

## CAHIER DES CHARGES CONDITIONS DE L'OFFRE

Par un arrêt en date du 01/10/2025, la Cour d'Appel de PARIS a infirmé le jugement de Liquidation Judiciaire rendu par le Tribunal des Activités Economiques de PARIS en date du 26/02/2025, et ouvert une procédure de Redressement Judiciaire au bénéfice de la **SARL IDOLE ET ARTHUR - LE BISTROT DU 9EME - 1 Rue Frochot - 75009 PARIS.**

La procédure de Redressement Judiciaire a été convertie en Liquidation Judiciaire par jugement en date du 24/03/2026.

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

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

**Fonds de commerce de la société IDOLE ET ARTHUR**  
**Sis LE BISTROT DU 9EME - 1 Rue Frochot - 75009 PARIS**  
**Activité exercée : Café restaurant**



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

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

### 1. Éléments incorporels :

- La clientèle et l'achalandage ;
- Licence IV de débits de boissons ;
- Droit au bail des locaux situés sis LE BISTROT DU 9EME - 1 Rue Frochot - 75009 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :** A l'angle du 1 rue Frochot et du 30 rue Victor Massé ; Un local commercial comportant une boutique, un grand sous-sol et un appartement au 1<sup>er</sup> étage à droit sur le palier comprenant entrée, deux chambres, salle de bains.

Le restaurant dispose d'une capacité de 30 places en terrasses et de 50-60 places en salle.

**L'APPARTEMENT SITUÉ AU 1<sup>ER</sup> ÉTAGE ÉTANT ACTUELLEMENT OCCUPÉ PAR LE GERANT DE LA SOCIÉTÉ IDOLE & ARTHUR, L'ACQUÉREUR DEVRA EN FAIRE SON AFFAIRE PERSONNELLE ET DEVRA LE RAPPELER DANS SON OFFRE.**

■ **Destination exclusive :** Café brasserie avec vente sur place ou à emporter.

■ **Durée :** Bail conclu pour une durée de 9 ans à compter rétroactivement du 08/03/2023 pour se terminer le 07/03/2022, renouvelé par acte en date du 27/05/2019, pour une durée de 3/6/9 années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 01/01/2019 pour expirer le 31/12/2028.

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

■ **Loyer annuel :** 72 830.28 €

■ **Révision :** Clause d'échelle mobile, cf article IV-loyer point n°3

■ **Charges :** Provision mensuelle de 533.33 €

**Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 79 230.24 € TTC sous toutes réserves.**

■ **Dépôt de garantie :** 18 207.57 € correspondant à 3 mois de loyer

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

■ **Clauses particulières :**

**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 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 6 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 incombent à l'ancien employeur à la date de la modification, sauf dans les cas suivants :

1° Procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;

2° Substitution d'employeurs intervenue sans qu'il y ait eu de convention entre eux-ci.

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

#### **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](http://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 IDOLE ET ARTHUR* ».
- acheminée par voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation SARL IDOLE ET ARTHUR* ».

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 11/05/2026 à 14 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 **12/05/2026 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<sup>er</sup> 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 08/04/2026  
**Florence DAUDÉ**



#### **Annexes :**

- (1) Bail commercial**
- (2) Acte de renouvellement du bail commercial**
- (3) Avis d'échéance du mois de novembre 2025**
- (4) Inventaire**



**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 <b>pays ou un État dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient</b> ?		
8 – Résidez-vous à l'étranger et exercez-vous ou avez-vous exercé une des fonctions visées par l'article R.561-18 du code monétaire et financier ? (cf. annexe)		

**IDENTIFICATION DE L'OPÉRATION**

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

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

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

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

Date :

Nom et prénom :

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

Signature :

**BAIL COMMERCIAL**

**BAIL COMMERCIAL**  
Articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce

**ENTRE LES SOUSSIGNES:**

Ci-après dénommé(s) "LE BAILLEUR"

**D'UNE PART,**

ET

Ci-après dénommé(s) "LE PRENEUR"

**D'AUTRE PART,**

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Le BAILLEUR donne par les présentes en location au PRENEUR qui accepte, les lieux désignés ci-après, faisant partie d'un immeuble sis à :

**1 RUE FROCHOT  
75009 PARIS**

**ARTICLE I – DESIGNATION**

1 - A l'angle du 1 rue Frochot et du 30 rue Victor Massé :

Un local commercial comportant une boutique, un grand sous-sol et un appartement au 1<sup>er</sup> étage à droite sur le palier comprenant entrée, deux chambres, salle de bains.

ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

2 - Il déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.

3 - Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces résultant du plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.



## ARTICLE II - DESTINATION - AUTORISATION

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes :

CAFE BRASSERIE AVEC VENTE SUR PLACE OU A EMPORTER

et sans exclusivité.

