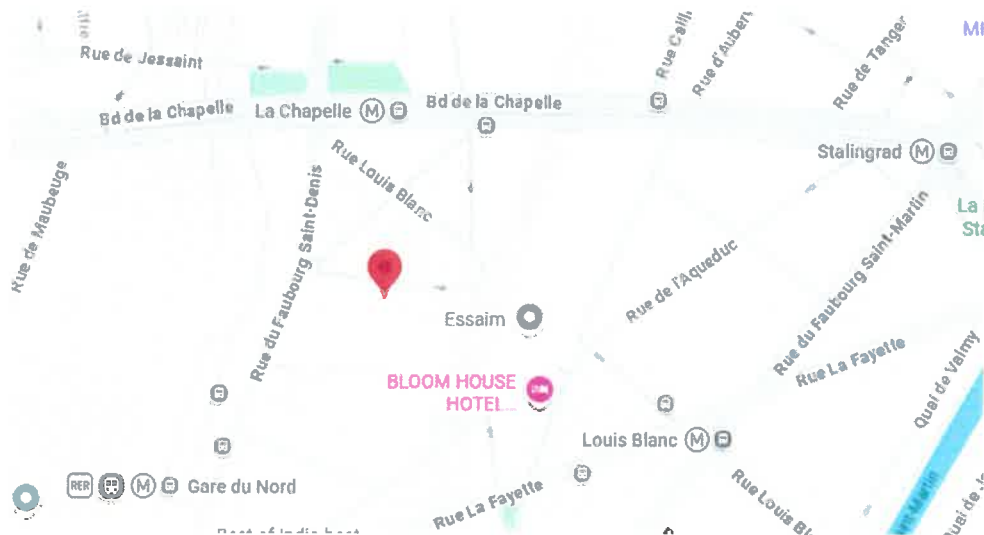


CAHIER DES CHARGES CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 23/12/2025, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a ouvert une procédure de Redressement Judiciaire au bénéfice de la **SARL CHETTINADU RESTAURANT PARIS - 15 RUE CAIL - 75010 PARIS**, procédure convertie en Liquidation Judiciaire par jugement en date du 25/02/2026. Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Xavier BROUARD, 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 CHETTINADU RESTAURANT PARIS
Sis 15 RUE CAIL - 75010 PARIS
Activité exercée : Restauration



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 15 rue Cail - 75010 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :** 3 lots :

- Au rez-de-chaussée : une boutique avec arrière-boutique ;
- Au rez-de-chaussée : un local commercial ;
- Une cave

■ **Destination exclusive :** Restauration

■ **Durée :** 9 années entières et consécutives du 07/06/2011 au 06/06/2020, le bail se poursuivant par tacite reconduction sous toutes réserves.

■ **Régime fiscal :** Non soumis à la T.V.A sous toutes réserves.

■ **Loyer annuel :** 46 510.44 € sous toutes réserves et selon le dernier appel de loyers (3 875.87 x12)

■ **Révision :** La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L.145-33 et suivants du Code de commerce. Loyer indexé sur l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.

■ **Charges :** Provisions mensuelles de 650 € sous toutes réserves et selon le dernier appel de loyers

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 54 310.44 € sous toutes réserves.

■ **Dépôt de garantie :** 23 255.22 € correspondant à 6 mois de loyer sous toutes réserves.

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

■ **Clauses particulières :**

Cautionnement personnel et solidaire : 60 K€

Droit de préférence du bailleur.

Le bailleur participera à l'acte

OBSERVATION : Depuis l'ouverture de la procédure, soit le 23/12/2025, les loyers sont impayés.

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 le Commissaire de justice dont copie ci-annexée.

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 9 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.cnajmj.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.

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 **SARL CHETTINADU RESTAURANT PARIS*** ».
- acheminée par voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation **SARL CHETTINADU RESTAURANT PARIS*** ».

L'offre devra être réceptionnée en l'Etude de Maître Stéphane VAN KEMMEL, Commissaire de justice sis au Tribunal des Activités Economiques de Paris, 1 Quai de la Corse 75004 Paris, **avant le 13/04/2026 à 17 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 **14/04/2026 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 24/03/2026
Xavier BROUARD



Annexes :

- (1) Bail commercial
- (2) Dernier appel de loyer
- (3) Inventaire

DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

.....

Agissant en qualité de

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable, qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal et du juge-commissaire de la procédure, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit et avoir pris connaissance des dispositions de l'article 1837 du Code Général des Impôts.

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 communiqué par le liquidateur judiciaire, 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.

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SARL CHETTINADU RESTAURANT PARIS, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève 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 (applicable aux cessions isolées d'actifs par renvoi de l'article L.642-20 du même code), lequel dispose :

« Ni le débiteur, au titre de l'un quelconque de ses patrimoines, 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 compris dans cette cession, 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. (...) »

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.

l'atteste sur l'honneur ne pas faire l'objet d'une interdiction de gérer ni d'une faillite personnelle.

Fait à
Le
Signature

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 statutaire :

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

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 :

MBS - P1

1401103
SD / PM /

L'AN DEUX MILLE ONZE ,
le SIX JUIN pour Messieurs
A et le NEUF JUIN pour Monsieur

E et

A VITRY SUR SEINE (Val de Marne), au siège
de l'Offi-èrè, près nommé,
Professionnelle : membre de la Société Civile

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La Société dénommée , société civile immobilière au capital de

S

Représentée par Monsieur Marc , demeurant à PARIS
(75010), ier 1986, de nationalité
française,

Agissant en qualité de gérant de ladite société, fonction à laquelle il a été
nommé aux termes de l'article 17 des statuts de ladite société,

Spécialement habilité à l'effet des présentes , en vertu d'une délibération des
associés de ladite société en date à PARIS (75010) du 5 mai 2011 dont la copie
certifiée conforme du procès verbal est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes
après mention.

