

CAHIER DES CHARGES CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 11/12/2024, le Tribunal de Commerce de Paris a ouvert une procédure de Redressement Judiciaire au bénéfice de la **SAS DUE TORRI - 21 rue Joubert - 75009 PARIS**, procédure convertie en Liquidation Judiciaire par jugement en date du 15/10/2025.

Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Florence DAUDÉ, aux fonctions de Liquidateur judiciaire.

Conformément aux dispositions des articles L642-19 et suivants, ainsi que des articles R642-22 et suivants du Code de Commerce, nous envisageons de procéder à la cession du :

Fonds de commerce de la société DUE TORRI Sis 23 rue Joubert - 75009 PARIS Activité exercée : Restauration



LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI AU VU DES ÉLÉMENTS ET INFORMATIONS REÇUS A CE JOUR SANS QUE LE RÉDACTEUR PUISSE EN GARANTIR L'EXHAUSTIVITÉ ET SANS QUE LA RESPONSABILITÉ DU LIQUIDATEUR PUISSE ÊTRE ENGAGÉE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ÉLÉMENTS QUI LUI ONT ÉTÉ FOURNIS

I. Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

1. Éléments incorporels :

- La clientèle et l'achalandage ;
- Droit au bail des locaux situés sis 23 rue Joubert - 75009 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation** : Une boutique sur rue, arrière-boutique, point d'eau avec WC et une cave. Superficie de 57.22 m²

■ **Destination** : Restauration rapide, préparation et vente de petite restauration (saladerie, sandwicherie...) à consommer sur place ou à emporter, salon de thé. Cuisson interdite en raison de l'impossibilité de créer des conduits d'extraction.

■ **Durée** : Bail consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 01/01/2019 pour finir le 31/12/2027.

■ **Régime fiscal** : Soumis à T.V.A.

■ **Loyer annuel** : 40 899.76 € HT sous toutes réserves selon dernier avis d'échéance ci-annexé.

■ **Révision** : Le loyer subira la variation des indices du coût de la construction publiés par l'INSEE.

■ **Charges** : Provision trimestrielle de 750 €

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 52 079.71 € sous toutes réserves

■ **Dépôt de garantie** : 10 224.94 € représentant 3 mois de loyer.

Rappel : Ce dépôt de garantie devra être reconstitué par l'acquéreur du fonds de commerce

■ **Clauses particulières** :

Droit de préemption du bailleur : 1 mois ;

Caution de deux années

Acte sous seing privé autorisé.

LES ACQUÉREURS POTENTIELS SONT EXPRESSÉMENT INVITÉS A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE ET NOTAMMENT DES ÉVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITÉ, PRÉEMPTION 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.

2. Éléments corporels :

Les matériels et agencements garnissant les locaux, selon inventaire établi par un Commissaire de Justice ci-annexé et ci-après reproduit :

Nature	Valeur d'exploitation
Matériel d'exploitation	19 490 €
Stock	700 €
TOTAL	20 190 €

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.

II. Renseignements relatifs au personnel :

L'entreprise employait 7 salariés à la date de la liquidation judiciaire.

La procédure de licenciement pour motif économique a été initiée.

Rappel des dispositions des articles L.1224-1, L.1224-2 et L.1233-45 du Code du Travail, reproduites ci-après :

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 ceux-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. »

Article L.1233-45 :

« Le salarié licencié pour motif économique bénéficie d'une priorité de réembauche durant un délai d'un an à compter de la date de rupture de son contrat s'il en fait la demande au cours de ce même délai.

Dans ce cas, l'employeur informe le salarié de tout emploi devenu disponible et compatible avec sa qualification. En outre, l'employeur informe les représentants du personnel des postes disponibles.

Le salarié ayant acquis une nouvelle qualification bénéficie également de la priorité de réembauche au titre de celle-ci, s'il en informe l'employeur. »

Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi à partir des éléments en possession du Liquidateur Judiciaire, 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.

Aucun des éléments fournis ne saurait engager la responsabilité du liquidateur judiciaire dans la mesure où l'offre a un caractère unilatéral et chaque candidat repreneur, qui est invité à s'entourer de conseils professionnels adéquats, est doit réaliser ses propres investigations afin de former son jugement sur la nature, la portée, la cohérence des éléments transmis pour information et recueillis au sein de l'entreprise et à déterminer seul le périmètre de sa proposition ; en tenant compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie de l'entreprise.

Nous rappelons que la cession autorisée par le juge commissaire de la procédure a un caractère judiciaire qui exclut les garanties ordinaires du droit commun et des vices cachés qui ne peuvent recevoir application.

Nous attirons enfin votre attention sur le droit de préemption des communes instauré par les dispositions des articles L211-1 et suivants et R211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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 la notification de la déclaration d'intention d'aliéner pour notifier sa décision de se substituer à l'acquéreur

INFORMATIONS IMPORTANTES

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

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

Tout actif peut être consulté librement le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires (www.cnajmi.fr), portail Actify.

Le montant des honoraires de toute nature et commissions d'agence(s), ou d'apporteurs d'affaires et leur(s) bénéficiaire(s) devront 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. Précisions sur le candidat à la reprise

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

● **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**

Les statuts, un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre ainsi que la copie de la pièce d'identité du signataire de l'offre.

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

- Composition et répartition du capital social
- Activité
- Chiffre d'affaires
- Résultats

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.

2. Précisions sur le périmètre de la reprise et la portée de l'offre

○ **Les actifs repris**

L'offre doit comporter la désignation précise des éléments corporels et/ou incorporels repris.

En cas de reprise de plusieurs actifs, le repreneur devra indiquer si l'offre est divisible ou non.

○ **Les revendications**

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 et l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de la restitution de ces biens.

○ **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 compromettre la réalisation de la cession.

3. Précisions sur le prix et la reconstitution du dépôt de garantie

Le prix

Le prix doit être déterminé, la **ventilation du prix** entre les éléments incorporels, corporels et le stock (si stock il y a) doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euro** 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 les frais (dont droits d'enregistrements) 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.

Garantie de paiement requise :

Un chèque de banque **couvrant l'intégralité du prix proposé** et libellé à l'ordre de **la SELARL BDR & ASSOCIES** devra obligatoirement être joint à l'offre :

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

Ou par un virement **courant l'intégralité du prix proposé** sur le compte du Liquidateur Judiciaire ouvert à la Caisse des Dépôts et Consignations selon RIB ci-annexé (références à rappeler : DUE TORRI – 23 rue Joubert – nom de l'acquéreur)

Concernant les offres non retenues, les fonds seront restitués dès signature de l'ordonnance du Juge Commissaire.

Remboursement du dépôt de garantie stipulé au contrat de bail

L'acquéreur devra reconstituer entre les mains du liquidateur le dépôt de garantie versé par la société en liquidation entre les mains du bailleur conformément aux stipulations du contrat de bail.

4. Les attestations à joindre impérativement à l'offre de reprise

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration d'indépendance au regard des dispositions des articles L642-3 et L642-20 du Code de Commerce ainsi que de sincérité du prix annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

Le questionnaire de provenance des fonds également annexé au présent dossier devra être complété.

II) Procédure et calendrier des opérations

1) Délai et remise des offres

Toute proposition d'acquisition devra être, soit :

- déposée sous pli cacheté et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation de DUE TORRI – FDC 23 rue Joubert – MOTA* ».
- acheminée par voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation de DUE TORRI – FDC 23 rue Joubert – MOTA* ».