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au BAILLEUR. La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le PRENEUR fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

## ARTICLE III - DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de 9 ans (NEUF ANS) à compter rétroactivement du 08/03/2013 (HUIT MARS DEUX MILLE TREIZE) pour se terminer le ~~07/03/2022~~ (VINGT-HUIT FEVRIER DEUX MILLE VINGT DEUX).  
SEPT MARS

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les formes et conditions prévues par la législation en vigueur.

## ARTICLE IV - LOYER

1 - La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, en principal, hors T.V.A. et taxes de 43 000.00 Euros (QUARANTE TROIS MILLE EUROS) que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, à son domicile ou à celui de son mandataire, avec les taxes et droits y afférents, par terme Trimestriel d'avance.

Le premier paiement aura lieu le jour de la prise d'effet du bail, le 08/03/2013 et sera calculé prorata temporis sur la période allant de l'entrée en jouissance jusqu'à la fin du terme civil en cours.

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR : loyers, charges et remboursements de toutes natures, seront payées par chèque ou par prélèvement automatique sur le compte du PRENEUR.

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et des accessoires, le montant de la quittance sera majoré de plein droit, sans mise en demeure et sans aucune formalité, de 10 % à titre de clause pénale expresse, cette clause ne faisant pas obstacle à l'application des intérêts de retard et à l'application des dispositions de l'article XIV "Clause Résolutoire".

2 - Le loyer n'est assujéti ni à la T.V.A. ni à la C.R.L.

3 - Clause d'Echelle Mobile

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, chaque année pour prendre effet à la date anniversaire ou le 1er jour du mois suivant la date anniversaire d'entrée en jouissance, soit chaque 1<sup>er</sup> mars proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publié par L'I.N.S.E.E. (base 100 au quatrième trimestre 1953)

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, soit l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 s'élevant à 1648.00

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui du même trimestre des années suivantes.

La première indexation du loyer aura lieu à la date anniversaire, soit le 01/03/2014 et sera immédiatement exigible.

Si la publication de l'indice du coût de la construction auquel il est fait recours pour réviser le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicable, relatifs à un ou plusieurs produits et/ou matières premières, et/ou à défaut pour

Les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal de Grande Instance de Paris en matière d'estimation de fonds de commerce et/ou de loyers commerciaux.

A l'expiration des première et deuxième périodes triennales les parties établiront un avenant constatant le prix du loyer découlant de la présente clause d'échelle mobile. Les frais et honoraires des avenants seront supportés par le preneur.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à la clause d'échelle mobile du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

#### **ARTICLE V - DEPOT DE GARANTIE**

A l'appui du présent bail, le PRENEUR verse entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire, la somme de 10 750.00 Euros (DIX MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS) correspondant à TROISmois de loyer principal.

Ce dépôt est versé en garantie de paiement du loyer et des charges annexes, ainsi que de l'exécution parfaite des clauses du bail.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement définitif de toute indemnité que le preneur pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux loués ; en aucune façon, le dernier terme de loyer ne pourra s'imputer sur le dépôt de garantie. Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt.

Si le bail est résilié pour inexécution des conditions ou pour toute cause imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de clause pénale en réparation du préjudice subi.

Ce dépôt devra toujours rester égal à TROIS mois de loyer et il sera augmenté ou diminué dans la même proportion que le loyer, en application de l'article IV § 3 ci-dessus.

#### **ARTICLE VI - CONDITIONS DE LA LOCATION.**

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir strictement :

- 1 - Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail, aucune réparation, amélioration ou remplacement quelles que soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef.
- 2 - Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations pendant toute la durée du bail et effectuer, le cas échéant, toutes réparations, petites ou grosses, sans distinction, à l'exception de celles prévues par l'article 606 du Code Civil, constituant une liste énonciative et non limitative, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance, en parfait état de réparations et d'entretien.

Les travaux et réparations définis ci-dessus payés par le preneur ne pourront donner lieu à aucun recours et répétition contre le BAILLEUR. Le PRENEUR ne pourra opérer aucune compensation de leur montant avec les sommes dues au BAILLEUR à titre quelconque. Le PRENEUR sera tenu de rembourser au bailleur la quote-part incombant aux lieux loués de tous les travaux, petits ou gros, concernant l'immeuble sans distinction, à l'exception de ceux prévus par l'article 606 du Code Civil constituant une liste énonciative et non limitative. Dans le cas où l'immeuble serait soumis au statut de la copropriété ou appartiendrait à une société d'attribution, le remboursement s'effectuerait dans les conditions du règlement de copropriété de l'immeuble.

Le PRENEUR s'engage à entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

Le PRENEUR s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations (fût-ce par vétusté), toutes installations, canalisations, appareils, fermetures et plus généralement tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués, sans exception.

Le PRENEUR accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le BAILLEUR entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieu et place lesdites réparations et travaux, le PRENEUR s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les

u

quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le PRENEUR.

- 3 - Il devra user des lieux loués en bon père de famille et les rendre en fin de location, en parfait état d'entretien et de réparation.

Faire ramoner à ses frais autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, poêles et fourneaux des lieux loués. Le PRENEUR reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.