- "PRENEUR" -

La Société dénommée , RL au capital de 10 000
EUROS , dont le siège social est au 15 rue cell à PARIS 10ème ; Identifiée au SIREN
sous le numéro Immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de PARIS .

Les statuts ont été établis sous seing privés en date à PARIS, le 7 avril 2010 et dument enregistrés à la recette des impôts de PARIS 9ème Ouest, le 8 avril 2010, bordereau n°2010/389, case n° 40.

Représentée par l'ensemble de ses associés, savoir :

- **Madame** **de Madame**
24 avenue des
entrepreneurs
Né le 10 (KA)
F
7 septembre 2019
Résident au sens de la réglementation fiscale
- **Monsieur**
Né le 3 novembre 198
De nationalité française
Résident au sens de la réglementation fiscale
- **Monsieur**
Yasotha NALAKALAM, demeurant (3120)
Né le 29
Résident au sens de la réglementation fiscale

Ci-après dénommé : l'«Occupant»

D'AUTRE PART

EXPOSE

Aux termes d'un acte du 14 juin 2010, reçu par le ministère de
conclu un contrat de bail
commercial dérogatoire, dument enregistré à la recette des impôts, le 7 juillet 2010,

Aux termes dudit bail dérogatoire, il était stipulé entre les parties que :

Le «Propriétaire» loue à titre dérogatoire aux dispositions du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953, en application dispositions de l'article L 145-5 du Code de commerce, à l'«Occupant» qui accepte les locaux dont la désignation suit.

L'«Occupant» déclare avoir pris parfaite connaissance des dispositions ci-après littéralement rapportées audit article L 145-5 qui s'applique aux présentes et qui n'ouvre pas droit au bénéfice de la propriété commerciale à son profit.

Article L 145-5 : « Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent décret à la condition que la durée totale du ou des baux successifs ne soit pas supérieure à deux ans.

Si, à l'expiration de cette durée, l'occupant reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre.

Il en est de même à l'expiration de cette durée en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier. »

Il est précisé que si la présente convention intervient entre plusieurs occupants et plusieurs propriétaires, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront dénommés par abréviation "Propriétaire" et "Occupant" au singulier, et que cette même dénomination au singulier sera appliquée si "le Propriétaire" et l'«Occupant» sont des personnes de sexe féminin ou une Société."

Par suite, les parties entendent appliquer cette convention et conclure avant l'expiration du bail dérogatoire prévue le 14 mai 2012, un nouveau bail commercial, pour le même local

Etant ici précisé que le bail dérogatoire avait été conclu entre les associés de la société, IT, société en cours de formation, et que la société est actuellement immatriculée, ainsi qu'il est précisé dans la comperution des parties

BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT 75010
15 Rue du Cal :

Ledit ensemble immobilier comprenant deux bâtiments et une cour commune

Cadastré : dans le lot de volume 104

Section	N°	Lieu dit	Surface
AH	6	15 rue Cal	00 ha 04 a 11 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, UNE BOUTIQUE portant le numéro DEUX avec arrière boutique.

Escalier d'accès au lot numéro 6 au premier étage.

Avec les quarante et un/millièmes (41/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante trois/millièmes (43/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Etant ici précisé que le précédent locataire a supprimé l'escalier. Et que le local commercial, ne donne pas droit d'accès au 1er étage

Lot numéro cinquante deux (52) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, UN LOCAL COMMERCIAL.

Et les cinquante deux millièmes (52 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille/millièmes (1000/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment B.

Lot numéro trente cinq (35) :

UNE CAVE portant le numéro 8, dans le bâtiment A, au sous-sol

Et les un millième (1 /1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un/millièmes (1/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment A.

Tels que lesdits BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par R, N° [redacted] ont [redacted] au [redacted] bureau des hypothèques de la Seine, le [redacted] ro 7.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :
- aux termes d'un acte reçu par [redacted] le 4 juin 1964, dont une copie authentique a été publiée au [redacted] bureau des hypothèques de la SEINE, l

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par [redacted] ;
Janvier 1993 contenant un Immeuble divisé en deux lots volumes numérotés lot volume 100 et lot volume 101 dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des Hypothèques de PARIS l

Ledit état descriptif volumétrique a été modifié par le TGI aux termes d'un acte du 27 Juin 1994 : le lot volume 101 est supprimé et remplacé par les lots volumes 102, 103 et 104 dont une copie authentique a été publiée au troisième bureau des Hypothèques de PARIS le 1er Décembre 1994 volume 1994 P numéro 6713

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par [redacted] Y
S [redacted] dont une copie authentique a été publiée au [redacted] bureau des hypothèques de PARIS, le 26 avril 2001
avant fait l'objet d'un bordereau rectificatif, suivant acte reçu par Maître E [redacted] le 25 avril 2001, publiée au 3^e
[redacted] ne créateur de
deniers de la forme [redacted] d
concerne la désignation de l'immeuble

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 7 juin 2011, pour se terminer le 6 juin 2020.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le "Preneur" a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au "Baillieur" au moins six mois avant la fin de la période triennale.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le "Preneur" bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le "Baillieur" devra adresser au "Preneur" plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du " Bailleur " dans le délai sus-indiqué, le " Preneur " devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'Huissier.

A défaut de congé de la part du " Bailleur " et de demande de renouvellement de la part du " Preneur " dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet de la présente location devront exclusivement être consacrés par l'Occupant, à l'exploitation d'un RESTAURANT sans qu'il puisse en faire d'autre, connexe ou complémentaire, même temporairement.

Il devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

Les parties ayant, d'un commun accord, entendu se conformer aux dispositions du décret du 30 Septembre 1953 modifié, l'Occupant pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que l'Occupant s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes.

