



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 /EMAL/15323/ACT
Liquidation Judiciaire du : 29/09/2026
SAS CESAR
31 boulevard Arago
75013 PARIS

PARIS, le 13 octobre 2026

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

Par jugement en date du 29/09/2026, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de la **SAS CESAR**, ayant pour activité café, vins, liqueurs, buffet froid, brasserie et pour siège social 31 boulevard Arago 75013 PARIS.

Ce même jugement m'a désigné(e) 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 la SAS CESAR,
Sis 31 boulevard Arago 75013 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 : café, vins, liqueurs, buffet froid, brasserie.
- description du lieu d'exploitation :
- Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

➤ Eléments incorporels :

Droit au bail des locaux situés 31 boulevard Arago 75013 PARIS (détail)

Description : Salle de café, cuisine, deux chambres, douche, toilette, local téléphonique, WC, dégagement, escalier d'accès à la cave, le tout constituant le lot 57 du règlement de copropriété et les 588/10073 tantièmes des parties communes générales.

Au sous-sol, une cave dans laquelle on accède par un escalier intérieur au lot n°57 constituant le lot 40 du règlement de copropriété et les 21/10073 tantième des parties communes générales.

Au 7^e étage : une chambre de service constituant le lot 86 du règlement de copropriété et les 65/10073 tantièmes des parties communes générales.

Débit de boissons : Licence IV n°3987.

Contrat : 1 bail commercial consenti pour une durée de 9 années à compter du 01/04/2018.

Activité : Caves, Vins, Liqueurs, Buffet froid, Brasserie.

Loyers : Loyer annuel en principal hors taxes et hors charges de trente-deux mille cent quatre-vingt-dix euros et soixante centimes (32 690,60 €).

Dépôt de garantie : 6 mois de loyer.

Clause de solidarité : **Oui** (voir p.8 du contrat de bail en annexe).

À ce jour, la dette locative s'élèverait à 18 502,83 €. Ce montant, communiqué à titre indicatif, reste toutefois provisoire et devra être confirmé, une dette locative postérieure au jugement d'ouverture s'étant constituée.

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, selon inventaire en cours de réalisation et qui sera transmis ultérieurement.

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.

Renseignements relatifs au personnel :

La société employait 6 salariés à la date de la liquidation judiciaire.

La procédure de licenciement pour motif économique a été initiée.

Je vous rappelle toutefois ci-dessous les règles édictées par le Code du travail aux articles L. 1224-1 et L. 1224-2 :

Article L.1224-1 :

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

Article L.1224-2 :

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

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

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

▪ **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 de Commerce 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 CESAR** ».

Cette offre doit avoir été réceptionné 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 15h00**, au Tribunal des Activités Economiques 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.

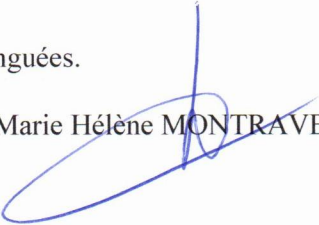
Pour mémoire, les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

III) Visite de locaux

La visite des locaux est fixée au 05/11/2026 à 15h30 :

Veuillez agréer nos salutations distinguées.

Marie Hélène MONTRAVERS



Objectif du versement

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

- 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 :

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 CESAR, 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	

RENOUVELLEMENT BAIL COMMERCIAL

AU 1^{ER} AVRIL 2018

(Articles L 145.1 et suivants du code de commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Le **[REDACTED]** dont le siège social est au **[REDACTED]**
[REDACTED] Paris titulaire de la carte professionnelle **[REDACTED]**
délivrée par la Préfecture de Paris, garantie financièrement par CEGC dont le siège social est 16 rue
Hoche Tour Kupka B TSA 39999 92919 PARIS LA DEFENSE,

agissant au nom et pour le compte de **[REDACTED]**

Désigné ci-après « Le bailleur »

D'UNE PART,

ET,

La S.A.S JOLIS MOMES PLUS au capital de 10 000 € dont le siège social est situé 31, boulevard
Arago 75013 Paris enregistrée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 5808
583 868 00019 représentée par son gérant Monsieur Boualem OUSACI.

Désigné ci-après sous le terme « Le preneur »

D'AUTRE PART,

TEXTES APPLICABLES

Le présent renouvellement de bail est soumis au code du commerce en ses articles L145.1 et
suivants, aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié ainsi qu'aux
dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail à loyer d'immeubles

EXPOSE

Par acte SSP du 19/09/1973 enregistré à la recette principale du 2^{ème} – Bonne Nouvelle – bordereau
176 le 20/09/1973, Madame BELAYGUE consent au profit de la société LE TRIBOULIN un bail
commercial de neuf années entières et consécutives à effet du 1^{ER} AVRIL MILLE NEUF CENT
SOIXANTE TREIZE (01.04.1973) moyennant un loyer annuel hors charges de ONZE MILLES
SEPTS CENTS FRANCS (11 700.00 frs). Le dépôt de garantie représentant six mois de loyers
s'élève à CINQ MILLE HUIT CENT CINQUANTE FRANCS (5850.00 frs).