L'offre devra être réceptionnée en l'Etude de Maître VAN KEMMEL Huissier de justice sis au Tribunal des Activités Economiques de Paris, 1 Quai de la Corse 75004 Paris, **avant le 05/11/2025 à 12 heures.**

Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.

2) Audience d'ouverture des plis cachetés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu le **06/11/2025 à 14h30**, 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, le dirigeant ainsi que le Bailleur.

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

Quelque soit la forme et les modalités de l'offre, **aucune rétractation de l'offre ne sera possible après dépôt.** L'offre liant son auteur jusqu'au prononcé de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.

3) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de la signature de l'ordonnance de M. 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 entre les mains du Mandataire Judiciaire ;**

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.

Cette condition essentielle doit être reconnue comme expressément acceptée dans l'offre de reprise.

4) Rédaction de l'acte de cession

L'acte de cession sera établi par le conseil du liquidateur, l'acquéreur pouvant se faire assister de son propre conseil.

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

Fait à Paris le 16/10/2025
Florence DAUDÉ



NB : La société est propriétaire d'un second fonds de commerce pour lequel un cahier des charges a été établi, à savoir :

-21 rue Joubert – 75009 PARIS - CAPUCCI

Etant précisé que chaque appel d'offres est distinct et qu'il ne peut y avoir indivisibilité des offres.

Annexes :

- (1) Bail commercial**
- (2) Avis d'échéance**
- (3) Inventaire**
- (4) RIB de l'étude**

DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

Questionnaire de provenance des fonds
Personne morale

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

1 – Rôle de la personne morale dans l'opération :

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutoire :

Adresse du siège social réel (si différent du siège statutoire) :

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

NB : si la société n'est pas française, joindre un document justifiant de l'existence de la personne morale

IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL

3 – Les associés de la personne morale

Associé					
Noms et prénoms					
Date de naissance					
Lieu de naissance					
Nationalité					
Adresse					
Pourcentage de dé- tention					

Associé					
Noms et prénoms					
Date de naissance					
Lieu de naissance					
Nationalité					
Adresse					
Pourcentage de dé- tention					

...

IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

7 – Dans quel but la personne morale fait cette opération ?

Questions	Oui	Non
8 La personne morale agit-elle pour son compte ?		
9 La personne morale agit-elle pour le compte d'une autre personne ?		
Dans l'affirmative, indiquer la personne morale bénéficiaire de l'opération :		
10 – Les associés ou les dirigeants sont-ils des PPE (personnes politiquement exposées) ?		
11 – Si vous avez répondu OUI à la question précédente, les associés ou dirigeants ont-ils un lien avec un pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient ?		
12 – Les associés ou dirigeants résidant à l'étranger exercent-ils ou ont-ils exercé une des fonctions visées par l'article R.561-18 du Code monétaire et financier ? (cf. annexe)		

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPÉRATION (prix, garantie, dépôt de garantie : virement, chèque de banque...)

13 – Origine des capitaux pour l'opération

Compte bancaire :			
Nom :			
Adresse :			
Numéro de compte :			
Montant :			
Prêt bancaire :			
Nom de l'établissement			
Adresse :			
Montant :			
Prêt non bancaire :			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			
Autre : nature à préciser			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			

Merci de joindre une copie des statuts de la personne morale et la liste des associés

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

Personne ayant reçu pouvoir (dans ce cas joindre le pouvoir)

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds
Personne physique**

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Date et lieu de délivrance du document d'identité : Sélectionnez

Joindre une photocopie de la carte d'identité ou du passeport

3 - Activité(s) professionnelle(s) exercée(s)

Questions	Oui	Non
4 – Agissez-vous pour votre compte ?		
5 – Agissez-vous pour le compte d'une autre personne ?		
Dans l'affirmative, indiquez le nom de cette personne		
6 – Êtes-vous une personne politiquement exposée au sens de l'article R.561-18 du code monétaire et financier ? (cf. annexe)		
7 – Si vous avez répondu OUI à la question précédente, avez-vous un lien avec un pays ou un État dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient ?		
8 – Résidez-vous à l'étranger et exercez-vous ou avez-vous exercé une des fonctions visées par l'article R.561-18 du code monétaire et financier ? (cf. annexe)		

IDENTIFICATION DE L'OPÉRATION

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPÉRATION (prix, garantie, dépôt de garantie : virement, chèque de banque...)

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

Compte bancaire :			
Nom :			
Adresse :			
Numéro de compte :			
Montant :			
Prêt bancaire :			
Nom de l'établissement			
Adresse :			
Montant :			
Prêt non bancaire :			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			
Autre : nature à préciser			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			

Date :

Nom et prénom :

Personne ayant reçu pouvoir (dans ce cas joindre le pouvoir)

Signature :

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

Ci-avant "LE BAILLEUR", d'une part,

Et, ci-avant "LE PRENEUR", d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1er - Objet du Contrat

Le BAILLEUR donne à bail à titre commercial dans les conditions qui suivent, au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés à l'article 2.

Article 2 – Désignation et destination des lieux

1 – Adresse des locaux donnés en location :

Le BAILLEUR met à la disposition du PRENEUR, les locaux ci-dessous désignés dépendant d'un immeuble sis
23, rue Joubert 75009 PARIS
- Bâtiment : A- REZ DE CHAUSSEE SUR RUE
Lot n° 1 représentant 135 / 933 tantième de l'immeuble

Tels que lesdits lieux existent, se poursuivent et comportent, le PRENEUR déclarant en avoir une parfaite connaissance.

2 – Consistance des locaux donnés en location :

Superficie (m²) : 57,22 m²

Une boutique constituée de : une boutique, une arrière boutique, un point d'eau avec WC et une cave n°9

Toute différence entre la superficie indiquée ci-dessus et la superficie réelle des Locaux ne pourra en aucun cas justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

3- Destination des locaux donnés en location :

Le PRENEUR devra exercer dans les lieux loués l'activité de :

Restauration rapide, Préparation et vente de petite restauration (saladerie, sandwicherie...) à consommer sur place ou à emporter, salon de thé

Cuisson interdite en raison de l'impossibilité de créer des conduits d'extraction

à l'exclusion de toute autre et avec l'obligation pour le PRENEUR de ne créer aucune nuisance du fait de son activité tant dans l'immeuble que dans les immeubles voisins, de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse être inquiété.

Les seules extensions ou transformations d'activités admises seront celles qui auront été régulièrement autorisées dans le cadre des dispositions de l'article L 145 – 47 du Code de Commerce.

4 – État des locaux loués :

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR, ou par un tiers mandaté par eux, lors de la prise de possession des locaux par le PRENEUR. L'état des lieux est joint aux présentes.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues par l'article L. 145-40-1 du Code de Commerce, il sera alors établi par un Huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Il est également rappelé que le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil.

En cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce et lors de la restitution des locaux, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux.

Le PRENEUR se déclare satisfait de l'état des locaux loués et ne pourra exiger du BAILLEUR aucun travaux de reprise, de réfection, de remise en état ou aux normes, ni adjonction d'équipements supplémentaires, notamment en matière de sécurité, qu'il s'agisse de malfaçons ou de défauts de conformité.

De même, le PRENEUR ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques susceptibles de modifier ultérieurement les vues et l'environnement des locaux loués.