Etat des lieux

"L'occupant" prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles le cas échéant expressément envisagées aux présentes. Un état des lieux a été effectué lors de la prise de possession par le preneur, au moment de la conclusion du bail dérogatoire, le 14 juin 2010.

Le preneur étant déjà dans les lieux, aucun état des lieux n'est à établir en l'espèce. Par suite, l'occupant déclare avoir reçu les biens loués suivant état du 14 juin 2010, savoir en bon état.

- entretien - réparation -

L'occupant entretiendra les lieux loués en bon état de réparations, grosses ou menues, en ce compris les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations.

L'article 606 dispose que les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

En conséquence, il aura notamment entièrement à sa charge l'intégralité desdits travaux ainsi que l'entretien courant et l'entretien complet de la devanture et de la fermeture des locaux d'exploitation; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures et intérieures en état de fraîcheur. Il est précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation.

Il supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il fera exécuter chaque année, à ses frais par le fumiste du « propriétaire » le ramonage de tous les conduits de fumée, s'ils existent, desservant les lieux loués.

Il entretiendra en bon état les tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et l'appareillage électrique dont il aurait la garde juridique.

Il palera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée.

Il assurera personnellement l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisation, compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur.

Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorées ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.

Il devra protéger contre le gel, les canalisations, compteurs d'eau, etc... et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

Toutes les réparations, les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail seront à la charge exclusive du preneur. Celui-ci sera tenu de maintenir dans l'ensemble en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Il devra faire refaire toutes les peintures intérieures et extérieures, les tapisseries, aussi souvent que cela sera nécessaire pour la conservation et le bon aspect de l'immeuble.

Garantie

L'« Occupant » devra tenir constamment garnis les lieux mis à disposition de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement de l'indemnité, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins.

L'« Occupant » devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le « Propriétaire » ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

En aucun cas, même après le décès de l'« Occupant », ou en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les locaux mis à disposition à une vente publique de meubles ou autres.

L'« Occupant » devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration qui serait causée par le gel aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par l'« Occupant » dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du « Propriétaire » ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident ou autre qui pourrait survenir du fait de ces installations.

Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorées ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.

Toutes les réparations, les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail seront à la charge exclusive de l'occupant. Celui-ci sera tenu de maintenir dans l'ensemble en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Il devra faire refaire toutes les peintures intérieures et extérieures, les tapisseries, aussi souvent que cela sera nécessaire pour la conservation et le bon aspect de l'immeuble.

Garnissement

L'occupant gardera et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- Transformations

L'occupant aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du propriétaire dont les honoraires et vacations seront à la charge de l'occupant.

Toutefois, l'occupant pourra effectuer librement les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne nuisent pas à la destination ni à la solidité de l'immeuble ni au règlement pouvant, le cas échéant, exister, le tout à charge pour ledit "preneur" d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

Mises aux normes-

Par dérogation à l'article 1719 du Code civil, "l'occupant" aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes spécifiques à son activité, et même si ces travaux touchent au gros-œuvre et à la toiture.

"L'occupant" exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

- Changement de distribution

"L'occupant" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "propriétaire" aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du « propriétaire » comme il a été dit ci-dessus, aux frais exclusifs de "l'occupant".

Modification des lieux

L'Occupant ne pourra faire, dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs ou planchers, pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.

Les travaux qui seraient autorisés par le "Propriétaire" ou envisagés dans les conditions ci-dessus exposées seront faits, aux frais de l'Occupant, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou maître d'œuvre du "Propriétaire" et les honoraires de ce dernier seront supportés par l'Occupant.

Améliorations

Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par "l'occupant", même avec l'autorisation du "propriétaire" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Le propriétaire aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais exclusifs de "l'occupant".

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, "l'occupant" souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

"L'occupant" ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 du Code civil impose au propriétaire.

Impôts - Charges

"L'Occupant" acquittera ses contributions personnelles, taxe locative, taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le "Propriétaire" pourrait être responsable pour lui et à titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au "Propriétaire", et notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers.

1) - "L'occupant" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "propriétaire" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2) - En sus du loyer ci-après fixé, "l'occupant" remboursera au "propriétaire" sa quote-part des charges, notamment :

-les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage et à l'exploitation des différents éléments de la chose louée.

-les taxes municipales afférentes au bien loué, notamment, la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives, les droits de voirie, les frais de gestion s'y rapportant, et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont l'occupant profite directement

-les droits ou taxes exigibles sur le présent bail ci-après définis

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, le bailleur s'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.

-L'occupant paiera les charges dont s'agit concernant les parties communes des locaux, et ce en fonction des tantièmes de charges attachés aux lots de copropriété.

3) - "l'occupant" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "propriétaire" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- Assurances -

"L'occupant" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera du tout à toute réquisition du "propriétaire".

Spécialement, "l'occupant" devra adresser au "Propriétaire", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites. Le justificatif de la police d'assurance devra être adressée au propriétaire par lettre recommandée avec accusée réception et ce, tous les ans, sans que le propriétaire ait à en faire la demande.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par "l'occupant" entraînerait, soit pour le "propriétaire", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, "l'occupant" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "propriétaire" contre toutes réclamations des tiers.

Le "propriétaire" assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, "l'occupant" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

"L'occupant" renonce à tous recours contre le "propriétaire" et ses assureurs pour les sinistres relevant de tous ces risques. IL s'engage, de même à obtenir la renonciation à tous recours de ses assureurs contre le « bailleur » et ses assureurs.

"L'occupant" s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

Pendant la durée du bail, le « propriétaire » se réserve la faculté de demander à "l'occupant" de souscrire toutes autres polices qui s'avèreraient nécessaires.

Charges locatives diverses

"L'Occupant" satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les occupants sont ordinairement tenus.