Le loyer ci-après fixé a été déterminé en tenant compte de l'adjonction d'une chambre suivant un avenant en date du 8 mars 1974 – enregistré à la recette principale du 2^{ème} - Vivienne le 15 mars 1974 – bordereau 53 numéro 11. A compter du 1^{er} janvier 1974, et porté le loyer annuel à QUATORZE MILLE SEPT CENTS FRANCS (14 700.00 frs) – soit une majoration par rapport au bail du 19 septembre 1973 de TROIS MILLE FRANCS (3000.00 frs) qui était de ONZE MILLE SEPT CENT FRANCS (11 700.00 frs).

Par acte SSP du 18.04/1982 enregistré à la recette principale du 2^{ème} – Vivienne – bordereau 87 le 07/05/1982, Madame BELAYGUE consent au profit de la société LE TRIBOULIN un renouvellement de bail commercial de neuf années entières et consécutives à effet du 1^{ER} AVRIL MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX (01.04.1982) moyennant un loyer annuel hors charges de TRENTA SIX MILLE SIX CENT QUARANTE FRANCS (36 640.00 frs). Le dépôt de garantie représentant six mois de loyers s'élève à DIX HUIT MILLE TROIS CENT VINGT FRANCS (18 320.00 frs).

Par acte SSP du 20/11/1991 enregistré à la recette principale du 13^{ème} – Salpêtrière – bordereau 226 le 29/11/1991, Madame BELAYGUE consent au profit de la société LE TRIBOULIN un renouvellement de bail commercial de neuf années entières et consécutives à effet du 1^{ER} AVRIL MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT ONZE (01.04.1991) moyennant un loyer annuel hors charges de CENT VINGT MILLE FRANCS (120 000.00 frs). Le dépôt de garantie représentant six mois de loyers s'élève à SOIXANTE MILLE FRANCS (60 000.00 frs).

Par acte SSP du 20.04.2000 non enregistré, Madame BELAYGUE consent au profit de la société LE TRIBOULIN un bail commercial de neuf années entières et consécutives à effet du 1^{er} avril 2000 moyennant un loyer annuel hors charges de VINGT MILLE SIX CENT SOIXANTE SIX EUROS ET SOIXANTE TREIZE CENTIMES (20 666.73 €). Le dépôt de garantie représentant six mois de loyers s'élève à DIX MILLE TROIS CENT TRENTE TROIS EUROS ET TRENTE SIX CENTIMES (10 333.36 €).

La première révision triennale intervient le 1^{er} avril 2003, le loyer s'élève à 22 388.88 € et le dépôt de garantie à 11 194.44 €

Par acte SSP du 18/07/2003 enregistré à la recette principale du 13^{ème} - Salpêtrière le 23.07.2003 – bordereau 2003/289 – case 3 – extrait 375, une cession de fonds de commerce est intervenue entre la société LE TRIBOULIN et la SARL BARBADOS.

Par acte SSP du 19.05.2005 enregistré à la recette principale du 13^{ème} - Salpêtrière le 26.05.2005 – bordereau 2005/211 case 4, une cession de fonds de commerce est intervenue entre la société BARBADOS et la société DESLOIRE CREATIONS

Le loyer s'est retrouvé au 1^{er} avril 2006 pour être porté à 24 455,52 €. Un complément de dépôt de garantie de 1033.32 € est versé de manière à représenter la somme totale de 12 227.76 € correspondant à six mois de loyers.

Par acte SSP du 28.4.09 non enregistré, Monsieur Gérard Ballot venant au droit et obligations de feu Hélène Bellaygue, propriétaire, a consenti au profit de la SOCIETE DESLOIRE CREATIONS Créations un renouvellement de bail commercial de neuf années entières et consécutives à effet du 1.4.2009 moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes de TRENTE MILLE CINQ CENT DEUX EUROS ET QUARANTE CENTIMES (30502.40 €). Le dépôt de garantie représentant six mois de loyers s'élève à QUINZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET VINGT CENTIMES (15 251.20 €).

Par acte SSP du 25.7.2011 enregistré à la recette principale du 6^{ème} Odéon le 29.7.2011 – Bordereau 2011/911 Case 4, une cession de fonds de commerce est intervenue entre DESLOIRE CREATIONS et la Société en cours d'immatriculation JOLIS MOMES.

Trois années s'étant écoulées depuis le renouvellement du bail, il est procédé à la première révision triennale.

Par acte SSP du 26/01/2015, enregistré à la recette principale du 6^{ème} -Odéon – bordereau 2015/110 case 13, une cession de bail est intervenue entre la SARL JOLIS MOMES et la S.A.S. JOLIS MOMES PLUS.

Par acte du 05/05/2012, un avenant au bail a été régularisé portant le loyer annuel hors charges à TRENTE ET UN MILLE SOIXANTE SEIZE EUROS ET QUARANTE QUATRE CENTIMES (31 076.44 €).