Le PRENEUR considère également que l'obligation de délivrance des locaux loués a été parfaitement remplie par le BAILLEUR. Il prendra possession des locaux loués dans l'état où ils se trouveront à la date de prise d'effet du bail, sans exception ni réserve et sans recours à l'encontre du BAILLEUR, ceci pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR reconnaît enfin que les locaux qu'il a visités ne présentent ni vice ni défaut qui empêche leur usage.

Article 3 - Prix

1 - Montant du loyer

Le bail est consenti moyennant un loyer annuel de TRENTE CINQ MILLES EUROS (35 000,00 EUROS) HT et HC pendant la première période annuelle.

Ce loyer sera payable chaque trimestre et pour la première fois le 01/01/2019.

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou à tout autre endroit que le Bailleur indiquera au Preneur.

En cas de retard dans le paiement des loyers, et un mois après un commandement resté sans effet, les impayés emporteront de plein droit intérêt au taux indiqué ci-après au chapitre « XIII – CLAUSE PENALE- CLAUSE RESOLUTOIRE ».

Le loyer est soumis à la TVA au taux de 20 % actuellement en vigueur.

1-1 Déclaration de TVA

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

2 - Révision du loyer

Ce loyer sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice suivant : 2ème trimestre 2018, d'une valeur de 112,59
La première révision interviendra le 1^{er} janvier 2019.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale prévue par les articles L.145-37, L. 145-38 et R. 145-20 du code de commerce.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de signature du présent bail. L'indexation jouera de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision du loyer sera celui publié et connu à la date d'échéance du terme annuel.

Le dernier indice actuellement publié est celui du 2ème trimestre

Le réajustement à intervenir sera calculé par comparaison avec l'indice du 2e trimestre de l'année N + 1, qui lui-même servira de base de comparaison par rapport à celui du 2^e trimestre de l'année suivante et ainsi de suite.

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent :

- d'adopter un indice de remplacement,
- si aucun indice de remplacement n'est publié, de choisir un indice similaire,
- à défaut d'accord sur cet indice, de désigner un tiers expert qui déterminera l'indice applicable.

Commune intention des parties : Les parties conviennent de manière irrévocable que le loyer du bail renouvelé devra être fixé en tenant compte des seuls prix du marché pratiqués à la date du renouvellement. Cette commune intention des parties quant au prix du marché s'imposera à tout juge ou tout expert pouvant porter appréciation ou fixer le loyer du bail renouvelé.

4- Dépôt de garantie

Le PRENEUR verse au BAILLEUR à la signature des présentes, à titre de dépôt de garantie, une somme de

8 750,00 Euros (HUIT SEPT CENT CINQUANTE EUROS)

correspondant à UN terme (trois mois) de loyer pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur, dont le bailleur pourra être rendu responsable.

Cette somme ne constitue pas un loyer d'avance et le Preneur ne pourra en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes de loyers.

A la fin de la location, la différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification des dites réparations, déménagements, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, d'enregistrement notamment.

En aucun cas ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du preneur, le loyer ayant au surplus été fixé en tenant compte de cette disposition.

À chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera majoré, de façon à toujours correspondre à UN terme de loyer.

Il est expressément convenu que le preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

Article 4 – Charges locatives, - Impôts, taxes, redevances

1. Provision

Le PRENEUR réglera au BAILLEUR, en sus du loyer et à chaque terme convenu, une somme de 750,00 Euros (SEPT CENT CINQUANTE EUROS) TRIMESTRIELLEMENT à titre de provision sur les charges, travaux, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

La provision ci-dessus a été fixée en considération des charges, travaux, impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux et constatés au cours des trois dernières années. Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, en fonction des charges réelles.

Il est ici précisé que, conformément à l'article L 145-40-2 du code du commerce, la répartition des charges (salaires et charges des employés d'immeuble, frais et produits d'entretiens des parties communes) énergies pour l'éclairage et le chauffage des parties communes et l'entretien des canalisations de dessertes, eau froide et eau chaude (consommations, abonnements, répartitions) énergies, entretiens et réparations de l'ascenseur, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, travaux d'entretiens et de remplacements des équipements dans les parties communes, frais d'administrations des parties communes, sans que cette liste soit limitative mais conforme à l'article 6 de la Loi Pinel section 5, Article : R145-35 ; Travaux, impôts, taxes et redevances est fonction des tantièmes de l'immeuble attachés aux locaux loués tels qu'ils sont prévus par le règlement de copropriété de l'immeuble et de ses modificatifs ultérieurs.

Les charges d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux qui incombent au PRENEUR telles qu'énumérées ci-dessous, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives, et leurs équipements, occupées par le PRENEUR, ainsi que de celles engagées pour les parties communes de l'immeuble et leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux Locaux selon les tantièmes de l'immeuble attachés aux lots constituant les dits Locaux et les millièmes de charges correspondant.

De la même manière, le PRENEUR supportera la quote-part afférente aux locaux loués des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble nécessaires à l'exploitation de la chose louée, y compris les charges et honoraires liées à l'administration et l'entretien des parties communes.

Conformément à l'article R-145-36, l'état récapitulatif annuel mentionné au 1^{er} alinéa de l'article L 145-40-2 qui inclut la liquidation et la régularisation des charges sera communiqué au Preneur conformément aux dispositions légales ; le Bailleur communique au Preneur à sa demande, tout documents justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci. Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le 30 Septembre de l'année suivante celle au titre de laquelle il est établi, ou pour les immeubles en copropriété, dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Enfin, pendant le cours du Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables, ainsi que, s'il y a lieu, de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre les locataires.

2. Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur

Charges incombant au PRENEUR en intégralité, dans les limites de l'article R. 145-35 du code de commerce :

- a) prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata des tantièmes de l'immeuble et portant sur :
- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
 - les menuiseries intérieures et extérieures,
 - les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
 - les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
 - les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
 - les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
 - les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
 - les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
 - les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
 - les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,

- les revêtements des murs, plafonds et sols,
- les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.

- b) prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata des tantièmes de copropriété, dès lors qu'ils seraient rendus nécessaires par le propre fait du PRENEUR, y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.
- c) frais liés aux services collectifs de l'Immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers etc.....
- d) frais d'administration et de gestion des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux.

Charges incombant au BAILLEUR en intégralité :

- a) prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements, et ceux propres à l'immeuble et ses équipements, lorsqu'ils sont atteints par la vétusté, un vice de construction, détériorés ou détruits par un cas de force majeure, la faute d'un tiers ou par son propre fait.
- b) prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil, à savoir toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.... Exception faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement des locaux et/ou de l'immeuble, y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du PRENEUR.
- c) lorsque les locaux dépendent d'un ensemble immobilier, charge et coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres locataire
- d) honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, sauf ceux liés aux travaux d'embellissement visés par le dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.
- e) honoraires de gestion des loyers.

Le Bailleur et le preneur sont tenus des obligations réciproques suivantes :

Travaux rendus obligatoires : si, pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, des travaux imposés par l'administration ou une nouvelle réglementation pour maintenir constamment l'immeuble loué conforme à sa destination contractuelle sont à réaliser, les parties conviennent d'ores et déjà de se rapprocher pour déterminer la charge du coût de ces travaux.

Les travaux pour rendre le bien immobilier loué accessible aux handicapés sont à la charge du preneur.