Il devra aviser le BAILLEUR immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

- 4 - Il devra tenir constamment les lieux loués ouverts et achalandés. En outre, ils devront être garnis de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre, à toute époque, du paiement des loyers et de leurs accessoires, et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention.

- 5 - Le PRENEUR ne devra pas faire supporter aux planchers de l'immeuble une charge qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble.

Il ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du BAILLEUR. Il fera supprimer, sans délai, ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

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

- 6 - Il ne pourra, dans les lieux loués, faire aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de mur ou changement de distribution et généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR. En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du BAILLEUR ou un organisme de contrôle désigné par le BAILLEUR sera chargé de reconnaître que les travaux envisagés ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur. Un architecte sera en outre chargé de constater la bonne fin des travaux. Ses honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Il ne pourra non plus exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble en dehors de la devanture, aucune enseigne, caisse ou pots de fleurs ni aucun objet de quelque nature qu'il soit, avoir aucun animal bruyant ou malpropre, faire ni laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelques cas que ce soit, même après décès.

- 7 - Le PRENEUR aura l'obligation de souffrir et laisser faire, sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le BAILLEUR jugera nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, notamment, tout bouchement de vides de cours et courettes, de jours de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, et ce, qu'elle qu'en soit la durée, excédât-elle quarante jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du code civil. Le preneur devra laisser pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.

- 8 - Le PRENEUR acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes, créés ou à créer et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque, de sorte que ce dernier ne puisse être inquiété ou recherché, notamment les taxes, de police et de voirie, ainsi que la cotisation foncière des entreprises et la taxe d'habitation ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales, de quelque nature que soient ces charges. Il fera exécuter, à ses frais, tous travaux d'entretien quelles qu'en soient l'importance et la nature, de sorte qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location.

Le PRENEUR devra en justifier à première demande écrite, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux à quelque titre et au moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

- 9 - Le PRENEUR souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, électricité, télécommunications, etc.), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le

u

///

BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt des sources d'énergie et télécommunications évoquées au paragraphe précédent, quelle qu'en soit la cause.

Si le commerce exercée par le PRENEUR entraînait une consommation d'eau significative, il serait tenu à première demande du BAILLEUR de souscrire directement auprès de la Compagnie des Eaux, un branchement particulier, à ses frais exclusifs, à moins que le propriétaire ne préfère faire poser, aux frais du PRENEUR, un compteur divisionnaire.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du PRENEUR ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le PRENEUR au BAILLEUR sur justificatif.

- 10 - Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des déplacements du personnel. Le PRENEUR déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur qui s'imposeront à lui dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent bail.
- 11 - Le PRENEUR remplira vis-à-vis de toutes Administrations Publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, en raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière que le BAILLEUR ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations. Il supportera seul les taxes, redevances ou impôts liés à son activité même s'ils étaient établis au nom du BAILLEUR.

Par dérogation à l'article 1719 du code civil, dès la prise de possession des lieux et pendant toute la durée de son occupation, le Preneur fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, d'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite et tous ceux nécessaires pour le respect des obligations et prescriptions techniques de la réglementation concernant les établissements recevant du public (ERP) tel que définis aux articles L111-7 et R 111-19-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation du code de la construction et de l'habitation, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet. »

- 12 - En tout état de cause, le PRENEUR ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du BAILLEUR et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.
- 13 - A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR resteront sans indemnité la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, aux frais du PRENEUR.
- 14 - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

#### **ARTICLE VII - CHARGES IMPOTS ET TAXES**

Le PRENEUR s'engage à rembourser en sus du loyer principal les charges afférentes à toutes les prestations fournies par le BAILLEUR, à tous les travaux exécutés par le BAILLEUR ou éventuellement par la copropriété. En cas d'immeuble en copropriété, les charges communes récupérables seront celles découlant des appels de fonds et des comptes émanant du syndic dans leur totalité.

Les taxes locatives comprendront notamment la taxe de balayage, celle des ordures ménagères, etc. Le preneur remboursera en outre la taxe foncière relative aux lieux loués, la T.V.A. ou la C.R.L. Il remboursera également toute nouvelle taxe qui pourrait résulter de l'évolution future de la législation fiscale.

Au cas où les locaux objets du présent bail seraient soumis à la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage, celle-ci incombera au preneur.

Ces charges sont calculées et devront être payées de la manière suivante :

- 1 - La contribution de chaque locataire aux charges locatives sera calculée proportionnellement à la surface des locaux, objets du présent bail, par rapport à la surface totale de l'immeuble loué, ou aux millièmes de charges résultant du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'immeuble.
- 2 - Le règlement des charges par le PRENEUR se fera par le versement d'une provision par terme Trimestriel, calculée par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement.

Pour le premier terme de location, la provision est fixée à 5500.00 Euros (CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS).

Les provisions seront payables dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées à l'article IV ci-dessus.