Un montant de 287.02 € a été versé, qui en complément du dépôt de garantie déjà réglé représente un total de 15 538.22 €

Par Acte d'Huissier en date 19 mai 2020, la S.A.S JOLIS MOMES PLUS demande le renouvellement de son bail à effet du 01/04/2018 aux mêmes conditions et sans déplaçonnement de loyer, hors indexation prévue au bail

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Monsieur Gérard BALLOT consent par les présentes à la SARL JOLIS MOMES PLUS un renouvellement de bail aux conditions suivantes :

DESIGNATION DES BIENS

Dans un immeuble sis

- 31 Boulevard Arago 75013 PARIS

Les locaux se décomposent de la manière suivante :

- Salle de café, cuisine, deux chambres, douche, toilette, local téléphonique, WC, dégagement, escalier d'accès à la cave : le tout constituant le lot 57 du règlement de copropriété et les 588/10073 tantièmes des parties communes générales.
- Au sous-sol, une cave dans laquelle on accède par un escalier intérieur au lot N°57 constituant le lot 40 du règlement de copropriété et les 21/10073 tantième des parties communes générales.
- Au 7^{ème} étage ; une chambre de service constituant le lot 86 du règlement de copropriété et les 65/10073 tantièmes des parties communes générales.

Tels au surplus que lesdits locaux existent, s'étendent et se comportent sans qu'il soit besoin d'en faire plus amplement description, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes, y avoir fait ses études d'installations avant la signature du contrat et les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

DESTINATION

Les lieux loués sont exclusivement destinés à l'activité commerciale ci-après :

CAFES – VINS – LIQUEURS – BUFFET FROID - BRASSERIE

Est strictement prohibé dans les lieux loués l'exercice d'une activité susceptible de leur faire perdre leur caractère commercial.

Le locataire ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués, et ce, même de façon temporaire.

Le preneur fera son affaire personnelle des réclamations éventuelles envers le voisinage, sans garantie du bailleur, au même titre qu'il veillera à n'attirer aucune réclamation de ce voisinage et en fera son affaire personnelle de sorte que le bailleur ne puisse être inquiété.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives requises pour l'exploitation de son activité, comme du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des locaux.

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de **neuf** années entières et consécutives à compter du **1^{er} avril 2018** pour finir **le 31 mars 2027**.

Conformément aux dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article L 145-4 du code de commerce, le preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais prévus à l'article L.145-9 du code de commerce.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du même code afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

LOYER

Le présent renouvellement est consenti et accepté moyennant un loyer ANNUEL en principal hors taxes et hors charges de TRENTE DEUX MILLE SIX CENT QUATRE VINGT DIX EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (32690.60)

que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire, le premier jour ouvrable de chaque à terme échu et pour la première fois le 1^{er} juillet 2018 avec la contribution annuelle sur les revenus locatifs ou la T.V.A. si le bailleur opte pour ce régime, payables en même temps que le loyer ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, étant précisé que dans l'hypothèse ou pour quelque raison que ce soit, la location serait soumise à un autre régime de taxation, le preneur réglerait avec chaque terme, le montant des taxes en résultant, même normalement à la charge du bailleur.

En cas de renouvellement des présentes, les parties conviennent que le loyer sera fixé par dérogation à l'article L.145-34 du code du commerce, à la valeur locative, laquelle devra être évaluée par

référence aux seuls prix du marché tels que pratiqués pour les locations nouvelles, sans pouvoir en aucune hypothèse être inférieur au montant du dernier loyer en vigueur à ladite époque.

En cas de révision, si le loyer est fixé à la valeur locative, les parties conviennent qu'il devra également s'agir d'une valeur locative de marché.

CHARGES

Le preneur versera chaque trimestre une provision sur charges de TROIS CENT SIXANTE DIX EUROS (370.00 €) ajustable fonction des dépenses. Voir paragraphe « charges générales et conditions »

REVISION DU LOYER)

REVISION TRIENNALE

Le loyer ci-dessus stipulé sera révisable à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par le code du commerce en ses articles L 145-37 – 145-38 et suivants du nouveau code de commerce et les textes subséquents concernant les loyers d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal.

La variation aura lieu en fonction de l'indice des loyers commerciaux ILC du trimestre en vigueur lors de la notification de la demande de révision, l'indice de référence étant celui paru au jour de l'entrée en jouissance, celui du 3^{ème} trimestre 2017, soit 110.78.

Si le nouvel indice n'est pas publié au jour de la demande de révision, le preneur devra s'acquitter, à titre provisionnel, du montant du loyer précédemment acquitté, la régularisation devant intervenir dès la publication de l'indice.

Le preneur ne pourra pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différend venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisionnel différent notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si l'INSEE publie un nouvel indice destiné à se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit indexé sur ce nouvel indice, et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si l'INSEE ne publie pas de nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, les parties se rapprocheront pour adopter un indice de remplacement reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou à défaut au niveau départemental.

En tous les cas, le paiement du loyer sera accepté à titre de provision, sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales.

En cas de révision, le nouveau loyer fera l'objet d'un acte ensuite des présentes dont tous les frais, droits, honoraires et émoluments seront à la charge du preneur qui s'oblige dès maintenant à leur paiement.