3. Impôts, taxes et redevances

Le PRENEUR devra en outre acquitter toutes contributions, impôts, taxes et redevances de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités dans les locaux loués, auxquelles il est ou pourra être assujéti. Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, police et voirie dont le locataire est ordinairement tenu.

Le PRENEUR supportera la taxe foncière.

Il devra rembourser au BAILLEUR la taxe d'ordures ménagères afférente aux locaux loués, toutes taxes sur l'eau, les fluides et sources d'énergie. Ainsi que tous impôts, taxes (fonciers, balayage, bureaux) et redevances liés aux locaux loués ou à l'immeuble dont ils dépendent.

Il est ici précisé que les montants à la charge du PRENEUR correspondent aux locaux loués et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation desdits locaux.

4. État récapitulatif et prévisionnel des travaux

Le cas échéant, lors de la conclusion des présentes et à chaque échéance triennale, un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois ainsi qu'un budget prévisionnel sachant que cette prévision dépend dans certains cas, d'événements non prévisibles et/ou du syndicat des copropriétaires

Article 5 - Durée

Ce bail est consenti et accepté pour une durée de **9 années** entières et consécutives à compter du :
01/01/2019 pour finir le **31/12/2027**

Le PRENEUR aura la faculté de la faire cesser à l'expiration de chacune des deux périodes triennales en prévenant le BAILLEUR, conformément à l'article L 145 - 4 du Code de Commerce et dans les formes et délais de l'article L 145 - 9 du même Code.

De son côté, le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145 - 18, L 145 - 21, L 145 - 23 - 1 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.

La partie qui mettra fin au bail dans l'un des cas prévus ci-dessus, devra donner congé à l'autre, soit par courrier recommandé avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire.

Le PRENEUR qui demande à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, a la faculté de donner congé dans les formes et délais de l'article L. 145-9. Il en est de même pour les ayants droit du PRENEUR en cas de décès de celui-ci.

Article 6 - Obligations du BAILLEUR

Le BAILLEUR devra mettre les locaux loués à la disposition du PRENEUR en les tenant clos et couverts sans déroger aux obligations du PRENEUR, concernant les travaux qui seraient nécessaires à la devanture.

Le BAILLEUR devra effectuer les réparations ou les remplacements qui peuvent devenir nécessaires autres que locatives (article 1720 du Code Civil) et notamment il devra prendre à sa charge les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil.

Communiquer au Preneur :

- Un état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances au plus tard le 30 septembre de l'année qui suit celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.
- A la demande du Preneur, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci

Article 7 - Obligations du PRENEUR

1 - Paiement

Le PRENEUR devra payer le loyer et les charges en termes égaux chaquetrimestre, d'avance et par chèque et/ou virement et/ou prélèvement et auprès du bailleur ou du mandataire qu'il aura désigné le 1er de chaque trimestre.

Les paiements effectués par le PRENEUR seront imputés dans l'ordre suivant :

1. Le loyer, charges et taxes éventuelles
2. frais de montant de la clause pénale,
3. recouvrement et de procédure
4. dommages et intérêts,
5. intérêts de retard,
6. Solde de charges et travaux,
7. dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie.

2- L'exploitation et garniture des locaux

Il devra tenir les locaux loués garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des charges, clauses et des conditions du présent bail.

3 - Jouissance

Le PRENEUR devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité et se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant, notamment, la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il fera son affaire personnelle de l'obtention d'un droit de voirie auprès des services de la ville compétents.

Tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène, ventilation ou salubrité ou de travail liées au domaine d'activité du PRENEUR, ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées, seront entièrement à la charge du PRENEUR qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

Au cas où un conduit de fumée serait exigé ou nécessaire, il sera fait à l'emplacement désigné par le BAILLEUR, aux frais du PRENEUR et sous sa responsabilité exclusive sous réserve que ce soit techniquement possible, respectant l'harmonie de l'immeuble et, la réglementation administrative (accords des services compétents et du syndicat des copropriétaires s'il y a lieu).

Le PRENEUR devra occuper les locaux en bon père de famille et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou causer un quelconque trouble de jouissance par son fait ou celui des gens qu'il emploiera à son service.

En cas de contestation concernant son activité, il devra en faire son affaire personnelle. Il en ira de même en ce qui concerne les troubles que les autres occupants de l'immeuble ou les voisins pourraient lui occasionner.

Le BAILLEUR déclare que, conformément à l'article 1725 du Code Civil, il ne garantit pas le PRENEUR du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance, notamment en cas de vol. Le bailleur, en aucun cas, ne peut être responsable du trouble de fait provenant d'un colocataire, sa responsabilité étant strictement limitée aux troubles de droit.

Les Parties conviennent que dans le cas où, par suite de contravention à la réglementation spéciale relative à l'activité du Preneur ou à l'utilisation des locaux, le Preneur ou le Bailleur se verrait ordonner la fermeture provisoire ou définitive des locaux, une telle fermeture n'entraînerait ni la résiliation du Bail, ni la réduction ou la suppression des charges financières auxquelles le Preneur est tenu en vertu du Bail, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de mettre fin au contrat de Bail pour non exploitation des Locaux. Il resterait donc tenu, pendant toute la durée de cette éventuelle fermeture, au paiement du Loyer et autres charges stipulés au Bail comme à l'exécution de toutes les clauses et Conditions du Bail.

Le Preneur s'engage au surplus à effectuer toutes les démarches, travaux ou autres nécessaires à la reprise de l'activité exercée.

Il devra justifier de ses diligences au Bailleur à peine de résiliation du Bail.

Le Preneur sera responsable de toutes les mesures de sécurité applicables aux Locaux exigées par la loi ou par des réglementations de toute sorte pendant la durée du Bail.

4- Enseigne

Le PRENEUR pourra avec l'autorisation écrite du BAILLEUR, sous réserve de se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble et avec les règles d'urbanisme, apposer une enseigne à l'extérieure des locaux loués ou installer des stores extérieurs, tentes, marquises, auvents. Il devra maintenir ces installations en bon état d'entretien et réparation et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.

Il fera son affaire de l'obtention de toute autorisation administrative éventuellement nécessaire à l'apposition de cette enseigne.

En cas de départ du Preneur, celui-ci s'engage à déposer ses enseignes et à remettre en état les parties de façade détériorées : points de fixations, traces de toutes natures, détérioration de murs, etc.

5 - Entretien - Réparations

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir réclamer au BAILLEUR aucune espèce de réparations, sauf si celles-ci relèvent des grosses réparations énumérées par l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR sera tenu d'entretenir les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes et de les rendre comme tel à la fin du bail, de veiller à l'entretien complet de la devanture, s'il y en a une, et d'en assurer le ravalement et la réfection des peintures chaque fois que cela sera nécessaire, sauf si ces travaux relèvent de l'article 606 du Code Civil ; il devra veiller à l'entretien et au graissage des fermetures métalliques, à l'entretien et la réfection des toitures ou châssis vitrés et des verrières qui équipent les locaux loués, sauf si ces travaux relèvent de l'article 606 du Code Civil ; il prendra à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, d'effraction, de vol, etc....

Le PRENEUR aura à sa charge l'entretien, les réparations et les travaux qui pourraient être prescrits ou imposés par les autorités administratives ou par la réglementation, quelle qu'en soit la nature, exception faite de ceux qui relèvent de l'article 606 du code civil, dès lors que c'est en considération du commerce exercé dans les lieux ; il effectuera à sa charge les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, d'isolement et de sécurité contre l'incendie, d'hygiène et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public, pour le cas où cette réglementation serait applicable.