Au cas où en fin de trimestre, la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le PRENEUR s'engage à rembourser sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles.

Le BAILLEUR effectuera un arrêté annuel des comptes. En conséquence, il s'engage à fournir au PRENEUR un décompte exact des charges locatives pour l'année écoulée.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

- 3 - Au cas où, pour une raison quelconque, le PRENEUR serait amené à quitter les locaux objets du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le PRENEUR jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le BAILLEUR jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

#### ARTICLE VIII - ASSURANCES

Le PRENEUR a l'obligation :

- 1 - De rembourser au BAILLEUR, à hauteur de la proportion des locaux faisant l'objet du présent bail par rapport à l'ensemble de l'immeuble, les primes d'assurance que le BAILLEUR ou le syndic de copropriété de l'immeuble devra payer à l'effet de souscrire une assurance pour l'immeuble contre l'incendie et toutes autres causes de destruction, ainsi que contre tous autres risques généralement assurés.

Une telle assurance sera souscrite par le BAILLEUR ou le Syndic de copropriété de l'immeuble pour la valeur de remplacement de l'immeuble ainsi que pour tout manque à gagner résultant d'une perte de loyer partielle ou totale, pendant une période maximale de trois ans.

Le remboursement de ladite prime, dans les proportions indiquées ci-dessus, se fera à l'échéance indiquée par le BAILLEUR. Toutes sommes incombant au PRENEUR en vertu de cette clause seront considérées comme "charges locatives" afférentes aux lieux loués et pouvant être recouvrées comme des loyers par toutes voies de droit.

- 2 - De faire assurer pour toute la durée du bail tous les aménagements ou embellissements qu'il aura pu apporter aux lieux loués ou qu'il aura trouvés à son entrée dans les lieux et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, d'attentats, d'actes de vandalisme et autres sans aucune exception.

De s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.

De s'assurer du trouble qui pourrait lui être apporté par les tiers, à sa jouissance, par voie de fait ou autrement.

De renoncer et de faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le BAILLEUR.

Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du PRENEUR devront être signalés au BAILLEUR et que la surprime qui pourra en découler, tant pour le BAILLEUR que pour les autres occupants de l'immeuble, sera supportée intégralement par le PRENEUR.

D'acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes auxdites polices.

u



De justifier à première demande du BAILLEUR de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférentes.

De prévenir immédiatement le BAILLEUR par lettre recommandée de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

- 3 - D'assurer sa responsabilité civile, notamment dans l'exercice de son activité, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ses préposés ou ses biens pourraient être victimes, le BAILLEUR déclare, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.
- 4 - Toutes assurances susceptibles d'être souscrites par le PRENEUR, notamment dégâts des eaux, incendie, responsabilité civile professionnelle etc, devront l'être auprès d'une compagnie d'assurance de son choix présentant toutes les garanties de solvabilité et de notoriété d'usage.

#### ARTICLE IX - RESPONSABILITE - RECOURS

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- 1 - En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- 2 - en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, ainsi que pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR au concierge.
- 3 - Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR. En outre, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit et sans indemnité le présent bail, conformément à l'article 1722.
- 4 - En cas d'interruption même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de l'ascenseur et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.
- 5 - En cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Il s'engage à se substituer au BAILLEUR dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.

- 6 - En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

#### ARTICLE X - CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit les droits au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail. Un original enregistré ou une grosse de la cession de bail devra être remis au BAILLEUR sans frais, dans le mois de la cession, à peine de nullité de ladite cession.

En cas de procédure de redressement judiciaire, la cession de droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou l'Administrateur de la société, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.

Le PRENEUR ne pourra donner en sous-location, tout ou partie des locaux faisant l'objet des présentes, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le PRENEUR du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.



En conséquence, la sous-location sera consentie par le PRENEUR, à ses risques et périls, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

#### **ARTICLE XI - VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX**

- 1 - Le PRENEUR s'engage à laisser le BAILLEUR, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Dans ce cadre, le BAILLEUR pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

- 2 - Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera établi un état des lieux qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien, non effectuées par le PRENEUR. Le montant en sera dressé par l'architecte du BAILLEUR auquel les parties contractantes donnent mandat irrévocable. Ce montant sera réglé par le PRENEUR au BAILLEUR au jour de l'établissement dudit constat.

#### **ARTICLE XII - TOLERANCE - MODIFICATION**

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

#### **ARTICLE XIII - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement issus de la Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 et de l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative à la prévention des risques technologiques et naturels, le bailleur a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet un état des risques naturels et technologiques annexé aux présentes, après visa du preneur.

Le preneur reconnaît ainsi que le bailleur a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés.

#### **ARTICLE XIV - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le PRENEUR dispense le BAILLEUR de lui fournir le diagnostic de performance énergétique prévu aux dispositions de l'article L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation

Le Preneur reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et qu'il ne pourra s'en prévaloir à l'encontre du Bailleur ainsi qu'il résulte de l'alinéa 2 de l'article L 134-3-1 précité. »

#### **ARTICLE XV - AMIANTE**

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du code de la Santé Publique, le bailleur déclare avoir constitué le « dossier technique amiante » défini à l'article R 1334-26 dudit code et remet au PRENEUR qui le reconnaît « la fiche récapitulative » prévue au même article dudit code.

