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

N/Réf. :
MHM /HAN/15914/ACT
Liquidation Judiciaire du : 05/11/2026
SAS AVIGNON FOOD
157 AVENUE DE SAINT TRONQUET
84130 LE PONTET

PARIS, le 17 novembre 2026

DOSSIER DE PRESENTATION
CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE

Par jugement en date du 05/11/2026, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de **SAS AVIGNON FOOD**, ayant pour activité RESTAURATION TRADITIONNELLE et pour siège social 157 AVENUE DE SAINT TRONQUET 84130 LE PONTET.

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

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

Fonds de commerce
de SAS AVIGNON FOOD,
Sis 161 AVENUE DE SAINT TRONQUET 84130 LE PONTET



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

- Activité exercée : RESTAURATION TRADITIONNELLE.

- description du lieu d'exploitation : dans le bail commercial ci-joint

- Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

  - Eléments incorporels :

Droit au bail des locaux situés 161 AVENUE DE SAINT TRONQUET 84130 LE PONTET

Description : dans le bail commercial ci-joint
Contrat : bail commercial
Activité : restauration, bar, café, brasserie
Loyer mensuel : 15 750 € plus TVA (selon bail commercial)
Dépôt de garantie : trois mois de loyer

LES ACQUEREURS POTENTIELS SONT EXPRESSEMENT INVITES A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE ET NOTAMMENT LES EVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITE, AGREMENT, PREEMPTION ET DE CAUTION.

L'acquéreur prendra les locaux en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable en cours, voire d'un éventuel renouvellement du contrat de bail et fera d'une manière générale son affaire personnelle de la situation locative.

La clientèle et l'achalandage

  - Eléments corporels :

Le matériel et agencements garnissant les locaux.

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

▪ **Avertissement :**

- Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi, afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer les offres de reprise qu'ils pourront formuler.

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

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

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

- Information des candidats repreneurs

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

Tout acquéreur potentiel doit donc réaliser ses propres investigations, afin de former son propre jugement, sur l'information contenue dans ce document et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie de l'entreprise.

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

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

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

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

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

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

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

* * *

POUR ETRE RECEVABLES, LES OFFRES D'ACQUISITION DEVRONT 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, 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 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 16/12/2026 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 AVIGNON FOOD***.

Cette offre doit avoir été réceptionnée par l'huissier avant le 16/12/2026 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 17/12/2026 à 11h00,** au Tribunal des activités économiques de Paris, 1 quai de Corse 75004 PARIS (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1er 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

Sur demande

Marie Hélène MONTRAVERS



DECLARATION D'INDEPENDANCE ET DE SINCERITE DU PRIX

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

Je soussigné .....

.....

Agissant en qualité de .....

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

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

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

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

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

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SAS AVIGNON FOOD, 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'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 recueilli pendant toute la durée de la relation d'affaires aux fins d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et financement du terrorisme peuvent être : 1° […] Au titre de la connaissance de la relation d'affaires :

Le montant de la nature des opérations envisagées

La provenance des fonds

La justification économique déclarée par le client […] »

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

Date du versement : ……. Montant du versement : …….

Civilité : ☐ Madame ☐ Monsieur

Nom : ……. Prénom : ……. Nom de Jeune fille : ……...

Profession : …… Nationalité : …….

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

Objectif du versement

□ Acquérir un actif de la procédure □ Acquitter une dette de la procédure □ Remboursement mon passif dans la procédure □ Autre	□ Participer au règlement du passif de : ……. Lien de parenté : …….. 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 règlementaires 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 :** **…….**

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Ci-après désigné « le Bailleur » d'une part

ET

Ci-après désigné « Le Preneur » d'autre part

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Objet

Par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte les locaux ci-après désignés pour exploiter à titre principal toutes activités de restauration, bar, café, brasserie et établissement à consommer sur place.