LE PRENEUR aura également à sa charge les travaux d'accessibilité imposés par les autorités administratives dans les lieux loués. Il devra obtenir l'accord écrit du BAILLEUR, et le cas échéant celui de l'assemblée des copropriétaires, préalablement à leur exécution.

Le PRENEUR devra ramoner les cheminées, s'il y a lieu, à ses frais par le fumiste de l'immeuble toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an comme en fin de jouissance ; nettoyer grilles, conduits et bouches de ventilation ou d'aération de manière que celles-ci soient toujours en parfait état de fonctionnement ; il ne pourra utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur.

Le PRENEUR devra prendre un contrat d'entretien auprès d'un spécialiste pour entretenir à ses frais la chaudière qui équipe les locaux et en justifier au BAILLEUR. Si le remplacement de la chaudière s'avère nécessaire, le coût dudit remplacement sera supporté par moitié par le PRENEUR et pour l'autre moitié par le BAILLEUR. Dans l'hypothèse où le remplacement est dû à un défaut d'entretien imputable au PRENEUR, ce dernier en supportera seul le coût. Si le remplacement est dû à la vétusté, le BAILLEUR en supportera seul le coût.

Lorsque des travaux sur parties communes seront réalisés, le Preneur devra déposer à ses frais tous les coffrages, enseignes, bandeaux lumineux ou non, stores bannes et de manière générale tous les aménagements privatifs pouvant gêner la réalisation des travaux sur parties communes et particulièrement en cas de ravalement des façades.

S'entendre directement avec toute Compagnie pour l'usage du 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.

A disposer d'un container personnel, conservé dans ses locaux, assurer sa présentation à la collecte et sa rentrée après passage de la benne pour les déchets liés à l'activité.

Il est d'usage que le contenu des corbeilles à papier, s'il n'est pas trop volumineux, peut être placé dans les containers de l'immeuble.

Le Preneur devra 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 tant par le bruit ou les odeurs ou encore par tout comportement inapproprié.

Il ne devra faire aucun déballage et emballage dans les parties communes de l'immeuble. Ne laisser pénétrer aucun véhicule dans la cour de l'immeuble.

En outre, le Preneur s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives et dangereuses pour la sécurité de l'immeuble.

Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge. En cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

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

6 - Travaux

Le PRENEUR devra supporter, sans pouvoir demander d'indemnité ou de diminution du loyer, tous travaux que le BAILLEUR jugerait nécessaires en cours de bail, même si leur durée excède 21 jours, sauf impossibilité d'exploiter les locaux loués.

Le PRENEUR supportera sans indemnité de la part du BAILLEUR tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par des voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.

En cas de travaux ou simplement afin de constater l'état des locaux loués, le PRENEUR devra laisser son représentant ou son architecte pénétrer dans ces lieux, durant les heures ouvrables.

7- Changements - Embellissements

Le PRENEUR pourra aménager la disposition intérieure des locaux à ses frais exclusifs, mais il ne pourra faire aucune démolition ou changement de distribution ou percement de mur sans autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués sous la responsabilité du PRENEUR et sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR, qui accepte.

Tous travaux, embellissements, améliorations quelconques apportés par le PRENEUR resteront la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci n'exige la remise en l'état antérieur des locaux pour les embellissements qui n'auraient pas été autorisés par lui, le tout sans indemnité.

8 - Visite des locaux

Le PRENEUR devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou tout représentant désigné par lui, au moins une fois par an et, au cours des six mois avant expiration du bail, pendant les jours et heures ouvrables et en laissant, si besoin est, apposer un écriteau pour indiquer que les locaux sont à vendre ou à louer.

9 - Assurances

Le PRENEUR doit s'assurer auprès d'une compagnie contre l'incendie, les attentats et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, le dégât des eaux, le bris des glaces, vitres et vitrages et de justifier au bailleur chaque année de la validité de la police d'assurance par une attestation de ladite Compagnie d'Assurance.

Si le commerce exercé par le preneur entraînait soit pour le BAILLEUR, soit pour les autres locataires soit pour les voisins, des surprimes d'assurance pour les risques d'incendie, dégâts des eaux et responsabilités immobilières, le PRENEUR serait tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant desdites surprimes par lui payées, et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou voisins.

Les parties conviennent ce qui suit : sauf responsabilité juridiquement établie de l'une ou l'autre partie dans le sinistre survenu, toutes indemnités dues au Preneur pour la valeur de la reconstruction à neuf des biens, par toute compagnie d'assurance seront affectées aux deux parties au prorata des valeurs ci-dessous contradictoirement établies.



Au Bailleur : en fonction de la valeur des locaux en leur état constaté à la date de leur mise à disposition par le Bailleur au Preneur, valeur éventuellement augmentée en fonction des travaux effectués par le Bailleur au profit du Preneur en cours de bail dans les locaux considérés.

Au Preneur : en fonction de la valeur des aménagements, installations et équipement réalisés par lui et à ses frais dans les lieux loués en cours de bail.

Les diverses police souscrites par les deux parties pour les biens loués comporteront des clauses réciproques de renonciation à recours l'une à l'encontre de l'autre.

Prévenir immédiatement le Bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau (alimentation ou évacuation), gaz ou 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.

Toutefois, dans le cas où une sous-location ou une domiciliation serait autorisée par le Bailleur, le Preneur restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataire(s) ainsi que de tous domiciliés. Il s'engage à soumettre le texte du bail de sous-location et / ou de toute domiciliation à l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Les locaux formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, la ou les sous-location(s) ne sera(ont) pas opposable(s) au Bailleur et devra(ont) comporter une renonciation expresse par le ou les sous-locataire(s) à toute action et à tout droit au renouvellement de la sous-location à l'encontre du Bailleur.

Au surplus, le Preneur s'oblige à payer à son ou ses sous-locataires toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, pouvant être dues par application des dispositions du Décret et des articles L. 145-1 et suivants du Code du commerce, sans que le Bailleur puisse être inquiété.

Les travaux d'aménagement et de remise en état des Locaux, consécutifs à des sous-locations, sont à la charge exclusive du Preneur.

Le présent Article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location et de domiciliation.

Sinistre :

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion, d'un affaissement, ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les locaux, objet des présentes, viendraient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de sinistre partiel et par dérogation expresses aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, le présent bail ne sera pas résilié et continuera à produire tous ses effets.

En conséquence et sous réserve des décisions du bailleur et le cas échéant de la copropriété, et des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires, le bailleur fera ses meilleurs efforts pour remettre les locaux en état dans un délai maximum de deux ans et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui sera versée par l'assureur.

Pendant toute la durée de la remise en état des locaux partiellement détruits, le preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer en principal et accessoires et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès de ses assureurs les indemnités correspondantes.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au bailleur et dans ce délai de deux ans, la remise en état s'avérerait impossible, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent bail se trouvera résilié sans indemnité pour le preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance immobilière restant acquis au bailleur.

10 - Responsabilité et Recours

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci pourra entraîner pour le preneur l'obligation de reconstruire.



Le BAILLEUR ne pourra en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux à lui loués.

Il en est de même en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou pour toute autre circonstance, sauf si le BAILLEUR n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR.