Le dossier complet est tenu à disposition du preneur qui pourra venir les consulter sur simple demande de rendez-vous fixé à la convenance des deux parties dans les bureaux du mandataire du bailleur. Le preneur pourra obtenir s'il le désire, à sa demande et à ses frais, copie de ces documents.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cette fiche, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenés à effectuer des travaux dans les locaux loués, le tout de manière à ce que le bailleur ne soit inquiété ni recherché à ce sujet.

#### **ARTICLE XVI - DONNEES PERSONNELLES**

Les données à caractère personnel recueillies par votre agence Foncia, responsable du traitement, font l'objet d'un traitement automatisé destiné à la gestion de biens immobiliers, à la gestion des clients et à la réalisation d'opérations relatives à la prospection, et plus généralement à l'ensemble des démarches nécessaires à l'exercice des missions découlant du présent contrat.

u

Ces données sont destinées au mandataire. Certaines peuvent être transmises aux entités Foncia à des fins de prospection ou à des partenaires dans le cadre des activités liées à l'exécution du présent contrat. Des informations relatives au(x) bien(s) pourront également être accessibles à tout public en cas de diffusion d'annonces.

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposez d'un droit d'interrogation, d'accès, de rectification et d'opposition, pour des motifs légitimes, au traitement de ces données à caractère personnel, ainsi que d'un droit d'opposition à la prospection que vous pouvez exercer auprès du Correspondant Informatique et Libertés, Foncia Groupe, 13 avenue Lebrun - 92188 Antony cedex - cil@foncia.fr en joignant à votre demande une copie d'un titre d'identité, ainsi que le nom de votre agence Foncia.

#### ARTICLE XVII - CLAUSE PARTICULIERE

Néant

#### ARTICLE XVIII - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et UN MOIS après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint, en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel, qui après avoir constaté la résiliation du bail prononcerait l'expulsion du PRENEUR sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible, égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur, sera due au BAILLEUR.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

#### ARTICLE XIX - ENREGISTREMENT

Les parties déclarent soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement, les frais et droits correspondants étant supportés par le Preneur.

#### ARTICLE XX - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent bail d'un montant TTC de 2500.00 Euros ou qui en seraient la suite, sont à la charge du PRENEUR. Le service d'avis d'échéance sera facturé 2,30 € par terme. Cette somme variera en fonction du tarif d'affranchissement, sur la base du tarif en vigueur en mai 2009.

#### ARTICLE XXI - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR

Fait à Paris, le 13/03/2013

En TROIS exemplaires,

Je m'oppose à recevoir des offres de la part du mandataire et des filiales de

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

3

11

# **ACTE DE RENOUVELLEMENT**



Par acte du 13 mars 2013, la société  
à la société IDOLE ET ARTHUR.

a cédé son fonds de commerce

Par un second acte sous seing privé en date du 13 mars 2013 à PARIS,  
aux droits duquel vient a consenti au  
preneur un bail pourtant sur divers locaux dépendant d'un immeuble sis 1, rue Frochot  
- 75009 PARIS, pour une durée de 9 ans, ayant pris effet le 8 mars 2013, moyennant  
un loyer annuel de 43.0000 euros sous diverses charges et conditions énoncées audit  
acte.

Madame ( ), propriétaire occupante de l'appartement situé au  
2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, au-dessus de  
s'est plainte d'un affaissement du plancher de son appartement et de la survenance  
de nuisances sonores.

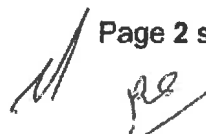
C'est dans ces conditions que, par ordonnance du 8 novembre 2013, le Juge des  
référéés près le a désigné

allégués par  
l'étendu.

aux fins de constater les désordres  
et d'en déterminer l'origine, la cause et

Les opérations d'expertise ont été déroulées en présence du Syndicat des  
copropriétaires, de la Société IDOLE ET ARTHUR, de  
la Société

Monsieur ( ) a déposé son rapport d'expertise le 25 juillet 2016.



**LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :**

**Article 1 – Renouvellement**

Le bailleur renouvelle au profit du preneur, qui accepte, le bail des locaux désignés en articles 2, sous le régime du statut légal des baux commerciaux institués par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les dispositions du décret du 30 septembre 1953 non codifiées, ainsi qu'aux clauses et conditions ci-après indiquées.

En contrepartie de ce renouvellement anticipé, le preneur s'engage irrévocablement et inconditionnellement à garantir le bailleur de toutes sommes qui pourraient être

En conséquence, le bailleur renonce expressément à tout recours contre le preneur dans le cas où le Tribunal ou la Cour prononcerait des condamnations à son encontre.

