à la hausse ou à la baisse, et pour la première fois à la première date anniversaire de prise d'effet du bail et en fonction de la variation de l'indice national des loyers commerciaux (I.L.C) publié trimestriellement par l'INSEE au Journal Officiel.

Et pour les années suivantes, à la même date anniversaire de prise d'effet du bail et de manière à ce que la période de variation de l'indice ne soit pas supérieure à la période de temps écoulé entre la première indexation et la seconde et ainsi de suite.

La première indexation se fera en prenant :

- pour indice de référence, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail, à savoir l'indice du 1^{er} trimestre 2020 : 116.23
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre publié l'année suivante

Les indexations suivantes se feront en prenant :

- pour indice de référence l'indice de comparaison de la précédente révision,
- et pour indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien au nouvel s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.

A défaut d'accord entre les parties l'indice de remplacement sera déterminé par un expert choisi par les parties.

A défaut d'accord des parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du tribunal Judicaire du lieu de situation de l'immeuble à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle distincte de la révision triennale légale.

Cette clause d'indexation conventionnelle constitue un motif déterminant au présent contrat sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

9. CHARGES - CONTRIBUTION - IMPÔTS - TAXES

9.1 CHARGES

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ou à son mandataire, en application des dispositions L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, relatifs aux Locaux Loués, ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement suivantes :

Lesdites charges, prestations et taxes sont calculées sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété ou au prorata des surfaces si l'immeuble n'est pas sous le régime de la copropriété.

Ces charges comprennent :

Les dépenses de consommations d'eau et d'électricité des parties collectives ou communes de l'immeuble, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties collectives ou communes, l'entretien des minuteries et des installations électriques quelles qu'elles soient, y compris les groupes électrogènes s'il en existe.

Les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques, le coût des abonnements aux différents services de distribution.

Les charges de chauffage si elles sont collectives, toutes autres prestations collectives, de quelque nature qu'elle soit, concernant les locaux loués.

Le coût de redevances des contrats d'entretien, chaudières, les frais d'abonnement, d'exploitation, d'entretien ; les frais d'électricité de combustible et de fluides nécessaires au fonctionnement de ces équipements.

Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de la surveillance et de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent bail.

Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté des parties collectives, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire.

Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage des parties collectives de l'immeuble s'il y a lieu, les honoraires de syndic.

Les primes d'assurances pour toutes les polices souscrites au titre de l'immeuble ou des locaux.

Le PRENEUR acquittera, en outre, directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone etc., selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant sans que le BAILLEUR en soit responsable.

9.2 CONTRIBUTION - IMPÔTS - TAXES

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories d'impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux Loués, imputables au PRENEUR sont les suivantes :

- La taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière
- La taxe d'écoulement des égouts,
- La taxe de balayage,
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- La taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (TSBCS) (art.231 ter du CGI),
- La taxe spéciale d'équipements au profit de l'établissement public « Grand Paris »
- Et d'une manière générale tous les impôts taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, qui seront appelés séparément et soumis pareillement à la TVA, laquelle sera supportée par le Preneur.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitution d'impôts, taxes et redevances pouvant être créées, en cours de bail, quand bien même ces contributions, impôts, taxes et redevances seraient légalement mis à la charge du Bailleur, dès lors que ceux-ci seraient liés à l'usage des Locaux Loués ou un service dont le Preneur bénéficierait directement ou indirectement.

Le BAILLEUR conserve à sa charge :

- La contribution économique territoriale
- Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-02 du code de Commerce le Bailleur informera en cours de bail le PRENEUR des impôts, contributions, taxes et redevances nouveaux.

9.3 PROVISIONS POUR CHARGES

Une provision de charges de 750 euros hors taxes (sept cent cinquante euros) par trimestre sera perçue concomitamment au loyer à valoir sur sa quote-part de charges dans l'attente du décompte qui sera arrêté et apuré une fois par an.

La régularisation se fera au moins une fois l'an sur présentation des comptes du syndic ou du gérant de l'immeuble.

Si le solde annuel fait apparaître un reliquat de charges, le PRENEUR devra le rembourser avec l'appel de loyer du terme suivant

Si le solde annuel fait apparaître un crédit de charges, le BAILLEUR le remboursera avec l'appel de loyer du terme suivant.

L'état récapitulatif annuel qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges de l'année écoulée sur la base des dépenses réelles sera communiqué au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivante ou si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

10 CLAUSE RESOLUTOIRE :

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou indemnité d'occupation et accessoire à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobilier et marchandises, ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures.