En outre, et d'une façon générale, le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR et il est subrogé dans les droits du BAILLEUR vis à vis des tiers.

Article 9 – Tolérances

Il est formellement convenu que toutes tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

Toute modification aux clauses et conditions du présent bail ne pourra intervenir que par écrit.

Article 10 – Caractère commercial des locaux

Les parties reconnaissent le caractère commercial des locaux, notamment au vu de leur usage à la date du 1er janvier 1970, du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Elles déchargent le rédacteur des présentes expressément de toute responsabilité concernant l'affectation des locaux et la destination contractuelle des lieux, déclarant en faire leur affaire personnelle.

Article 11 - Sanctions des obligations – Clause Résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après une commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

A cet égard, il est précisé que sont sanctionnables par le jeu de la clause résolutoire les charges et conditions du bail mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes telles que celles énoncées dans la désignation, la destination etc...

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

Si, malgré ce qui précède, le PRENEUR se refusait à évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sans que le PRENEUR puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit et sans préjudice de toutes autres indemnités ou dommages-intérêts à la charge du PRENEUR.

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura également la faculté distincte, un mois après un commandement resté sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue, par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme de loyer suivant.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme conformément au présent bail, les sommes dues seront automatiquement majorées à titre d'indemnité forfaitaire, sans préjudice de tous autres frais, notamment de commandement, de dix pour cent (10%) .

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du PRENEUR, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'a pas été versée, restera acquis au BAILLEUR, sans préjudice de tous autres frais ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du PRENEUR et de la résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR, en cas de non-restitution des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou après expiration du bail sans droit au renouvellement, sera établie sur la base journalière de cinq pour cent (5%) du loyer mensuel, constituant au besoin une pénalité forfaitaire.

Article 12 - Cession et Sous-location

I - Cession

Le PRENEUR a la faculté de céder son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués, à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, dans la mesure où ce dernier exerce la même activité, sans que le BAILLEUR puisse s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité.

Dans tous les autres cas, le PRENEUR pourra céder le droit au présent bail et en totalité seulement à la condition expresse qu'une telle cession recueille l'agrément préalable et par écrit du BAILLEUR.

La cession devra être constatée par un acte authentique ou sous seing privé auquel le BAILLEUR sera appelé à concourir par une notification qui devra lui être adressée au moins quinze jours à l'avance.

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession, y compris l'apport du droit au bail à une société.

Dans tous les cas, le PRENEUR restera garant solidaire du cédant de toutes les charges et conditions du bail, notamment du paiement des loyers, charges et accessoires, pendant une durée de TROIS ans à compter de la cession du bail.

Le BAILLEUR devra informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai de Un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Le Preneur devra obligatoirement se trouver à jour dans le règlement de ses loyers, charges et taxes préalablement à toute cession du fonds de commerce.

Le BAILLEUR pourra, dans le mois de cette notification faire connaître au PRENEUR qu'il entend exercer un droit de préemption et s'engager à exécuter aux lieux et places du candidat acquéreur les clauses et conditions du projet d'acte de vente.

Le silence gardé par le BAILLEUR jusqu'à l'expiration du délai d'un mois devra être considéré comme un refus du BAILLEUR d'exercer son droit de préemption et donc une acceptation de la candidature proposée.

Il est également convenu entre les parties que dans le cadre de l'exercice par le BAILLEUR de son droit de préemption, il pourra se substituer toute personne physique ou morale de son choix.

LE PRENEUR s'engage à respecter scrupuleusement le droit de préemption du BAILLEUR à peine de nullité de la cession faite en contravention de la présente clause à l'égard du BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble.

Il est ici expliqué que ce droit de préemption du BAILLEUR est une condition essentielle et déterminante du présent bail tout entier sans laquelle ledit BAILLEUR n'aurait pas contracté.

En cas de liquidation judiciaire, la cession éventuelle du fonds de commerce par l'administrateur judiciaire ne pourra être effectuée également que dans le strict respect du droit de préemption institué au profit du Bailleur.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du Preneur, et dans l'hypothèse où l'administrateur judiciaire ou le mandataire liquidateur souhaiteraient procéder à la cession du fonds de commerce sous quelque forme que ce soit, comprenant le bail commercial, une caution bancaire devra être fournie par le cessionnaire et couvrant deux années de loyers charges et taxes comprises, et ce, en remplacement de la solidarité existante entre le cédant et le cessionnaire du fonds de commerce.

2 - Sous-location

Toute sous-location, même temporaire ou partielle ou une simple occupation des lieux par un tiers, à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation etc...) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure adressée au PRENEUR.

Par dérogation à l'alinéa précédent, le BAILLEUR autorise la sous-location temporaire et partielle exclusivement au profit d'une personne physique ou morale ayant un lien direct avec le PRENEUR, sous réserve de l'agrément préalable et écrit du BAILLEUR. A défaut d'agrément du BAILLEUR, la sous-location sera considérée comme non autorisée.

En cas de mise en gérance libre du fonds de commerce exploité par le PRENEUR, celui-ci devra notifier au BAILLEUR cette mise en gérance libre et lui remettre une copie du contrat qui devra contenir une clause précisant que le locataire-gérant ne pourra prétendre à aucun droit envers le BAILLEUR.

Article 13 – Décès du preneur

En cas de décès du PRENEUR, si celui-ci se trouvait être une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers, ayants droit ou représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, les héritiers ne pouvant invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront, en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du code civil.

Article 14 – Droit de préemption

Conformément à l'article L 145 – 46 – 1 du Code de Commerce issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, lorsque le BAILLEUR d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal qui envisage de vendre les locaux loués, doit en informer le PRENEUR en lui notifiant le prix et les conditions de la vente projetée dans les conditions de formes et de délais prévus par lesdites dispositions, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre.

Le PRENEUR disposera d'un délai de UN mois à compter de la réception de l'offre pour l'accepter et d'un délai de DEUX mois pour réaliser l'acte de vente à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR.

Si le PRENEUR doit obtenir un prêt, son acceptation est faite sous la condition suspensive de l'obtention dudit prêt et le délai de réalisation de la vente est alors porté à QUATRE mois. L'acceptation est caduque si la condition suspensive n'est pas réalisée à l'expiration du délai de quatre mois.

Une nouvelle notification sera faite si le BAILLEUR vend à un prix plus avantageux pour l'acquéreur.

Article 15 - Extinction du contrat

1 – Causes

a) Hypothèse générale

Le contrat prendra fin dans les hypothèses déjà considérées, telles que l'exercice de la faculté par le PRENEUR de faire cesser le bail à l'expiration de chacune des deux périodes triennales (sauf si le PRENEUR a déclaré renoncer au droit de résiliation triennale prévu par l'article L 145 – 4 du Code de Commerce lorsque le bail a une durée supérieure à neuf ans) ou la résiliation par le BAILLEUR en cas de non-respect par le PRENEUR des clauses et conditions du contrat.

b) Hypothèse particulière

Le contrat pourra être résilié à l'initiative du PRENEUR qui fera valoir ses droits à la retraite ou son admission au bénéfice d'une pension d'invalidité dans les conditions prévues par l'article L 145-4 du Code de Commerce, et le notifiera selon les formes et délais de l'article L 145 – 9 du même Code.

c) Si le bailleur veut dénoncer le contrat, il peut :

- 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 PRENEUR sortant ou s'il justifie que l'ensemble doit être démoli pour cause d'insalubrité,
- soit donner congé au PRENEUR dans les formes de l'article L 145 – 9 du Code de Commerce, six mois avant la date d'expiration en 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.