Il est expressément convenu qu'à défaut de garantir intégralement le bailleur de toutes sommes mises à sa charge dans un délai de six mois suivant la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée et sera devenue définitive, le présent bail sera résilié de plein droit après un simple commandement ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire ou par courrier recommandé avec demande d'avis de réception resté sans effet, et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

**Article 2 – Désignation**

Le bail porte sur les locaux ci-après désignés :

A l'angle du 1 rue Frochot et du 30 rue Victor Massé :

Un local commercial comportant une boutique, un grand sous-sol et un appartement au 1<sup>er</sup> étage à droite sur le palier comprenant entrée, deux chambres, salle de bains.

Ces Locaux constituant les lots n°1, 2, 3, 4, 15, 16, 22 et 53 du règlement de division de l'immeuble auxquels sont attachés 1.698/10.240<sup>e</sup> des parties communes de l'immeuble.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les occuper déjà et les accepte en conséquence dans l'état où il se trouve, sans recours d'aucune sorte. Aucune différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier une réduction ou une augmentation de loyer, ou une indemnité de part et d'autre.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

### **Article 3 – Durée**

Le présent renouvellement du bail est consenti et accepté pour une durée de (trois) 3, (six) 6, (neuf) 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir rétroactivement le 1<sup>er</sup> janvier 2019 pour expirer le 31 décembre 2028.

Le preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur six (6) mois au moins à l'avance, dans les formes et délais prévus à l'article L.145-9 du code de commerce.

Le bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L.145-18, L.145-21, L.145-231 et L.15-24 du code de commerce.

### **Article 4 – Destination**

Les locaux loués sont destinés à l'usage de CAFE BRASSERIE AVEC VENTE SUR PLACE OU A EMPORTER, et sans exclusivité.

Le preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité, sauf dans les conditions et formes fixées par les articles L.145-47 et suivants du code de commerce.

### **Article 5 – Loyer**

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 60.000 euros hors taxes et hors charges que le preneur s'oblige à payer d'avance au bailleur en quatre termes égaux les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

Le loyer du premier trimestre 2019 sera exigible rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Par dérogation à l'article L.145-34, alinéa 4 du code de commerce, les Parties renoncent expressément à l'étalement progressif de la hausse du loyer résultant de sa fixation à la valeur locative, de sorte que le loyer du présent bail renouvelé sera applicable intégralement dès la date d'effet du présent bail.

Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Toute somme due à titre de loyers, charges ou accessoire et non payé à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur de l'intérêt conventionnel fixé à 10 % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Le présent bail n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

## Article 6 – Dépôt de garantie

Le preneur verse à l'instant au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de 4.106,49 euros qui, ajoutée à celle de 10.893,51 euros déjà entre les mains du bailleur, forme le total de 15.000 euros, montant nouveau du dépôt de garantie.

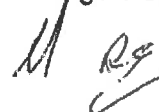
## Article 7 – Adaptation du bail consécutive à l'évolution législative

### **7.1 – Charges communes de l'immeuble**

Le preneur remboursera au bailleur ou à son mandataire sa quote-part de toutes les charges, prestations et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble de sorte que le bailleur perçoive un loyer net de toutes charges afférentes à l'immeuble, à l'exception des charges relatives aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil et aux mises en conformités relatives aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge du bailleur.

Le preneur prendra notamment à sa charge, sans que cette liste soit limitative, les charges de l'immeuble (frais/salaires/charges de personnel, coûts de prestataires de services, contrats d'entretien, abonnements, contrôles périodiques, achat/location de produits, frais d'entretien, de réparation, de renouvellement, de remplacement, mises aux normes ...) relatifs aux postes suivants :

- Gardiennage, surveillance, maintenance, assistance technique, nettoyage intérieur et extérieur de l'immeuble, distribution du courrier
- Fonctionnement et entretien de l'immeuble
- Fonctionnement (gestion administrative et gestion des Espaces de Services)
- Tous systèmes de sécurité (extincteurs, extracteurs, blocs autonomes, téléphone ascenseur...)
- Tous systèmes de protection (interphones, visiophones, codes, badges, alarmes, fermetures portes, clés...)
- Espaces/équipements extérieurs au bâtiment (espaces verts, cours, aires de jeux, places de stationnements, bassins, fontaines, terrasses, auvents, voies de circulation, grilles anti-pigeons...)
- Descentes d'eaux pluviales, gouttières, canalisations, chenaux, caniveaux,
- Vide-ordures, tous systèmes d'élimination des déchets (containers ...) égouts, fosses, épurations,
- Lutte contre les parasites nuisibles rongeurs et autres fléaux
- Assurances de l'immeuble
- Audits avant travaux, diagnostics techniques et environnementaux Fournitures, matériels divers, outillages (tableaux d'information ...)
- Ascenseurs/monte-charge
- Liaisons mécaniques
- Consommations de l'immeuble (gaz, électricité, eau froide et chaude, combustible de chauffage, télécommunication...)
- Revêtement de plafonds, de murs intérieurs, de cloisons, de sols, Equipements (menuiseries, miroirs, éléments de décoration...)
- Fermetures intérieures et extérieures (portes, serrures, fenêtres, grilles, stores, volets, vitres, verrières...)