Le montant du dépôt de garantie sera réajusté du montant du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, le preneur a versé au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de 333,46 € qui avec celle précédemment versée de 16 011.85 € représente un montant total de SEIZE MILLE TROIS CENT QUARANTE CINQ EUROS ET TRENTE ET UN CENTIMES (16 345.31 €) pour SIX mois de loyers

Cette somme ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, et lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le preneur au bailleur ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

Elle est remise au bailleur à titre de nantissement, en application des articles 2355 et suivants du code civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une clause quelconque imputable au preneur, ce versement de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

DONT QUITTANCE.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions de manière à ce qu'il soit toujours égal à SIX MOIS de loyers d'avance.

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, pour correspondre au même nombre de termes.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent renouvellement est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage que le preneur s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts, à savoir :

I - CHARGES

- 1) Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de Ville, de Police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, les taxes locatives, la contribution économique territoriale et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi que ce soit.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, les lui rembourser sans délai.

Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.

- 2) Indépendamment du règlement par le preneur de ses dépenses privatives d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, le loyer étant considéré comme net de charges, le preneur remboursera au bailleur ou à son mandataire, en acquittant chaque terme de loyer, même à titre provisionnel, la quote-part afférente aux locaux loués, des charges communes de l'immeuble, relatives aux provisions sur charges et à la répartition des charges établies par le syndic, même celles incombant normalement au bailleur, à la seule exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.
- 3) Il remboursera en outre, dans les mêmes conditions, la quote-part de tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de 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.

I. OCCUPATION - JOUISSANCE

- Occuper les lieux loués personnellement et de façon paisible et honorable afin de ne nuire et de ne préjudicier ni à la tranquillité ni aux droits des autres locataires et des voisins.
- Répondre de la bonne tenue de son personnel et lui interdire tous bruits, chants ou stationnement dans les parties communes de l'immeuble.
- Sous aucun prétexte laisser pénétrer dans le couloir d'entrée ou dans la cour de l'immeuble ou toutes autres parties communes aucun client.
- Le preneur n'aura dans la cour et le hall d'entrée qu'un droit de passage pour lui et son personnel, avec interdiction formelle d'y faire passer aucune marchandise. Il ne pourra y entreposer aucun objet ou marchandise.
- Prendre notamment toutes mesures d'isolation pour éviter tous bruits et odeurs
- Ne faire l'emploi d'aucun appareil bruyant, ni dangereux
- N'introduire aucun animal nuisible ou dangereux
- Ne pouvoir exercer dans les lieux loués que les activités définies ci-dessus au paragraphe « Destination » à l'exclusion de toutes autres, les exploiter en personne, à l'exclusion de tout tiers, et notamment ne pouvoir donner son fonds en gérance libre, sauf autorisation expresse et écrite du bailleur.
- Se conformer strictement aux prescriptions administratives et de manière générale à tous les textes applicables au présent bail.
- Tenir les lieux constamment ouverts sauf fermeture d'usage. Les garnir de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Ne faire ni étalage ni ventes de marchandises sur la voie publique à l'extérieur des lieux loués.
- Donner accès dans les lieux loués, au bailleur ou à son mandataire, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an afin de s'assurer de son bon état d'entretien.
- Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits ou six mois avant l'expiration du présent bail, le bailleur ou son mandataire auront le droit de mettre un écriteau à l'emplacement de leur choix, le preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages-intérêts.

II. CESSION

1. Ne pouvoir céder, sous-louer ou prêter à titre gratuit, en tout ou partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation, si ce n'est à un successeur dans la propriété de l'intégralité des éléments corporels et incorporels constituant son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire et tous occupants successifs pour le paiement des loyers et accessoires et pour l'exécution des conditions du bail.
2. Elle devra être réalisée par acte authentique ou sous seing privé, en présence du bailleur ou de son représentant dûment appelé.
3. Une copie exécutoire de la cession sera remise au bailleur ou à son représentant, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, à peine de nullité de la cession à l'égard dudit bailleur et résiliation des présentes, si bon lui semble.
4. La cession devra prévoir la solidarité et l'indivisibilité entre cédant et cessionnaire :
 - Quant au paiement des loyers et charges pouvant être dus par le cédant,
 - Quant au paiement des loyers et charges ainsi qu'à l'entière exécution des conditions du présent bail par le cessionnaire.Et ce pendant trois années à compter de la cession

III. SOUS-LOCATION

Le preneur ne peut sous-louer ou prêter même à titre gratuit tout ou partie des locaux sans autorisation écrite du bailleur sous peine de résiliation du bail un mois après une mise en demeure adressée par acte d'huissier et de paiement de dommages et intérêts au bailleur.

Le preneur ne peut mettre son fonds de commerce en location-gérance, sauf sur demande et autorisation écrites et expresses du bailleur qui aura pris connaissance du contrat de gérance.

Dans le cas où le présent bail profiterait à une société, le ou les gérants, président directeur général ou responsable en titre seront conjointement et solidairement responsables avec la société et tous les bénéficiaires successifs de la bonne exécution du présent contrat.

IV. ENTRETIEN - TRAVAUX

1) Le preneur prendra les lieux présentement loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour raison soit de mauvais état, soit de vices de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration ou cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, le preneur se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes les réparations, remises en état ou mise aux normes que nécessiteraient l'état des lieux, même celles nécessitées par la vétusté ou l'usure. Le preneur renonce expressément à tous recours à l'encontre du bailleur pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du code civil.