Article 2 – Textes applicables

Le présent bail est soumis au décret n°53-960 du 30 septembre 1953, 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, aux dispositions fiscales qui lient le Preneur à l'administration fiscale, le code des débits de boissons et des mesures contre l'alcoolisme, en particulier son article 23, et en tant que de besoin, les textes spécifiques applicables aux activités annexées à l'activité principale et dont il se porte garant vis-à-vis du Bailleur de leur pleine et entière application.

Saisissez du texte ici

Article 3 – Autorisation administrative

Le Preneur fait siennes toutes démarches visant à obtenir des Administrations et Services publics, homologations, classements, agréments ou licences et d'une façon générale toutes autorisations et dérogations lui permettant d'exercer sa profession et les activités qui lui sont liées, de telle sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété en leur absence.

Article 4 – Règles de police

Le Preneur se conforme aux règlements en vigueur en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail, l'affichage intérieur et extérieur, les heures d'ouverture et de fermeture de son commerce et les règles de publicité, de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

Le Preneur déclare que son établissement est conforme au dispositif de protection contre les risques d'incendie et de panique, tel que prévu par les articles R.123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

TITRE II – DUREE ET FIN DU CONTRAT

Article 5 – Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le **1er octobre 2011 pour se terminer le 30 septembre 2020.**

Article 6 – Congés

Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret sus-énoncé du 30 septembre 1953, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article 5 dudit décret.
En outre, le Preneur, personne physique ou associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée ou gérant majoritaire depuis deux ans d'une SARL, qui aura demandé ses droits à la retraite ou qui bénéficiera d'une pension d'invalidité peut, s'il en justifie auprès du Bailleur, donner congé à tout moment.

Article 7 – Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'exécution d'une seule des conditions du présent acte, qui sont de toute rigueur, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, et sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure de payer ou d'exécuter la clause en souffrance, contenant déclaration par la Bailleur de son intention de se prévaloir du bénéfice de cette clause restée sans effet pendant ce temps, et que si le locataire refusait d'évacuer les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal compétent qui serait exécutoire par provision et nonobstant opposition de l'appel.

Article 8 : Effets de la fin du contrat

En fin de contrat, quelle qu'en soit la cause, le Preneur rend 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 ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grand Instance. Il sera redevable au Bailleur d'une indemnité d'occupation fixée à 1% du loyer annuel en cours par jour de retard, à moins que l'ordonnance n'ait fixé un autre montant.

Le Preneur rendra les clés des locaux loués au jour de la fin du 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 qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.

Les équipements et matériels déposés par les fournisseurs du Preneur et leurs appartenant leurs sont restitués conformément aux engagements pris vis-à-vis d'eux par le Preneur, sans que le Bailleur puisse être inquiété, y compris même dans le cas où une erreur aurait pu être commise par le Preneur quant au destinataire de la restitution éventuelle et/ou quant à l'identité du véritable propriétaire.

Article 9 : Renouvellement du bail

A l'issue des neuf années d'exécution :

- Si aucune des parties ne dénoncent le bail, le bail sera renouvelé par tacite reconduction.

- Si le Preneur veut faire valoir son droit au renouvellement, il peut le demander au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, six mois avant l'expiration du bail ou à tout moment lors de la reconduction.

- Si le Bailleur veut dénoncer le bail, il peut :

. soit donner congé au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception, six mois avant la date d'expiration en précisant les motifs, le preneur ayant deux ans pour saisir le Tribunal de Grande Instance afin de contester le congé ou demander une indemnité.

. soit refuser le renouvellement moyennant le versement d'une indemnité d'éviction égale au préjudice causé sauf s'il prouve qu'il a un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant ou s'il justifie que l'ensemble doit être démoli pour cause d'insalubrité.

Le montant du loyer du nouveau bail sera fixé en application des règles légales énoncées par les articles 23 et suivant du décret du 30 septembre 1953.

Au cas de renouvellement du bail intervenant par écrit dans les douze mois suivant sa date d'échéance, le coefficient applicable du loyer sera celui de la date d'échéance.

Au cas de renouvellement par écrit intervenant dans les trois ans suivant la date d'échéance du bail, le coefficient devant être appliqué sera celui de l'année d'échéance majorée de 1/9 par période de 12 mois d'écart entre la date d'expiration du bail et celle du renouvellement effectif.