- Totalité du système de chauffage, climatisation, ventilation (chaudières, machineries, radiateurs...)
- Totalité de la plomberie (compteurs d'eau, canalisations, robinets, vannes, siphons, sanitaires...)
- Totalité de l'électricité (tableau, interrupteurs, prises, lampes, câbles, équipements...) des télécommunications, du câblage,
- Cheminées, conduits de fumée, d'évacuation, de ventilation, d'extraction
- Honoraires de gestion administrative et technique (honoraires de syndic, frais et dépenses de gestion/administration de l'immeuble ...)
- Charges externes non récurrentes de l'immeuble (frais de procédure et d'expertise, honoraires avocat/huissier/expert dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire relatifs aux parties communes de l'immeuble ; gestion des sinistres de l'immeuble)
- Assurances de l'immeuble
- Travaux dans les parties communes de l'immeuble, et frais et honoraires liés à ces travaux, y compris le ravalement des façades,
- Frais et honoraires liés aux audits environnementaux

Le Preneur remboursera en sus au Bailleur, sa quote-part de tous droits ou taxes afférents aux locaux loués, même incombant au bailleur, telle que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière ou tous autres impôts nouveaux qui viendraient grever l'immeuble loué sans que cette énumération soit limitative, de manière à ce que le loyer perçu par le bailleur soit net et franc de tous frais et charges quelconques.

Le règlement des charges par le preneur se fera par le versement d'une provision calculée trimestriellement par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement.

La provision trimestrielle s'élève à 1.600 euros, soit 6.400 euros par an. La contribution du preneur aux charges sera calculée conformément à la répartition en vigueur dans l'immeuble pour les lots concernés.

Les provisions seront payables trimestriellement dans les conditions et aux dates de paiement des loyers.

Si en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

Au cas où, pour une raison quelconque, le preneur serait amené à quitter les locaux, objet du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le preneur jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le bailleur jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

En application de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le bailleur informe le preneur que les catégories de charges, impôts taxes et redevances liés à ce bail, qui lui sont appelés à la date de signature des présentes sont indiqués en annexe.

Conformément aux dispositions de l'article L145.40.2 du Code de Commerce, le bailleur informera au cours du bail le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui seront mis à la charge du preneur en application du principe de répartition arrêté ci-dessus.

La quote-part desdites charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux mis à la charge du preneur sera calculée sur la base des tantièmes de copropriété attribués aux locaux loués, étant précisé que cette clé répartition est susceptible de changements suivants les éventuelles modifications ultérieures du règlement de copropriété.

Dans l'hypothèse où l'article L145-40-2 alinéa 3 du Code de commerce sera applicable à la présente location et où l'immeuble dans lequel se trouvent les présents locaux seraient considéré comme un « ensemble immobilier », le bailleur et le preneur constatent que la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant l'immeuble est mentionnée dans le règlement de copropriété, le bailleur et le preneur dispensent le rédacteur des présentes de faire rechercher si les millièmes de copropriété attribués à chaque lot de l'immeuble ont été calculés en fonction de la surface exploitée.

Le Preneur fera son affaire personnelle de conclusions de contrats d'abonnements afférents à la fourniture dans les Locaux Loués des divers réseaux et fluides (eau, électricité, installations téléphoniques, gaz, etc... ).

Il règlera directement les abonnements et consommations à la société distributrice, de telle sorte que le bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur s'acquittera, également, à bonne date de ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, etc...), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du bailleur, ainsi qu'à la fin du bail.

## **7.2 – Droit de préemption du preneur**

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce ci-après littéralement reproduit :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.



Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. »

## **Article 8 – Informations et diagnostics techniques**

### **8.1 – Diagnostic technique relatif à l'amiante**

#### **Amiante : Diagnostic Amiante Parties privatives (DAPP)**

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les Locaux et avoir constitué le DAPP - Diagnostic Amiante Parties Privatives.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4 du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition du preneur qui pourra venir les consulter sur simple demande de rendez-vous fixé à la convenance des deux parties dans les bureaux du mandataire du bailleur. Le preneur pourra obtenir s'il le désire, à sa demande et à ses frais, copie de ces documents.

Ce DAPP sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'Immeuble conformément aux dispositions de l'article R

1334-29-4, II (2°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 3° du même article.

#### Amiante : Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux et qu'un « DTA - Dossier Technique Amiante » a été constitué.

La fiche récapitulative est communiquée à l'occupant conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, III du Code de la santé publique, ce que celui-ci reconnaît.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ce DTA est tenu à la disposition des occupants par le syndic de l'immeuble.

Ce DTA sera communiqué qu'aux personnes visées au 2° de l'article R 1334-29-5, II du Code de la santé publique.