Il remboursera au "Propriétaire" toutes les taxes locatives que celui-ci aurait payé pour son compte, et qui incombent légalement au locataire.

Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité

"L'Occupant" acquittera régulièrement ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux mis à disposition, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien, de relevé et de réparations desdits compteurs.

Visite des lieux

"L'occupant" devra laisser le « propriétaire », son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers dûment mandatés, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins quarante huit heures à l'avance.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du « propriétaire », tous les jours ouvrables, de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à dix-huit heures à condition d'être prévenu quarante-huit heures à l'avance.

Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu, et elle profitera à tous les propriétaires successifs. Enfin, "l'occupant" devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont sa sortie dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Cession - sous-location

"l'occupant" ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail sans le consentement préalable exprès et par écrit du « propriétaire » sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce. En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée en présence du « propriétaire ».

Le Notaire soussigné a informé "l'occupant" que le non respect de cette clause entraîne à l'encontre de ce dernier l'inopposabilité de la cession au « propriétaire » et constitue un motif de la résiliation du bail ou de non-renouvellement.

"L'occupant" ne pourra non plus sous louer en tout ou partie les locaux loués, sans le consentement préalable exprès et par écrit du « propriétaire ». Le non respect de cette clause entraîne l'inopposabilité de la sous-location au « bailleur » et constitue un motif de résiliation du bail ou de non renouvellement.

Dans tous les cas, "l'occupant" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie. Il est ici précisé, en tant que de besoin, que la sous-location s'éteindra automatiquement par le départ de "l'occupant" qui l'aura consentie, le sous-locataire ne pouvant prétendre à la propriété commerciale.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du « propriétaire » et elle devra être réalisée par acte authentique.

Cession de fonds par l'occupant prenant sa retraite et déspecialisation

Conformément aux dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce, lorsque "l'occupant", ayant demandé 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 par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales, aura signifié à son propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le « bailleur » aura, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification.

A défaut d'usage de ce droit par le « propriétaire », son accord sera réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal de grande instance. La nature des activités dont l'exercice est envisagé doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.

Démolition de l'immeuble - expropriation

- Démolition

Dans le cas où pour une cause quelconque, notamment vice de construction, servitude de reculement, et pour toute autre cause indépendante de la volonté du "Propriétaire", l'immeuble venait à être démoli ou détruit entièrement ou partiellement, la présente convention sera résiliée purement et simplement si bon semble au "Propriétaire", et sans indemnité à sa charge.

Expropriation

La présente convention sera également résiliée purement et simplement sans indemnité à la charge de "l'Occupant" en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Amlante

L'Occupant supportera sans indemnité l'exécution par le propriétaire de l'immeuble de tous travaux éventuels nécessaires au respect de la législation sur l'amlante.

Changement d'état

Tout changement d'état de la personne occupante devra être notifié au "Propriétaire" dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes.

Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

Jouissance des lieux

L'occupant devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

L'occupant ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- Exploitation

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation, l'occupant devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du « propriétaire » aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités, le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage; aucun étalage ne sera fait en dehors sur la voie publique sauf autorisation.

Le Notaire avertit le preneur que s'il venait à cesser son activité, il n'aurait droit à aucune indemnité d'éviction.

Enseignes

L'Occupant pourra installer une enseigne extérieure portant son nom commercial et la nature de son commerce. Cette enseigne pourra être apposée sur la ou les façades sous réserve du respect de la réglementation applicable en la matière, que cette réglementation soit d'origine légale ou conventionnelle.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues, et il sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner, devant s'assurer en conséquence et en justifier auprès du "Propriétaire". L'occupant aura à sa charge, à ses frais et sous sa responsabilité de retirer l'enseigne qu'il aurait pu apposer et de remettre en leur état initial ledit bien.

Fin de bail – restitution des lieux loués Remise des clefs

L'Occupant devra remettre les clés des lieux mis à disposition le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède. La remise des clés, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que l'occupant devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "propriétaire" par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

" L'occupant " devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au "propriétaire" le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence de "l'occupant " dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à "l'occupant", et prévoira un état des lieux " complémentaire " dès après le déménagement du "Preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

"L'occupant" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord auxdits devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "propriétaire " pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au "Preneur".

Si le "l'occupant "manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du "propriétaire dont les honoraires seront supportés par le "l'occupant".

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, "l'occupant" s'engage à verser au "propriétaire", qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Non responsabilité du Propriétaire

Le "Propriétaire" ne garantit pas l'"Occupant", et par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines.

L'"Occupant" devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité l'Occupant devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Propriétaire soit entièrement dégagée et devra en justifier au Propriétaire.

LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 2848,30 euros et en sus une provision des charges mensuelles de 200 euros. La régularisation de la provision sur charge aura lieu chaque fin d'année à l'initiative du propriétaire. L'Occupant s'oblige à payer au Propriétaire ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, le 1er de chaque mois et pour le premier paiement le 7 juin 2011

Et ainsi continuer de mois en mois.

Accessoirement au loyer, l'Occupant remboursera en totalité au propriétaire, les charges et impôts visés aux présentes :

- Les impôts fonciers
- Les taxes locales
- Les autres impôts et taxes qui viendraient à être créés.

Pour les remboursements de la part contributive de l'occupant dans les charges d'exploitation et d'entretien ainsi que les impôts et les taxes établis au nom du « propriétaire » il sera ajouté à chaque terme du loyer principal des acomptes provisionnels à hauteur de dix pour cent (10 %) du loyer mensuel dû, sauf remboursement du solde en même temps que le dernier terme de l'année.

REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du code de Commerce

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice national du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des études Économiques, et de lui faire subir une fois par an, les mêmes variations d'augmentation ou de diminution. A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, soit le 1er juin

Le nouveau montant applicable aux termes de l'année civile à courir, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1°) Le montant du loyer initial ;
- 2°) L'indice ayant servi à établir ce montant ;
- 3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publié par l'INSEE, pour le 4ème trimestre 2010 soit 1533 points, et la révision se fera en prenant le dernier indice connu à la date anniversaire de la première année de la location.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "propriétaire" dès la publication de l'indice. Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise "l'occupant" à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas "l'occupant" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant de la présente convention à la charge de l'"Occupant", le dépôt de garantie est fixé à six mois de loyer soit la somme de DIX SEPT MILLE QUATRE-VINGT NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT CENTIMES (17.089,80 EUR) payé de la manière suivante :

- dès avant ce jour, hors la comptabilité du Notaire soussigné, une somme de HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (8.400,00 EUR), suivant chèque numéro 9273457. Dans la mesure où le présent bail commercial se substitue au bail dérogatoire, régularisé le 14 juin 2010, l'indemnité versée, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, est conservée par le bailleur.
- ce jour, en dehors de la comptabilité du Notaire associé soussigné, la somme de HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT CENTIMES (8.689,80 EUR),

Desquelles sommes "le Propriétaire" donne à l'"Occupant" quittance définitive et sans réserve.

Dont quittance

Le dépôt de garantie sera indexé tous les trois ans, sur l'indice INSEE, coût de la construction, 4ème trimestre, comme le loyer

Cette somme, non productive d'intérêts, est destinée à assurer au "Propriétaire" la bonne exécution de l'ensemble des conditions des présentes.

Cette somme sera conservée par le "Propriétaire" pendant toute la durée de la présente convention jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les indemnités de quelque nature et origine qu'elles soient que l'"Occupant" pourrait lui devoir.

Ce dépôt restera acquis au "Propriétaire" en cas de résolution des présentes du fait de l'"Occupant". Il sera remboursé à l'"Occupant" dans les trois mois de la fin du bail ou de son départ effectif, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

En aucun cas, l'"Occupant" ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyers et charges avec le dépôt de garantie.

RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le «propriétaire» d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au «propriétaire» par l'occupant» en vertu du présent bail, le «propriétaire» bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise le «preneur» à différer son obligation

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par l'occupant de l'un quelconque de ses engagements notamment en ce qui concerne les charges et conditions, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le «propriétaire», ou de non paiement des frais de poursuite, ce dernier aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis en demeure l'occupant de régulariser sa situation par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les conditions du bail contenant déclaration par le «propriétaire» d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si un mois après ce commandement ou cette sommation, le preneur n'a pas totalement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris, avec la diligence convenable, tout ce qu'il est possible de faire dans le délai d'un mois, le «propriétaire» pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail.

Du jour de la résiliation du bail, le «propriétaire» aura immédiatement et de plein droit le libre usage des lieux.

Dans le cas où l'occupant refuserait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du local. Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai sus-indiqué sera nulle ou non avenue, et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise par le «propriétaire».

A défaut par l'occupant d'évacuer les locaux, il sera redevable au «propriétaire», de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au quadruple du loyer en cours charges comprises, calculé prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du «propriétaire», et sans que le paiement de cette somme puisse constituer pour le «propriétaire», et sans que le paiement de cette somme puisse constituer pour le «bailleur» une acceptation du maintien dans les lieux dudit «occupant».

CAUTIONNEMENT PERSONNEL ET SOLIDAIRE

Pour garantir au «Propriétaire» le paiement régulier et exact des loyers ci-dessus stipulés ainsi que l'exécution des présentes, et à la demande de ce dernier :

N

Madame Née à , le 25 décembre 1984
Mariée religieusement , sous le régime de la communauté préalable à leur
union célébré à le 17 juin 2007

De nationalité
et valable jusqu'à

Caution , Monsieur dans la limite de TRENTÉ MILLE EUROS (30.000,00 EUR)

Caution , Madame dans la limite de TRENTÉ MILLE EUROS (30.000,00 EUR)

Chaque CAUTION déclare se porter garant solidaire à l'égard du propriétaire dans la limite de **TRENTÉ MILLE EUROS (30.000,00 EUR)** en principal, intérêts, frais et accessoires qui seront dus au propriétaire, le tout de manière et aux époques convenues.

Cet montant est garanti sur toute la durée du bail , pour une durée de 9 ans , soit jusqu'au 6 juin 2020

Intervenant aux présentes sous la dénomination la caution à l'effet de :

- déclarer avoir parfaite connaissance des présentes par la lecture complète effectuée par le Notaire soussigné, et parfaitement connaître la portée de l'engagement souscrit ci-après au moyen des explications fournies par ledit Notaire ;
- déclarer en conséquence se rendre et constituer caution solidaire de l'"Occupant" envers le "Propriétaire" pour l'exécution de chacune des conditions du présent bail ;
- déclarer renoncer expressément à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division ;
- déclarer qu'en cas de disparition de la caution avant l'extinction des causes de l'obligation cautionnée, ses ayants-droit seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux des engagements ci-dessus pris par elle-même.

Il est expressément convenu comme clause déterminante du présent cautionnement que la caution s'engage tant envers le propriétaire initial qu'envers tout propriétaire qui se substituerait à lui de quelque manière que ce soit.

INTERVENTION DE M

Aux présentes est à l'instant intervenu:

ci-dessus plus amplement nommé , qualifié et domicilié

LEQUEL, connaissance prise de ce qui précède par la lecture que lui en a donné le Notaire soussigné, déclare donner son consentement exprès au cautionnement solidaire ci-dessus consenti par son épouse, dans les termes de l'article 1415 du Code Civil, de telle sorte que les biens dépendant de la communauté existant entre eux , soient engagés par le cautionnement qui précède.