TITRE III – LOCAUX

Article 10 : Désignation

Les locaux et matériels présentement loués à usage commercial sont situés au PONTET (84130), 161 avenue de Saint Tronquet et comprennent :

1/ un terrain d'une surface d'environ 3020 m²

2/ un bâtiment à usage de restaurant d'une surface hors d'œuvre nette de 605,40 m² et se composant comme suit:

- au Rez-de-Chaussée :
d'une salle de restaurant en rez-de-chaussée et en mezzanine
de sanitaires publics
d'un bar
d'un local écailler
d'une cuisine
d'une légumerie, d'une épicerie
d'un bureau
d'un local poubelle, de deux locaux d'entretien et d'un local technique
d'une chambre froide négative et de deux chambres froides positives
de deux réserves dont une pour la vaisselle
d'une lingerie
et pour le personnel, de vestiaires hommes et femmes, de sanitaires et de douches

- à l'étage :
d'un espace de repos pour le personnel composé de deux chambres, WC et salle d'eau.

Article 11 : Destination

Le Preneur est autorisé à exploiter dans l'immeuble loué toutes activités de restauration, bar, café, brasserie et établissement à consommer sur place. Il est en outre autorisé à exploiter tous commerce complémentaire que les usages professionnels considèrent comme étant le prolongement naturel de l'activité de restauration.

Sont interdits :

- toutes autres professions qui par le bruit, les odeurs ou les émanations qui s'en dégageraient seraient nuisibles ou désagréables aux voisins
- les activités de jeux non visées ay paragraphe ci-dessus et e particulier celles visées par la loi n°83-628 du 12 juillet 1983 modifiée
- les activités soumises à autorisation administratives telles que points PME ou Loto, non mentionnées au premier paragraphe.

Article 12 : Enseignes et signalisation

Dans toute la mesure compatible avec les lois et les règlements en vigueur, le Preneur peut faire apposer sur les surfaces extérieures des locaux toute plaque inscription ou autre destinées à faciliter ou améliorer les contacts avec sa clientèle, ses fournisseurs ou prestataires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail

Le Bailleur déclare avoir reçu notification de la part du Preneur, des dispositions spécifiques applicables de plein droit à la signalisation extérieure des activités de restauration qui doit être apposée.

En fin de bail, le Preneur aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche en calicot apposée sur la façade des lieux loués.

Article 13 : Assurances

Le preneur assure son mobilier, le matériel qui lui appartient et ses marchandises se trouvant dans l'immeuble loué par une compagnie d'assurance légalement autorisée et d'une solvabilité notoirement reconnue.

Il les assure contre les bris de glace accidentels, l'incendie et explosions, les dégâts des eaux, les vols, les dommages électriques, les tempêtes ouragans, cyclone et tremblements de terre.

Le matériel et équipement dont la garde ont été confiés au Preneur par des prestataires ou fournisseurs sont assurés à la charge de ces derniers contre les mêmes sinistres par une compagnie également légalement autorisée et d'une solvabilité reconnue.

Il devra maintenir et renouveler ou faire maintenir et faire renouveler ces assurances pendant tout le cours du présent bail, et justifiera à toute réquisition du paiement des primes et cotisations annuelles de ces assurance, y compris par ses prestataires et fournisseurs.

En outre, il devra rembourser tous les ans au Bailleur les surprimes qui pourraient être dues par lui pour l'assurance contre l'incendie de l'immeuble loué, en raison de la nature du commerce exploité dans ledit immeuble.

TITRE IV - PRIX

Article 14 : Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **QUINZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (15.750,00€)** plus TVA, que le preneur s'engage à payer mensuellement d'avance le premier de chaque mois, le premier terme intervenant le 1er octobre 2011.

Tous les règlements s'effectuent au domicile du bailleur ou en tout autre endroit qu'il plairait de choisir.