2) Le preneur fera exécuter tant au début du bail que pendant son cours, dans les lieux loués ou à l'extérieur, toutes réparations quelconques, sans aucune exception, y compris les travaux, quelle qu'en soit la nature, prescrits par les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail aux fins notamment de permettre l'utilisation des locaux telle qu'autorisée par le bail, en conformité avec la règlement actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives, loi ou règlements présents ou à venir, relative à l'hygiène, la salubrité, la sécurité

installations électriques, moyens de secours, environnement, performance énergétique, législation du travail, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc ...de façon à ce que le bailleur ne puisse être inquiété ni même recherché à ce sujet.

3) Tenir en bon état d'entretien de peinture et de décoration les devantures, les fermetures, les systèmes de clôture et si nécessaire pourvoir à leur remplacement, entretenir le sol des lieux loués, les installations électriques, tous câblages avec mise aux normes selon les textes en vigueur et ceux à paraître. Cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance le preneur rende les lieux en bon état de réparations et d'entretien. Le bailleur ne conservant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil. Par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du code civil, les parties conviennent que l'ensemble des travaux qui pourraient devenir nécessaires dans le local donné à bail seront à la charge exclusive du preneur, en ce compris les travaux rendus nécessaires par la vétusté ou la mise en conformité.

4) Assurer en permanence l'entretien, le nettoyage des chéneaux, verrière, couverture, terrasses ou courettes dépendant des lieux loués.

5) Le preneur devra en outre, assurer l'entretien, toutes réparations et remplacement qui deviendraient nécessaires concernant l'installation et le fonctionnement des réservoirs d'eau, canalisations, ainsi que les canalisations et appareils de gaz et d'électricité, les appareils sanitaires tels que W-C., chasse d'eau etc...les garantir contre la gelée.

6) Entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le bailleur pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

7) Ne faire aucun changement de distribution, démolition, percement de murs, cloisons ou planchers, modifier l'aspect extérieur de l'immeuble sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ou de son mandataire. Tous travaux autorisés par le bailleur devront être exécutés aux frais du preneur et sous la surveillance de son architecte dont les honoraires resteront à la charge du preneur (sauf stipulations contraires). Toutes améliorations et tous embellissements resteront à l'expiration du bail la propriété du bailleur à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.

8) Il s'interdit de faire aucune installation de stores extérieurs ou enseignes quelconques sans le consentement express et par écrit du bailleur ou de son mandataire et si ce n'est après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

9) Faire ramoner à ses frais, autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, et tous conduits assurant le chauffage et aérations des lieux loués. Le preneur reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes, des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.

10) Souffrir et laisser faire sans pouvoir discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité de loyer, tous les travaux que le bailleur jugera nécessaires, tout bouchage de vide de cours et courettes, de jours de souffrance, et toute construction, voisine pouvant diminuer le jour et la vue, quelle qu'en soit la durée, excéderait-elle 21 jours, laissant pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux. Souffrir aussi l'établissement devant les ouvertures des lieux loués, d'échafaudages et installations quelconques destinés à l'exécution desdits travaux. Si

l'une des parties l'exige, il sera fait par l'architecte du bailleur, ou par toute autre personne qu'il désignera, aux frais du demandeur, un état des lieux en plusieurs exemplaires, qui sera annexé aux présentes.

11) A l'occasion de tous travaux, procéder à ses frais à la dépose de tous les meubles, tentures, canalisations, coffrages, appareils et agencements installés par le preneur ou ses prédécesseurs et qui feraient obstacle à leur exécution.

12) Avertir par écrit et sans aucun retard le bailleur de tous désordres qui pourraient se révéler et survenir dans les lieux loués.

13) S'entendre directement avec toute Compagnie pour l'usage et la consommation de gaz et de l'électricité, ainsi que le cas échéant de l'eau, sans garantie du bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales d'eau et de gaz, conduites principales et transformateurs d'électricité, résultant d'une modification par le preneur de l'alimentation en eau, gaz et électricité, devra être remboursé par le preneur au bailleur.

Le bailleur se réserve d'ailleurs le droit d'exiger à tout moment de la location du preneur :

- soit de contracter à ses frais un abonnement personnel à la compagnie distributrice sans passer par le branchement de l'immeuble,
- soit de faire poser un compteur divisionnaire sur le branchement desservant les lieux loués. Les frais de pose, de location et de relevé de ce compteur seront à la charge du preneur.

Dans un cas comme dans l'autre, le preneur supportera tous frais de modification d'installation, de pose et fourniture de conduites et de compteurs et la consommation d'eau enregistrée sera en totalité payée par le preneur.

14) Sous réserve de la réglementation en vigueur, pourvoir de façon autonome à l'évacuation et à l'enlèvement de ses ordures et déchets de toute nature provenant de son exploitation.

15) Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte du bailleur.

16) Rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, faire dresser à ses frais, l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.

V. RESPONSABILITE - RECOURS -

1°-S'assurer contre les bris de glaces, l'incendie, les explosions, le dégât des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins à une Compagnie notoirement solvable, avec affectation au privilège du bailleur et en général pour tous les risques liés au commerce exercé dans les lieux.