INTERVENTION DE MADAME MANORANJAN

Aux présentes est à l'instant intervenue :

Madame ci-dessus plus amplement nommée , qualifiée et domiciliée

LAQUELLE, connaissance prise de ce qui précède par la lecture que lui en a donné le Notaire soussigné, déclare donner son consentement exprès au cautionnement solidaire ci-dessus consenti par son époux, dans les termes de l'article 1415 du Code Civil, de telle sorte que les biens dépendant de la communauté existant entre eux, soient engagés par le cautionnement qui précède.

REDRESSEMENT/LIQUIDATION JUDICIAIRES DE L'OCCUPANT

Conformément aux dispositions de l'article L 145-45 du Code de Commerce le redressement et la liquidation judiciaires de l'occupant n'entraînent pas de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant de son habitation ou à celle de sa famille.

Si le redressement ou la liquidation judiciaires de l'occupant venait à se produire, le « propriétaire » pourra mettre en demeure l'administrateur judiciaire, conformément aux dispositions de l'article L 37 du Code des Procédures collectives, de continuer ou de résilier ledit bail.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour l'occupant constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La contribution sur les revenus locatifs est applicable aux revenus nets perçus tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins.

"l'occupant" remboursera au "propriétaire" si elle est due, la totalité de la contribution sur les revenus locatifs.

PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où, au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, l'occupant souhaiterait céder son fonds de commerce, en dehors de l'hypothèse visée au paragraphe « CESSIION DE FONDS PAR L'OCCUPANT PRENANT SA RETRAITE ET DESPECIALISATION » ci-dessus, il sera tenu de faire connaître au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser ladite cession, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre, et l'intégralité des conditions de la vente.

Il en serait de même au cas où les associés de "l'occupant" personne morale souhaiterait céder à une ou plusieurs personnes physiques ou morales non associées les parts sociales de la société « Occupant » qu'ils détiennent, en totalité, ou en partie, dès lors que le transfert de ces parts entre les mains d'un ou plusieurs cessionnaires extérieurs à la société permet à ce dernier ou à ces derniers, cumulativement, d'obtenir la majorité relative des Assemblées Générales de la société « Occupant ».

A égalité de prix et de conditions, "l'occupant" devra donner la préférence au « propriétaire » sur toutes autres personnes.

En conséquence, le « propriétaire » aura le droit d'exiger que le fonds de commerce ou les parts sociales dont s'agit lui soit vendu par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions.

A cet effet, le « propriétaire » aura un délai de 30 jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetées pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au « Preneur » dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

"l'occupant" précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du fonds de commerce avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- Qu'en cas de disparition de "l'occupant" avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayants-droits et représentants, même s'ils sont incapables, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le fonds de commerce est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants de "l'occupant" le "propriétaire" ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre ledit bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause.

- Qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, "l'occupant" ou ses ayants-droit et représentants seront tenus, 15 jours avant l'adjudication, de faire sommation au «propriétaire» par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication.

Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, le «propriétaire», pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le «bailleur» de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé.

CHANGEMENT DE GERANT DE LA SOCIETE « OCCUPANT » **ENGAGEMENT DU PROPRIETAIRE**

La société "....." susnommée, occupant aux présentes, s'oblige, par l'intermédiaire de son représentant, pour toute la durée du présent bail et de ses renouvellements éventuels, à recueillir le consentement du propriétaire pour la nomination de tout nouveau gérant de ladite société, que ce dernier soit choisi parmi les associés ou en dehors d'eux.

ENVIRONNEMENT

Le "Propriétaire" déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité.

L'occupant" devra informer le "Propriétaire" de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le "Preneur" devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait de l'occupant" pendant la cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées pourra permettre au "Propriétaire" d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

"L'occupant" restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

L'occupant " ayant l'obligation de remettre au "Propriétaire " en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire le cas échéant les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux. Le tout de façon à ce que le "Propriétaire " ne soit pas inquiété sur ces sujets.

URBANISME

Il résulte d'une note de renseignement d'urbanisme accompagné de ses plan de masse et de situation, dont l'original demeurera ci-annexé, délivré le 28 mai 2010, par l'autorité administrative compétente que :

- le bien est situé en droit de préemption simple
- qu'il est inclus dans une zone de surveillance et de lutte contre les termites
- qu'il est inclus dans une zone à risque d'exposition au plomb
- qu'il se situe dans une zone de périmètre de protection de monuments historiques (périmètre de site inscrit)
- qu'il se situe dans une zone d'ancienne carrières
- Qu'il se situe dans une zone de risques naturels (gypse antédunien)

Une demande de renseignements délivrée le 1er juin 2010 sur les carrières mentionne également que le bien est en zone de carrière et ce en totalité (ancienne carrière de gypse à ciel ouvert et qu'aucun travaux n'ont été réalisés (ou communiqués) pour la stabilité du bâti .

Il est précisé que pour ces propriétés, il peut être prescrit des travaux de reconnaissance ou de confortement du sous-sol et /ou de fondations dans le cas d'une demande d'autorisation de bâtir .

L'occupant s'engage à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées aux pièces susvisées

RAPPORTS TECHNIQUES

Amiante

Chacune des parties reconnaît que le Notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le « propriétaire » déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au « occupant » sauf celle éventuelle de l'accomplissement des travaux pouvant être mis à la charge du « propriétaire ».

En ce qui concerne les parties privatives :

L'état a été établi par le 29 avril 2010 . par le cabinet E

BE

titulaire d'une assurance responsabilité civile professionnelle,

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes : absence d'amiante

En ce qui concerne les parties communes :

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisant qu'un dossier technique relatif à la présence ou à l'absence d'amiante dans les parties communes a été établi par le cabinet DEP, le 5 juillet 2008

à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

Ce dossier technique porte sur les points visés par les dispositions du décret numéro 2002-839 du 3 Mai 2002.