En cas de décès du Preneur, s'il s'agit d'une personne physique, il y a solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution du bail.

11 DEPOT DE GARANTIE :

Le preneur a versé au bailleur la somme de DOUZE MILLE CENT QUATRE VINGT DEUX EUROS ET SOIXANTE DIX CENTIMES (12.182,70 euros) au titre du dépôt de garantie.

Cette somme ne sera pas imputable sur les derniers mois de loyers ou charges dus par le preneur, et ne portera pas d'intérêt.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

Le BAILLEUR aura le droit de prélever, en cours de bail, un mois après une mise en demeure restée sans effet, sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés, auquel cas le PRENEUR sera tenu de compléter, à première demande du BAILLEUR, le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à un terme de loyer.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du PRENEUR, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance. 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 entre les mains du BAILLEUR.

Le PRENEUR accepte que le dépôt de garantie versé au BAILLEUR soit remis à l'acquéreur des Locaux en cas de cession des Locaux, y compris en cas de vente ou d'apport à une nouvelle personne morale qui pourrait succéder au BAILLEUR par voie de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif ou autre et renonce à toute action à l'encontre du BAILLEUR en restitution de ce dépôt de garantie postérieurement à la cession des Locaux, les droits du PRENEUR étant réservés contre l'acquéreur.

12 ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions est annexé au présent bail.

Le Bailleur déclare, en outre, que les Locaux Loués n'ont subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

13 AMIANTE

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble loué, ayant fait l'objet d'un permis de construire, délivré avant le 1er juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R.1334-14 et suivants du code de la santé publique.

- Qu'un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les biens objets des présentes, a été établi par la société KB DIAG sis à 29 av Joseph Froment 92250 La Garenne Colombes, le 9 juillet 2020 dont il résulte ce qui suit et littéralement rapporté :

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré
- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré
- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

- Avoir reçu communication de la fiche récapitulative prévue à l'article R. 1334-26 dudit Code

14 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Il est annexé aux présentes un diagnostic de performance énergétique en application de la loi du 9 décembre 2004, intégrée au code de la construction de l'habitation aux articles L 134-1 et suivants, du décret du 19 septembre 2006, de l'arrêté du 15 septembre 2006, du décret du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 3 mai 2007, dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance.

15 INFORMATIONS SUR LES CHARGES DE COPROPRIETE

A titre d'information uniquement, il est annexé aux présentes le dernier décompte de charges communiqué par le syndic de l'immeuble

16 INFORMATIONS SUR LES TRAVAUX REALISES DANS L'IMMEUBLE

Conformément aux dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-36 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur, qui le reconnaît, dès avant les présentes, la liste des travaux réalisés dans l'Immeuble et leurs coûts lors des trois derniers exercices ainsi que la liste et le budget prévisionnel des travaux envisagés (étant ici précisé que le Bailleur n'a aucune obligation de les faire réaliser, ce qui est expressément convenu par le Preneur) dans l'Immeuble lors des trois prochains exercices.

Le Bailleur communiquera tous les trois ans, au plus tard dans les deux mois suivant chaque échéance triennale, la liste des travaux réalisés dans l'Immeuble et leurs coûts lors des trois derniers exercices ainsi que la liste et le budget prévisionnel des travaux envisagés (étant ici précisé que le Bailleur n'a aucune obligation de les faire réaliser, ce qui est expressément convenu par le Preneur) dans l'Immeuble lors des trois prochains exercices.

A cet effet, le bailleur annexe aux présentes les 3 derniers procès-verbaux de l'assemblée générales des copropriétaires.

17 CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent bail est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions des présentes, et aux charges, clauses et conditions non modifiées contenues dans le bail en date du 10 septembre 2003 sus visé, qui garderont pendant la durée du présent bail, leur plein et entier effet, sans qu'il soit besoin de les reproduire au présent acte, ainsi que les parties conviennent d'un commun accord.

18 FRAIS :

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, et notamment le coût de l'établissement des avenants de révision triennale de loyer seront à la charge exclusive du preneur qui s'y oblige.

19 ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection du domicile, à savoir :

- Le preneur dans les lieux loués,
- Le bailleur à son siège social

Fait et signé à paris en deux exemplaires originaux,

A Paris le 6 janvier 2021



Monsieur Olivier DEVAL

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Olivier DEVAL". The signature is fluid and cursive, with some loops and variations in line thickness.