Dans le cas d'incendie, les sommes qui seront dues au preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, en lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et le rétablissement de ceux-ci, la garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurance jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues.

Justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que de l'acquit des primes. Fournir au bailleur dans les 10 jours, photocopie de l'assurance.

2°-Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur soit pour les autres occupants de l'immeuble, soit pour les voisins des surprimes d'assurance, le preneur devra en faire son affaire

personnelle et garantir le bailleur de toutes réclamations qui pourraient lui être faites à ce sujet. Acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises

3°-Si les lieux loués aux termes des présentes comportent des locaux en sous-sol, le bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou encore de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées. Tout aménagement destiné à pallier ces inconvénients incombera au preneur.

En cas d'inondation des sous-sols, même par refoulement d'égouts, le bailleur n'aura aucune responsabilité quant aux dommages subis par le preneur.

4°-Prévenir immédiatement le bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, de gaz ou d'électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner. Il devra protéger par ses propres moyens et à ses frais les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

5°- Les polices d'assurances devront comporter une renonciation à tous recours en responsabilité contre les propriétaires et leur mandataire :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble,
- b) en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur au concierge,
- c) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés,
- d) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur ou son mandataire,
- e) en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou tout autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage spécial établi par le bailleur. Le preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques,
- f) en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage, ascenseur, ou autres,
- g) en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

6°- Faire son affaire personnelle, sans que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant des dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant son installation dans les lieux loués.

7°- Faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications à apporter aux lieux loués et à leurs installations qui seraient imposées par la législation en vigueur et touchant notamment à l'hygiène et à la sécurité, aux conditions de travail et ce, nonobstant les dispositions de l'article 1755 du code civil.

VI. REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le preneur est soumis à toutes les obligations pouvant résulter dudit règlement comme de l'état descriptif de division, notamment celles relatives à l'occupation des lieux et aux règles d'hygiène et de sécurité.

1°-S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison.

Ne laisser pénétrer aucun véhicule, ni personnel, ni client dans le hall d'entrée et la cour de l'immeuble, voir chapitre « occupation –Jouissance ».

Se soumettre aux règles et usages relatifs à la bonne tenue de l'immeuble et tout particulièrement ne faire aucun déballage ni emballage dans les parties communes de l'immeuble. ne pouvoir déposer quelque objet que ce soit dans les parties communes, notamment entrées, cours, passages, couloirs et escaliers.

N'avoir aucun animal bruyant ou malpropre. Ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelques cas que ce soit même après décès. Se conformer aux règlements établis par le bailleur ou son mandataire.

2°-Ne pouvoir installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du bailleur ou de son mandataire. Faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

3°-N'exposer aux fenêtres sur les balcons et aux murs de l'immeuble, ni objets de quelque nature que ce soit, ne faire aucune installation de stores, marquises, vérandas, enseignes lumineuses ou non, objets en saillie sur la voie publique sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

TOLERANCES - LOI – USAGES – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES – REGLES DE POLICE

Toutes tolérances consenties par le bailleur quant au non-respect des conditions ci-dessus prévues, quelles qu'en aient pu être l'importance, la durée ou la fréquence, ne pourront en aucun cas être considérées comme modification ou suppression de ces conditions.

Au surplus, le preneur restera soumis aux obligations résultant de la loi ou de l'usage qui ne sont pas modifiées par le présent bail.

Il est formellement convenu entre les parties qu'aucune des conditions insérées au présent bail ne pourra être réputée de pure forme et qu'elles devront toutes recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi, il n'aurait pas été conclu. Le bailleur ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

Le preneur fait siennes toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, sans pouvoir plus amplement inquiéter le bailleur.

Le preneur se conformera aux règlements en vigueur en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail, de sorte que le bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

INFORMATIONS RELATIVES AUX LIEUX LOUÉS

ÉTAT DES RISQUES POLLUTION

Étant ici rappelé que, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objets des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

DIAGNOSTIQUE RELATIF A L'AMIANTE

Un diagnostic relatif à l'amiante a été établi. Aucun matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante n'a été détecté. Le bailleur, joint aux présentes le diagnostic.

DIAGNOSTIC RELATIF AU SATURNISME

Un diagnostic relatif au plomb contenu dans les peintures a été établi, lequel fait apparaître ponctuellement et notamment sur des bâtis de fenêtre la présence de peintures contenant du plomb, mais ne présentant pas de facteurs de dégradation. Le bailleur, joint aux présentes le diagnostic en question, qui relate ces mesures et apporte les recommandations d'usage.

ETAT DES LIEUX

En cas de cession de droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des lieux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. Cet état des lieux sera établi aux seuls frais des cédant/cessionnaire selon barème des honoraires du cabinet en vigueur. L'état des lieux est joint à l'acte de cession ou à défaut conservé par chacune

des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires 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 lui soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision et nonobstant opposition ou appel, pour si besoin était, contraindre le preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobilier, matériel et marchandises, ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures.

Dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

Le présent bail sera résilié purement et simplement et sans qu'il soit besoin pour le bailleur de faire remplir aucune formalité judiciaire, en cas de dissolution de la société preneuse ou en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens (sous réserve des dispositions d'ordre public) et si dans ce cas, la société preneuse refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé dont il est parlé ci-dessus.