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes : " *Résultats sommaires du repérage* :

Présence d'amiante dans les flocages, calorifugeages, faux-plafonds repérés : non

Présence d'amiante dans les matériaux de l'annexe 13-9 du code de la santé publique repérés (hors flocages, calorifugeages, faux-plafonds : NON "

Commission d'hygiène

"L'occupant" reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité ; il déclare vouloir en faire son affaire personnelle

Commission de sécurité

"l'occupant" reconnaît être informé de ce que la commission de sécurité n'a pas encore visité les lieux. Il déclare faire son affaire de ses éventuelles observations et exigences.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le BIEN objet des présentes ayant été construit après le 1^{er} Janvier 1949, ainsi déclaré par le propriétaire, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage autre que l'habitation, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-6 du Code de la santé publique.

TERMITES

L'immeuble se trouvant dans le département de Paris est dans une zone de surveillance et de lutte contre les termites, zone créée par un arrêté préfectoral du 21 Mars 2003. Le bien étant soumis à la location, les biens ne sont pas concernés.

CONTROLE DE L'INSTALLATION DE GAZ

Les biens objet du présent bail ne sont pas concernés par les dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, puisque destinés à une occupation commerciale

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Les biens objet du présent bail ne sont pas concernés par les dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, puisque destinés à une occupation commerciale

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le cabinet EXIM, sus visé, le 26 avril 2010

Il est précisé que l'occupant ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le propriétaire de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le propriétaire de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le Notaire soussigné a rappelé aux parties les termes des articles L 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement relatifs à l'obligation d'information par le **VENDEUR** de l'**ACQUEREUR** relative à la situation du bien Immobilier vendu au regard d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

A cet effet, les parties ont signé ce jour un état des risques naturels et technologiques établi sur la base de l'arrêté préfectoral précisant que les biens immobiliers objet des présentes sont situés dans une zone inondable

DECLARATIONS

Le "Propriétaire" déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le "Preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT

Le Notaire soussigné a informé "l'occupant" de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux

En cas de co-occupants, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains co-preneurs copropriétaires du fonds de commerce ne l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci-dessus.

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le colindivisaire exploitant le fonds soit inscrit ;

- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "propriétaire" seront supportés par le "propriétaire" qui s'y oblige.

"L'occupant" ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au "propriétaire" les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du "Prpriétaire" aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au "Bailleur".

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maître Sophie DEBOSCKER , Notaire associé à VITRY SUR SEINE (Val de Marne), 11 avenue Eugène Pellétan. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur vingt-trois pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

suivent les signatures.

Le présent acte a été enregistré à la SIE DE VILLEJUIF, le 15 juil 2011, bordereau n°2011/630, case n°1, ext 2882.

EN CONSEQUENCE, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution, aux Procureurs Généraux et autres Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main, à tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront requis.

EN FOI DE QUOI,

les présentes ont été scellées et signées par Maître

N°

I

Not

Marnic, 11 avenue Eugène Pelletan, et délivrée à
de titre exécutoire.

pour servir

POUR COPIE EXECUTOIRE NOMINATIVE sur vingt quatre pages,
photocopie, délivrée et certifiée comme étant la reproduction
exacte de l'original par le Notaire associé soussigné

Les reliées par le procédé
ACT R.C. empêchant toute
ou addition sont signées à
la dernière page. Application
71.941 du 26.11.71 ART 8.



Relevé détaillé de compte locataire

Référence : CHETTINADU RESTAURANT PARIS

Correspondance : 15 RUE CAIL
75010 PARIS

Location : 15 RUE CAIL

75010 PARIS

Date	Intitulé	Détail	Dépense	Recette	Solde
01/01/2026	-E Loyer	3 875.87 €			
01/01/2026	-E Provisions	650.00 €			
01/02/2026	EMISSION DU 02/2026		4 525.87 €		31 893.46 €
01/02/2026	-E Loyer	3 875.87 €			
01/02/2026	-E Provisions	650.00 €			
Totaux :			554 126.23 €	522 232.77 €	31 893.46 €

Me Perrine BELLIER-FIERFORT
Me Nicolas FIERFORT
Me Marie-Caroline SURTEAUVILLE

Affaire : Liquidation Judiciaire Sarl CHETTINADU RESTAURANT PARIS
Date de jugement : 25/02/2026
Numéro de procédure : P202505056
Mandataire judiciaire : Maître Xavier BROUARD

Sarl CHETTINADU RESTAURANT PARIS
15 rue Cail

75010 PARIS

Office d'EVREUX
1, rue de la Petite Cité
27000 – EVREUX
T : 02 32 33 13 59
evreux-encheres@orange.fr
www.interencheres.com/27001

Office d'ELBEUF
23, cours Carnot
76500 – ELBEUF
T : 02 32 33 13 59
evreux-encheres@orange.fr

Office de PARIS
7, rue de Budapest
75009 – PARIS
T : 02 32 33 13 59
cpj.fierfort@orange.fr

SELAS BELLIER – FIERFORT,
1, rue de la Petite Cité – 27000 EVREUX
SIRET 752 184 424 – FR 89 752 184 424

Etat descriptif et estimatif des actifs dépendant de la SARL CHETTINADU RESTAURANT PARIS sise 15, rue Cail, 75010 PARIS. Le récolement d'inventaire a été réalisé le vendredi 06 mars 2026 par Maître Nicalos FIERFORT, Commissaire de Justice à la résidence de Paris, pour la liquidation judiciaire prononcée par le Tribunal des Activités économiques de Paris par jugement en date du 25 février 2026. Inventaire réalisé en présence de Monsieur ARULAIH Thanukshan, gérant et de son neveu.