2 - Effets

- a) En fin de contrat ou en cas de rupture, quelle qu'en soit la cause, le PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de toutes réparations locatives ou régler au BAILLEUR le coût de la remise en état ; celle-ci devra être achevée au jour de la remise des clefs.
- b) Le PRENEUR devra enlever enseigne et mobilier, mais après avoir justifié du paiement de toutes les taxes à sa charge et de tous les termes de son loyer.
- c) Un état des lieux contradictoire sera dressé un mois avant l'expiration du bail : Il sera vérifié après le déménagement et avant la remise des clefs.
- d) Le PRENEUR devra rendre les clefs des locaux au jour du déménagement. Leur acceptation par le BAILLEUR ne portera pas atteinte à son droit d'exiger du PRENEUR le paiement des réparations dont celui-ci est normalement tenu.
- e) Les travaux et embellissements effectués par le PRENEUR dans les locaux mis à sa disposition restent la propriété du BAILLEUR sauf les équipements (tels que cloisons mobiles, etc...) et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeuble par destination.

Article 16 - Renouvellement du contrat

1 - Conditions de renouvellement

À l'issue des années d'exécution :

- Si aucune des parties ne dénonce le contrat, le contrat sera renouvelé par tacite reconduction.
- Si le PRENEUR veut faire valoir son droit au renouvellement, il peut le demander au BAILLEUR selon les formes et délais de l'article L 145 – 9 du Code de Commerce.

2 - Fixation du nouveau loyer

En cas de renouvellement du présent bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L. 145-3 et L. 145 – 34 du code de commerce.

Les parties entendent néanmoins déroger aux dispositions du 4e alinéa de l'article L 145-34 et renoncent, en cas de déplaçonnement du loyer du bail renouvelé, à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an. La hausse sera donc appliquée dès le début du bail renouvelé.

Article 17 – Diagnostics techniques – Amiante – Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques

1 – Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé Publique, le BAILLEUR déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé Publique, et remet au locataire la « fiche récapitulative » prévue à l'article R 1334-26 du Code de la Santé Publique, ce que celui-ci reconnaît. Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-287 du Code de la Santé Publique.

2 – Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le BAILLEUR remet au PRENEUR, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du même Code, effectué en date du 26/10/2018.

Ce document est annexé aux présentes.

3 – Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques

Le Bailleur déclare qu'à ce jour, les locaux, objets des présentes, entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'Environnement relatifs aux risques technologiques, naturels, miniers et sismiques. En conséquence, le Bailleur annexe au contrat un état des risques établi depuis moins de six mois à la date des présentes, et conforme à un modèle établi par arrêté ministériel du 13 octobre 2005, ainsi qu'une copie du plan et de ses annexes cartographiques permettant de localiser l'immeuble au regard de ces risques. Le Locataire déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.

4 – Situation de l'immeuble bâti à l'égard des sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) et technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances).

Article 18 – Frais et Honoraires

Tous les frais, droits notamment fiscaux et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige soit la somme de 1000 € (Mille Euros) HT.

Article 19 – Election de domicile

Pour l'exécution de ce contrat, les parties élisent domicile en leur demeure respective mentionnée en tête des présentes, celle du PRENEUR étant les lieux loués.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

- Etat des lieux contradictoire ou établi par huissier
- Diagnostics
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques
- Etat des travaux passés et prévisionnels
- Charges de l'année N-1 des locaux loués

DOCUMENT EN 16 PAGES

FAIT À PARIS LE

En autant d'exemplaires que de parties dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

mots rayés : lignes rayées :

Le bailleur
« Lu et approuvé »

Le preneur
« Lu et approuvé »

Référence : 354458

Logement : 00024 / 1

JOUBERT, 23

23, rue Joubert

75009 PARIS

SOCIETE DUE TORRI

23, rue Joubert

75009 PARIS

DUPLICATA
QUITTANCE DE LOYER
OU INDEMNITE D'OCCUPATION

Trimestriel / Avance - réf. 354458

Dont quittance, sans préjudice du terme en cours, sous réserve de tous suppléments pouvant être dus en vertu des lois et conventions applicables et sous réserve de tous les droits et actions du propriétaire, de toutes poursuites qui auraient pu être engagées et de toutes décisions de justice qui auraient pu être obtenues. En cas de congé précédemment donné, cette quittance représenterait l'indemnité d'occupation et ne saurait être considérée comme un titre de location. Cette quittance annule tous les reçus qui auraient pu être donnés pour acompte versé sur le présent terme, même si ces reçus portent une date postérieure à la date ci-dessus. Le paiement de la présente quittance n'emporte pas présomption de paiement des termes antérieurs. En cas de paiement par chèque, cette quittance n'est valable que sous réserve d'encaissement dudit chèque.

Période premier trimestre 2025	Débit €	Crédit €
Loyer	10 224,94	
Provisions sur charges	750,00	
Cautionnement	367,21	
T.v.a.	2 044,99	
TOTAL	13 387,14 €	

AVIS D'ECHEANCE

Trimestriel / Avance - réf. 354458

Nous avons l'honneur de vous informer que vous êtes redevable du montant de la somme détaillée ci-contre que nous vous invitons à régler dès réception du présent avis. Cet avis est une demande de paiement. Il ne peut en aucun cas servir de reçu ou de quittance de loyer.

Période second trimestre 2025	Débit €	Crédit €
Solde antérieur au 01/01/2025	14 359,40	
Rappel après révision	367,21	
QUITTANCEMENT 1er trim 2025	13 019,93	
VIR DUE TORRI		13 387,14
Loyer 2e trim 2025	10 224,94	
Provisions sur charges 2e trim 2025	750,00	
T.v.a. 20,00 % 2e trim 2025	2 044,99	
Totaux	40 766,47	13 387,14
MONTANT NET A PAYER	27 379,33 €	

SOCIETE DUE TORRI**23, rue Joubert****75009 PARIS****Référence : 354458****Logement : 00024 / 1****JOUBERT, 23****23, rue Joubert****75009 PARIS****DUPLICATA
QUITTANCE DE LOYER
OU INDEMNITE D'OCCUPATION****Trimestriel / Avance - réf. 354458**

Dont quittance, sans préjudice du terme en cours, sous réserve de tous suppléments pouvant être dus en vertu des lois et conventions applicables et sous réserve de tous les droits et actions du propriétaire, de toutes poursuites qui auraient pu être engagées et de toutes décisions de justice qui auraient pu être obtenues. En cas de congé précédemment donné, cette quittance représenterait l'indemnité d'occupation et ne saurait être considérée comme un titre de location. Cette quittance annule tous les reçus qui auraient pu être donnés pour acompte versé sur le présent terme, même si ces reçus portent une date postérieure à la date ci-dessus. Le paiement de la présente quittance n'emporte pas présomption de paiement des termes antérieurs. En cas de paiement par chèque, cette quittance n'est valable que sous réserve d'encaissement dudit chèque.