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et les conditions du bail.

DROIT DE VISITE

Le preneur doit laisser le bailleur, son représentant ou son architecte visiter l'immeuble loué au moins une fois par an, pendant tout le cours du bail, afin de lui permettre de s'assurer de son état. Il doit également le laisser visiter par les amateurs éventuels, accompagnés du propriétaire ou de son représentant, en cas de mise en vente, et, en vue de la relocation, pendant les six derniers mois de jouissance du bail. Dans ces deux cas, il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

Dans le cas où, par le fait du preneur, le bailleur n'aurait pas pu mettre en location et laisser visiter les lieux loués, en faire la livraison à un locataire nouveau ou les occuper lui-même, si telle était son intention, il aurait droit à une indemnité au moins égale à un terme de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts et de toutes sommes qui pourraient être dues à un titre quelconque.

DECES DU PRENEUR

En cas de décès du preneur pendant le cours du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, ou entre le survivant et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, lesquels héritiers et représentant devront, en outre, supporter les frais de la signification prescrite par l'article 877 du code civil.

OBLIGATION D'INFORMATION

Le preneur s'engage à informer sans délai le bailleur ou son représentant des changements survenus dans la société qu'il représente.

EFFETS A LA FIN DU CONTRAT

En fin de contrat quelle qu'en soit la cause, le preneur rendra les lieux loués en bon état de réparations locatives, à moins qu'il ne préfère régler au bailleur les frais de remise en état, celle-ci devant être acquise lors du jour de la remise des clés.

Dans le cas où le preneur refuserait de quitter les locaux à l'expiration du bail, il pourrait y être contraint par voie de justice avec versement d'une indemnité d'occupation fixée à 76.22 € par jour de retard.

Le preneur rendra les clés des locaux loués au jour de la fin de bail, ou au jour du déménagement si celui-ci a lieu plus tôt et un état contradictoire des lieux sera dressé.

Les travaux et embellissements effectués par le preneur restent la propriété du bailleur, sauf les équipements et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.

FRAIS ET ENREGISTREMENT

Les frais, honoraires, droits de timbres et d'enregistrement et tous frais qui seraient la suite ou la conséquence des présentes, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige, sauf si les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

Les honoraires de rédaction d'un avenant de révision triennale sont fixés à 500 € et d'un renouvellement de bail à 1 500 € jusqu'à 20 000 € de loyer annuel et à 3000 € au-delà.

Si les parties requièrent l'enregistrement les frais réels seront facturés.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et notamment pour la réception de tous actes extra-judiciaires ou de poursuite, les soussignés élisent domicile :

- le bailleur à son domicile ou au siège social du mandataire
- le preneur dans les lieux loués.

Fait à Paris, le 15/04/2021
en autant d'exemplaire que de parties.



JOLIS MOMES PLUS
SAS
31 Boulevard Arago
75013 Paris
SIRET : 808 583 868 00019
Tél. : 01 47 07 60 50

RAPPEL DE LA LOI PINEL et du DECRET du 3 novembre 2014

Le renouvellement de bail a lieu également selon les dispositions issues de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 :

Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

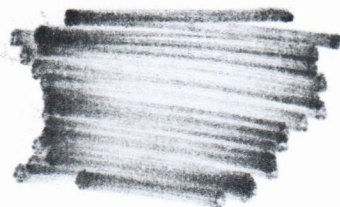
Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

a/un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel

b/un état récapitulatif qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble.

Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs.



Annexe inventaires des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail

A – DEFINITION

I – CHARGES GENERALES

1.1. Conservation et entretien de l'immeuble

- Réparations – y compris remplacement -, rénovation, embellissement, ravalement, mise en conformité et améliorations portant sur les gros murs, les façades, la toiture, les têtes de cheminée, les escaliers, les canalisations et réseaux, les halls d'entrée et locaux communs, qu'elle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou réglementation).
- Entretien, réparations, vérification, rénovation, modernisation, création et remplacement des équipements de l'immeuble, ayant un caractère obligatoire ou non, qu'elle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou réglementation).
- Rémunérations et charges sociales du personnel administratif et/ou technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures chargées notamment du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien.
- Frais d'achat de produits ménagers, matériels d'entretien, mobilier, outillage, système de surveillance, et tous éléments nécessaires à la sécurité, achat et entretien des compteurs d'eau, d'électricité ou de gaz, poubelles, enlèvement des ordures ménagères.
- Frais de désinfection et désinsectisation des parties communes et/ou équipements communs et tous contrats de maintenance.

1.2. Administration de l'immeuble

- Primes d'assurances contractées pour l'assurance de l'immeuble, y compris les honoraires de courtage d'assurances.

II – CHARGES SPECIALES

- Chauffage.
- Eau froide.
- Electricité et éclairage des parties communes.

III – IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- Taxe de balayage.
- - Taxe foncière et assimilés.

Cette énonciation n'étant pas limitative et tous nouveaux impôts et taxes quels qu'ils soient venant grever les lieux loués dès lors que le bailleur y est assujéti.