Lors de mon passage pour le récolement d'inventaire, le local était ouvert en présence de clients et de quatre salariés présumés. Quatre personnes présentes m'ont informé qu'un appel avait été interjeté contre la décision de liquidation judiciaire, et que, par conséquent, la fermeture du local n'était pas justifiée. Ces personnes se sont opposées, dans un premier temps, à la fermeture. Je n'ai pas réussi à relever leurs identités. J'ai néanmoins procédé à la fermeture de ce dernier.

D'autre part, le gérant a refusé de signer l'accord de vente, que ce soit pour la vente aux enchères ou la vente de gré à gré.

ESPECES LAISSE SUR PLACE A REVERSER 61.92 EUROS

MATERIEL D'EXPLOITATION

Exploitation

Salle de restaurant

1.	- 5 tables 2 couverts en stratifié bois - 37 Tables 2 couverts en plastique - 60 Chaises en stratifié bois, divers modèles - 2 banquettes 2 places, skaï rouge - Banquette 3 places, skaï noir - Chaise enfant en stratifié bois En l'état 	400
2.	- Cave à vins JC 1606D	200
3.	- Vitrine réfrigérée ciglée OASIS, une porte vitrée 	120

4.	- Machine à glaçons sans marque apparente -Lave-verre sans marque apparente Etat moyen 	160
5.	- Micro-onde BLUESKY - 2 Bouilloires sans marque apparente  	20
6.	-Enceinte P26 	40

Cuisine

7.	- Lave-vaisselle capot sans marque apparente 	200
----	---	-----

8.	- Armoire réfrigérée positive en inox, deux portes - Armoire réfrigérée METRO PROFESSIONNEL	400
9.	- 4 Tables de travail en inox, divers modèles, déformations - 2 Etagères en plastique - Etagère en inox Etat moyen	200
10.	- Four à naans - Feu de cuisson Etat moyen	100
11.	- Tour réfrigéré 2 portes en inox avec saladette, dessus en pierre dure En l'état	200

12.	- Piano de cuisson 4 feux - 2 feux de cuisson, divers modèles Etat moyen 	200
13.	- 2 Micro-ondes dont un en état moyen 	20
14.	- Batterie de cuisine et vaisselles	80
15.	- 4 baignoires sans marque apparente 	120

TOTAL MATERIEL D'EXPLOITATION**2 460****AGENCEMENT****Exploitation**

Matériel scellé ou difficile à sortir sans endommager le local

Salle de restaurant

16.	- Meuble de rangement en stratifié noir	MEMOIRE
-----	---	---------

17.	- Comptoir de bar en stratifié bois comprenant un évier, une vitrine réfrigérée service arrière, une vitrine réfrigérée 3 portes vitrées coulissantes, une vitrine réfrigérée 2 portes vitrées coulissantes, congélateur coffre en état moyen	    	200
-----	---	---	-----

Cuisine

18.	- Plonge en inox, bacs		100
19.	- Hotte d'aspiration, 3 grilles		300
20.	- Hotte d'aspiration, 5 grilles		500
21.	- Cloison en inox		MEMOIRE

Mezzanine au-dessus de la cuisine

23.	- 3 congélateurs coffres, divers modèles, dont un déclaré hors d'usage Accès difficile 	MEMOIRE
-----	--	---------

TOTAL AGENCEMENT**1 100****STOCK****Exploitation**

24. Stock de boisson comprenant des cannettes, bouteilles de bière, bouteilles de vin, en petite quantité

ETAT DES STOCKS NON COMMUNIQUE



100

TOTAL STOCK	100
--------------------	------------

MATERIEL EN LOCATION	Exploitation
-----------------------------	---------------------

25.	MATERIELS DECLARES EN LOCATION AUPRES DE LA SOCIETE JDC Contrat non communiqué -2 systèmes de caisse 	MEMOIRE
26.	MATERIELS DECLARES EN LOCATION AUPRES DE LA SOCIETE CAISSE D'EPARGNE Contrat non communiqué - 1 terminal de paiement bancaire Le second terminal de paiement bancaire n'a pas été présenté lors du récolement d'inventaire et est déclaré hors d'usage. Le gérant n'a pas été en mesure de m'indiquer où il se trouvait 	MEMOIRE

TOTAL MATERIEL EN LOCATION	MEMOIRE
-----------------------------------	----------------

MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS	Exploitation
---	---------------------

27.	MATERIEL DECLARE APPARTENIR A DES TIERS Aucun justificatif communiqué - Machine à café LAVAZZA 	MEMOIRE
-----	--	---------

TOTAL MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS	MEMOIRE
TOTAL GENERAL	3 660

RECAPITULATIF

RECAPITULATIF INVENTAIRE	Exploitation
TOTAL MATERIEL D'EXPLOITATION	2 460
TOTAL AGENCEMENT	1 100
TOTAL STOCK	100
TOTAL MATERIEL EN LOCATION	MEMOIRE
TOTAL MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS	MEMOIRE
TOTAL GENERAL	3 660

Fait le : 11 mars 2026

Je soussigné, Maître Nicolas FIERFORT, Commissaire de Justice,, exerçant au sein de la Selas BELLIER - FIERFORT titulaire d'un office de commissaire de justice, en la résidence de PARIS

Signature :



Nicolas Fierfort

Office d'EVREUX
1, rue de la Petite Cité
27000 – EVREUX
T : 02 32 33 13 59
evreux-encheres@orange.fr
www.interencheres.com/27001

Office d'ELBEUF
23, cours Carnot
76500 – ELBEUF
T : 02 32 33 13 59
evreux-encheres@orange.fr

SELAS BELLIER – FIERFORT,
1, rue de la Petite Cité – 27000 EVREUX
SIRET 752 184 424 – FR 89 752 184 424



Office de PARIS
7, rue de Budapest
75009 – PARIS
T : 02 32 33 13 59
cpj.fierfort@orange.fr