Article 15 : Révision

Le loyer est fixé par année civile et sera révisé au 1er Janvier de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Le loyer afférant aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.
La révision du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter du 1er janvier 2012 et à chacune des années suivantes.
L'indice de base retenu est de l'accord entre les parties le dernier indice publié à la signature des présentes. Pour chaque révision à venir cet indice sera comparé à celui du dernier indice publié au 1er janvier de chaque année.

En cas de disparition de l'indice, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

Par ailleurs, en cas d'augmentation du taux de la BCE au delà de 1%, chaque année au 1er janvier, le loyer de base indexé sera réajusté pour les 12 mois suivants d'un complément non indéxé calculé de la manière suivante :

Capital restant dû au 1er janvier X (taux de la BCE au 1er janvier – 1%).

Pas d'ajustement an cas de taux de la BCE inférieur à 1,25%

Article 16 : Dépôt de garantie

Le preneur verse entre les mains du bailleur qui lui donne quittance la somme de **QUARANTE-SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (47.250,00€)** représentant trois mois de loyer sans charge et sans TVA, et ce à titre de dépôt de garantie, ne portant pas d'intérêts.

Le dépôt de garantie varie en proportion du montant du loyer révisé.

En cas de procédure collective, les loyers arriérés seront pris en compensation à due concurrence sur le dépôt de garantie à la date de l'ordonnance de la décision du règlement judiciaire ou de la liquidation judiciaire à charge par le mandataire de justice de reconstituer le dépôt de garantie.

Article 17 : Charges et taxes

Le preneur devra payer toutes quittances d'eau, de gaz, d'électricité de manière que le bailleur ne puisse jamais être recherché à ce sujet, ainsi que toutes les taxes locatives, ainsi que les charges et taxes foncières, conformément à la réglementation applicable aux baux commerciaux.

TITRE VI – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Article 18 : Obligations du preneur

Le présent bail est fait sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir sous peine de tous dommages et intérêts et même résiliation du présent bail, si bon semble au bailleur.

En cas de non-paiement à 10 jours de l'échéance du loyer et des charges par le preneur ou toute autre somme due en vertu du présent bail, le bailleur percevra les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque. Ces pénalités représenteront 10% du loyer, plus 1% par mois d'intérêt de retard.

Article 19 : Jouissance

Le preneur prend l'immeuble loué à l'état neuf. Il en jouit en bon père de famille. Il rendra à la fin du bail en bon état de toutes réparations locatives ; spécialement, il devra surveiller et maintenir en bon état l'installation électrique, tous autres câblages et l'ensemble des équipements servant à la préparation des plats.

Article 20 : Obligation de garnissement

Le preneur garnit et tient constamment garnis les lieux loués, pendant toute la durée du bail, de meubles, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

Article 21 : Obligation d'exploitation

Dans tous les cas, sauf les exceptions prévues par la législation en vigueur, les lieux loués doivent toujours rester ouverts, exploités et achalandés.

Une interruption momentanée des activités annexées, à condition qu'elle ne soit pas due à une cause totalement dépendante de la volonté du preneur, n'est pas considérée au sens du paragraphe 1er du présent article, comme un manquement à l'obligation d'exploitation.

Article 22 : Travaux et agencement intérieur

Le preneur ne pourra faire aucun travaux ni changements de distribution, ni démolition, ni percement des murs et cloisons dans l'immeuble loué, sans le consentement express et par écrit du bailleur.

Tous les travaux qui pourraient être autorisés, embellissements et décors quelconques, ainsi que toutes canalisations d'eau, de gaz et d'électricité et autres branchements, qui seraient faits par le preneur, resteront en fin de bail, la propriété du bailleur, sans indemnité.

Article 23 : Entretien

Le preneur souffre toutes les réparations locatives qui, pendant la durée du bail, deviendraient nécessaires dans l'immeuble loué, y compris les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil, sans pouvoir réclamer par dérogation à l'article 1724 du code Civil, aucune indemnité ni diminution de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours. Les dispositions de cet article s'appliqueront au delà du quatre vingt dixième jour.