Période second trimestre 2025	Débit €	Crédit €
Loyer	10 224,94	
Provisions sur charges	750,00	
T.v.a.	2 044,99	
TOTAL	13 019,93 €	

 AVIS D'ECHEANCE**Trimestriel / Avance - réf. 354458**

Nous avons l'honneur de vous informer que vous êtes redevable du montant de la somme détaillée ci-contre que nous vous invitons à régler dès réception du présent avis. Cet avis est une demande de paiement. Il ne peut en aucun cas servir de reçu ou de quittance de loyer.

Période troisieme trimestre 2025	Débit €	Crédit €
Solde antérieur au 01/04/2025	14 359,40	
QUITTANCEMENT 2e trim 2025	13 019,93	
VIR DUE TORRI 24/04/2025		13 019,93
Loyer 3e trim 2025	10 224,94	
Provisions sur charges 3e trim 2025	750,00	
Régularisation charges 2024	276,03	
T.v.a. 20,00 % 3e trim 2025	2 044,99	
Totaux	40 675,29	13 019,93
MONTANT NET A PAYER	27 655,36 €	

Référence : 354458

Logement : 00024 / 1

JOUBERT, 23

23, rue Joubert

75009 PARIS

SOCIETE DUE TORRI

23, rue Joubert

75009 PARIS

AVIS D'ECHEANCE

Trimestriel / Avance - réf. 354458

Nous avons l'honneur de vous informer que vous êtes redevable du montant de la somme détaillée ci-contre que nous vous invitons à régler dès réception du présent avis
Cet avis est une demande de paiement. Il ne peut en aucun cas servir de reçu ou de quittance de loyer.

Période premier trimestre 2025	Débit €	Crédit €
Solde antérieur au 01/10/2024	17 780,12	
QUITTANCEMENT 4e trim 2024	12 579,28	
VIR DUE TORRI		4 000,00
VIR DUE TORRI		4 000,00
VIR DUE TORRI		8 000,00
Rappel après révision	367,21	
Loyer 1er trim 2025	10 224,94	
Provisions sur charges 1er trim 2025	750,00	
T.v.a. 20,00 % 1er trim 2025	2 044,99	
Totaux	43 746,54	16 000,00
MONTANT NET A PAYER	27 746,54 €	

François-Léopold TOUATI et Vanessa DUFFAUD

**COMMISSAIRES DE JUSTICE
COMMISSAIRES-PRISEURS ASSOCIES**

TÉLÉPHONE 01 43 01 84 71

7 ALLEE DE LA FONTAINE . 93340 LE RAINCY

Le 2 avril 2025

ETAT DESCRIPTIF ET ESTIMATIF DES ACTIFS MOBILIERS CORPORELS

REDRESSEMENT JUDICIAIRE

**SAS DUE TORRI
"Mota"
23 rue Joubert
75009 PARIS**

PC : 202404228

**Monsieur Félix MAYER
Juge Commissaire**

**Maître Isabelle DIDIER
Administrateur Judiciaire**

**Maître Florence DAUDÉ
Mandataire Judiciaire**

RECAPITULATIF EN EUROS

**Valeur
d'exploitation**

I	MATERIEL D'EXPLOITATION	19 490
----------	--------------------------------	---------------

II	STOCK	700
-----------	--------------	------------

TOTAL DES ACTIFS EN PLEINE PROPRIETE	20 190
---	---------------

I MATERIEL D'EXPLOITATION

SALLE

Cellule de congélation FOSTER en inox à une porte.	1 000
Tour réfrigéré ATOSA en inox à une porte et deux tiroirs.	600
Cave à vins LA SOMMELIERE à une porte.	500
Machine à glaçons HOSHIZAKI en inox.	1 200
Vitrine réfrigérée à boissons en métal laqué noir à deux portes coulissantes.	200
Machine à café SAN REMO à un groupe.	3 000
Moulin à café MAHLKONING.	1 200
Douze guéridons bistro ronds piètement en fonte dorée, plateau en tôle émaillée blanc.	4 000
Deux tables rectangulaires en bois.	
Trente deux chaises bistro en bois.	400
Trois vitrines en bois laquées bleu ou vert.	100
Plan de travail à structure métallique avec plateau en marbre et évier.	600
Vaisselle de table :	
Trente verres à pied.	
Trente verres à eau.	
Quarante couverts de table.	
Trente couteaux à viande.	
Cinquante assiettes en porcelaine blanche.	
Quinze tasses à café.	
Cinq pots à lait.	400
Tablette APPLE ipad.	
Terminal bancaire PAX.	
Deux imprimantes de tickets EPSON.	200

Ordinateur portable APPLE Macbook.	100	
<u>CUISINE</u>		
Tour réfrigéré METRO en inox à trois portes.	400	
Table carrée en inox.	60	
Four vapeur INOXTREND en inox à une porte.	800	
Table de travail rectangulaire GASTROM en inox.	250	
Robot KITCHENAID.	200	
Congélateur en inox ATOSA à une porte.	400	
Tour réfrigéré ETERNAL en inox à deux portes.	400	
Plancha en inox MANHO.	100	
Plonge à deux bacs en inox.	400	
Quatre étagères murales en inox.	400	
Ustensiles et batterie de cuisine.	300	
Robot cuiseur MAGIMIX.	100	
Plaque de cuisson METRO en inox.	200	
<u>COULOIR</u>		
Caisson à tiroirs en inox.	60	
Plan de travail en inox, plateau en marbre.	200	
Trancheur à jambon en inox.	200	
Mise sous vide POLITEC en inox.	500	
Turbine à glace NEMOX en inox.	700	
Imprimante EPSON.	40	

Aspirateur KARCHER.	40	
Deux étagères en bois.	60	
<u>CAVE</u>		
Deux rayonnages en plastique.	20	
Ustensiles de cuisine.	80	
Vaisselle et verrerie ordinaire.	80	
<u>II STOCK</u>		
Quarante bouteilles de vins Bordeaux, Bourgogne.	400	
Produits d'épicerie, conserves, huile et divers.	200	
Eaux minérales, sodas.	100	
TOTAL DES ACTIFS EN PLEINE PROPRIETE	20 190	
		



Relevé d'Identité Bancaire



Relevé d'Identité Bancaire
AGENCE DES CLIENTELES SIEGE
56 RUE DE LILLE
75356 PARIS SP 07

Cadre réservé au destinataire du relevé

SELARL BDR ET ASSOCIES
COMPTE REPARTITION SOUMIS FFDI
34 RUE SAINTE ANNE
75001 PARIS

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000139281S	69

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)
FR9340031000010000139281S69

Identifiant International de la banque (BIC)
CDCGFRPPXXX



Relevé d'Identité Bancaire
AGENCE DES CLIENTELES SIEGE
56 RUE DE LILLE
75356 PARIS SP 07

Cadre réservé au destinataire du relevé

SELARL BDR ET ASSOCIES
COMPTE REPARTITION SOUMIS FFDI
34 RUE SAINTE ANNE
75001 PARIS

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000139281S	69

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)
FR9340031000010000139281S69

Identifiant International de la banque (BIC)
CDCGFRPPXXX



Relevé d'Identité Bancaire
AGENCE DES CLIENTELES SIEGE
56 RUE DE LILLE
75356 PARIS SP 07

Cadre réservé au destinataire du relevé

SELARL BDR ET ASSOCIES
COMPTE REPARTITION SOUMIS FFDI
34 RUE SAINTE ANNE
75001 PARIS

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000139281S	69

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)
FR9340031000010000139281S69

Identifiant International de la banque (BIC)
CDCGFRPPXXX