B – REPARTITION

1. Seules les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux relevant du même texte resteront à la charge du bailleur, toutes les autres dépenses énumérées ci-dessus devant être remboursée par le preneur à hauteur de sa quote-part déterminée comme ci-dessous.

Toutefois, en cas de travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, les dépenses correspondantes seront prises en charge par le preneur, même si elles concernent des travaux relevant de l'article 606 du code civil, quelle que soit la cause desdits travaux d'embellissement (réparation ou mise en conformité).

2. La quote-part du preneur dans les dépenses communes énumérées ci-dessus sera calculée en fonction des tantièmes de copropriété correspondant aux lots loués ou pour les immeubles entiers au prorata des surfaces respectives des locaux loués ou de la base de répartition déjà établie, tels que mentionnés dans la désignation.

Le remboursement des charges ci-dessus, à hauteur de la quote-part du preneur ainsi définie s'effectuera par ailleurs suivant les modalités prévues au chapitre des charges.

En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

ANNEXE TRAVAUX

ETAT PREVISIONNEL *des travaux que le bailleur ou le syndicat des copropriétaires envisage de réaliser dans les trois années suivant la signature du bail, avec indication du budget prévisionnel.*

Néant

ETAT RECAPITULATIF *des travaux qui ont été réalisés dans les trois années précédentes, avec indication de leur coût.*

Néant

01/03/2026 / 142881

Ref : 00060.01.411000.00057.04

Consultez votre compte sur :

Mail : gestionnaires.comptable@valierecortez.com

S.A.S. CESAR (AVANT RJ)
Monsieur OLIVESI Pascal
31 BOULEVARD ARAGO
75013 PARIS

Adresse du bien
31 BLD ARAGO
75013 PARIS

BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	PORTE
		RC	
LOT	PARKING	GARAGE	CAVE
00057			00057

QUITTANCE DE LOYER

Période : 01/07/2025 au 30/09/2025
Loyer échu trimestriel

LIBELLE	DEBIT	CREDIT
01/10/2025 Loyer	9 630,76	
01/10/2025 Provision / charges	370,00	
TOTAL PERIODE	10 000,76	

AVIS D'ECHEANCE

Période : ~~01/03/2026 au 17/04/2026~~
01/01/2026 au 10/03/2026

Cet avis d'échéance est sans valeur de quittance et ne peut en aucun cas servir de titre libératoire

LIBELLE	DEBIT	CREDIT
01/01/2026 Solde antérieur	13 701,52	
09/02/2026 Virement CESAR		3 700,76
01/03/2026 Loyer 01/01 AU 10/03/2026	7 383,58	
01/03/2026 Provision / charges 01/01 AU 10/03/2026	352,67	
01/03/2026 Régul. Charges 2024	765,82	
01/03/2026 Total de l'échéance : 8 502,07 €		
MONTANT NET A PAYER : 18 502,83 € db	18 502,83	

COUPON A RETOURNER AVEC VOTRE REGLEMENT

CESAR (AVANT RJ)

00060.01.411000.00057.04

MONTANT NET A PAYER : 18 502,83 € db

01/03/2026

Merci de privilégier les virements à effectuer à
montant de 18 502,83 € db sur Virement :

RÉCÉPISSÉ DE DÉCLARATION DE MUTATION

D'UN DÉBIT DE BOISSONS A CONSOMMER SUR PLACE

(Art. L.3332-3 et L.3332-4 du Code de la santé publique)

PROPRIÉTAIRE(S)

Concernant le débit de boissons de **4ème** Catégorie n° **3987**

Sis **29 BOULEVARD ARAGO 75013 PARIS**

Raison sociale **SAS JOLIS MOMES PLUS**

Président **M. OUSACI BOUALEM**

Siège social **31 BOULEVARD ARAGO 75013 PARIS**

Date de la précédente déclaration **29/01/2015**

EXPLOITANT(S)

Le / La nommé(e), **M. OLIVESI PASCAL**

Né(e) le **16/03/1973 à MARSEILLE 13ème - département 13**

Nationalité **FRANCAISE**

Domicile(e) **34 RUE FONTAINE 93000 BOBIGNY**

Agissant en qualité de **Président de la SAS CESAR, société locataire gérante**

DÉCLARE(NT) VOULOIR :

Exploiter à partir du 15/08/2017 le débit de boissons susvisé.

Ce débit était précédemment tenu par M. OUSACI BOUALEM en qualité de président de la SAS JOLIS MOMES PLUS.

Il(s) / Elle(s) a (ont) certifié :

ne pas être justiciable(s) des articles L.3336-1, L.3336-2 et L.3336-3 du Code de la santé publique

De laquelle déclaration, le présent récépissé lui (leur) est délivré conformément à la Loi.

Fait à PARIS, le **31/07/2017**

P. LE PRÉFET DE POLICE

P. LE DIRECTEUR DES TRANSPORTS ET DE LA PROTECTION DU PUBLIC

f Le Chef du Bureau des Actions de Prévention et de Protection Sanitaires

Le chef de la section licences

Sophie SORET

Le présent récépissé ne comporte garantie ni du droit d'exploiter un débit, ni de la validité du titre de propriétaire ou de gérant invoqué par le déclarant ni de l'exactitude des déclarations susmentionnées.