Le Bailleur s'oblige à tenir l'immeuble loué clos et couvert selon l'usage, mais le preneur doit supporter les frais des réparations et même de réfection et remplacement qui deviendraient nécessaires au cours du bail, à la devanture, aux glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture de l'établissement, qu'il devra toujours maintenir en parfait état d'entretien et de fonctionnement.

Article 24 : Recours

Le preneur renonce à tous recours contre le bailleur et à toutes poursuites ou à toutes demandes de dommages quant à leurs conséquences, tant pour les infiltrations d'eau dans les caves que pour l'humidité, l'obstruction des canalisations de vidange et tous vices quelconques, les troubles de jouissance provenant des voisins ou tiers quelconques (s'obligeant à s'adresser à ceux-ci pour les faire cesser), l'arrêt de fonctionnement des services publics dans l'immeuble.

Le bailleur s'interdit de s'immiscer dans les relations, notamment contractuelles, entre le preneur, ses prestataires et les Administrations ainsi qu'entre le preneur et ses fournisseurs. Le bailleur se réserve néanmoins le droit, en cas de manquement à lui préjudiciable des obligations du preneur vis-à-vis de ces derniers, de procéder à tous recours, poursuites ou demandes tendant à obtenir réparation du préjudice qu'il estime avoir subi du fait de ces manquements, quand bien même ne s'agirait-il que de manquements contractuels vis-à-vis de ceux-ci.

Article 25 : Droit de visite

Le preneur doit laisser au bailleur ou à 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 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 et/ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

TITRES VI – TRANSMISSION DES DROITS

Article 26 : Cession

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce et à la condition d'obtenir préalablement l'agrément par écrit du bailleur. En cas de cession autorisée, celle-ci ne peut avoir lieu que par acte notarié dûment revêtu de la formule exécutoire ou par acte sous seing privé, dont un exemplaire de l'acte sera remis gratuitement au bailleur dix jours au plus avant l'expiration du délai d'opposition.
Toute cession doit avoir lieu moyennant un loyer égal à celui alors en cours, qui doit être stipulé payable directement entre les mains du bailleur.
Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec le ou les cessionnaires successifs du paiement des loyers et des charges et de l'entière exécution des conditions du présent bail. En tout état de cause, aucune cession ne pourra être faite s'il est dû des loyers ou accessoires.
En outre, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, au profit du bailleur, des obligations du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges ou accessoires.

Article 27 : Sous-location

Le preneur ne peut sous-louer tout ou partie des locaux sans autorisation écrite bu bailleur sous peine de nullité de l'acte de résiliation intervenant un mois après une mise en demeure adressée par acte d'huissier et de paiement de dommages et intérêts au bailleur.
Quand bien même, le local faisant l'objet d'un droit au bail serait d'un seul tenant, les parties du local servant à l'exercice des activités annexes ne peuvent en aucun cas être sous-louées.

TITRE VII – DISPOSITION DIVERSES ET FINALES

Article 28 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leur suite et de toutes notifications qui s'avéreraient nécessaires, les parties élisent domicile :

- pour le bailleur en son siège social

- pour le preneur en son siège social, à savoir les lieux loués.

Article 29 : Frais et réitération

Les frais et honoraires, droits et 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.
L'enregistrement du présent bail est de convention expresse requis au droit fixe.

Article 30 : Obligation d'information

Le preneur s'engage à informer sans délai le bailleur des changements survenus dans la société qu'il représente, et dans sa situation vis-à-vis de l'Administration fiscale et des prestataires ou fournisseurs exerçant une activité de monopole délégué.

Article 31 : Tolérances

Toute tolérance relative au respect des clauses et conditions du bail ne peut en aucun cas être considérée, qu'elle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

Article 32 : Attribution de compétences

Pour les litiges relevant de l'interprétation ou de l'application du présent bail, seul le Tribunal de Grande Instance de Paris est déclaré compétent.

Fait à Paris

Le 28 juillet 2011

En trois exemplaires

Le Bailleur Le Preneur