#### **8.2 – Diagnostic de Performance Energétique (DPE)**

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet à l'occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code, effectué en date du 6 mars 2013.

Ce document est annexé aux présentes.

#### **8.3 – Etat des Risques et Pollutions (ERP)**

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques, sismiques, de potentiel radon et de pollution.

Un état des risques et pollution (ERP) est annexé aux présentes.

#### **8.4 – Etat des travaux engagés et à prévoir**

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, l'état récapitulatif des travaux engagés au cours des trois dernières années est annexé au présent bail.

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'immeuble dont dépendent les Locaux, seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives

d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

**Article 9 – Dispositions diverses**

Toutes autres clauses, charges et conditions du bail liant les Parties demeurent inchangées, les Parties entendant en outre que le présent avenant s'incorpore audit bail et ne fasse qu'un avec lui.

Fait à <<lieu>>, le <<date>>  
En <<nombre>> exemplaires

Paris le 27/05 2019

\_\_\_\_\_  
Le bailleur

15/07/19  
  
\_\_\_\_\_  
Le preneur

**AVIS D'ECHEANCE NOVEMBRE 2025**

1 RUE FROCHOT  
75009 PARIS

M. IDOLE + ARTHUR (E) 1 RUE  
FROCHOT

Avis d'échéance

01/11/2025

La somme détaillée ci-contre représente le montant de votre quittance à régler dès réception. Nous vous en remercions par avance.

date	libellé	Montant
	Loyer mois de novembre 2025	
01/11/2025	LOYER PRINCIPAL (01/11/2025 - 30/11/2025)	6069.19 €
01/11/2025	PROVISIONS CHARGES (01/11/2025 - 30/11/2025)	533.33 €

Le Service Gestion

# **INVENTAIRE**

# PESTEL-DEBORD

COMMISSAIRE DE JUSTICE  
COMMISSAIRE PRISEUR JUDICIAIRE

## ETAT DESCRIPTIF ET ESTIMATIF EN VALEUR D'EXPLOITATION DES ACTIFS MOBILIERS DE LA PROCEDURE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE :

**IDOLE ET ARTHUR**  
**Enseigne Le Bistrot du 9ème**  
**1 rue Frochot**  
**75009 PARIS**

**Dossier n° J260115**

**Greffe n°P202500773**

**Paris, le 02/04/2026**

**Jugement du TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES  
DE PARIS du 24/03/2026**

**Juge Commissaire : MAYER Félix**

**Mandataire Judiciaire : S.A.S. BDR & ASSOCIES - Maître  
DAUDE**

56, rue La Fayette, 75009 Paris  
Tél. + 33 (0)1 48 24 43 43  
contact@epjudiciaire.com  
www.pestel-debord.com

# PESTEL-DEBORD

COMMISSAIRE DE JUSTICE  
COMMISSAIRE PRISEUR JUDICIAIRE

**Liquidation Judiciaire  
IDOLE ET ARTHUR  
Enseigne Le Bistrot du 9ème  
1 rue Frochot  
75009 PARIS**

## **Dressé par la SELAS PESTEL-DEBORD**

Commissaire-Preneur Judiciaire à la Résidence de PARIS  
56, rue La Fayette 75009 PARIS  
Tel : (33) 01 48 24 43 43  
e-mail : [contact@cpjudiciaire.com](mailto:contact@cpjudiciaire.com)

**Nommée à cette fonction par le jugement d'ouverture de la procédure rendu  
par le TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES DE PARIS**

En date 24/03/2026

**S.A.S. BDR & ASSOCIES - Maître DAUDE, Mandataire Judiciaire**

34 rue Sainte Anne - 75001 PARIS

## **NOTE PREALABLE**

Dès réception de la mission d'inventaire un courrier invitant le dirigeant, à entrer en relation avec notre étude lui a été adressé.

Après quoi :

- Le responsable a pris rendez-vous avec nous.
- L'inventaire a été dressé le 02/04/2026
- En sa présence
- Sans sa collaboration
- Le responsable a été invité à signer une feuille déclarative l'avisant de nous communiquer toutes informations ou dossiers utiles en sa possession notamment la liste des biens gagés, nantis ou placé sous sujétion douanière ainsi que celle des biens qu'il détient en dépôt, location ou crédit-bail, ou sous réserve de propriété ou, plus généralement, qui sont susceptibles d'être revendiqués par des tiers. Cette feuille est annexée à l'inventaire.
- Les objets et meubles appartenant à des tiers sont résumés en fin d'inventaire.
- Des notes complémentaires à la fin de l'inventaire exposent certaines précisions utiles.

56, rue La Fayette, 75009 Paris  
Tél. + 33 (0)1 48 24 43 43  
[contact@cpjudiciaire.com](mailto:contact@cpjudiciaire.com)  
[www.pestel-debord.com](http://www.pestel-debord.com)

# PESTEL-DEBORD

COMMISSAIRE PRISEUR JUDICIAIRE

**Dossier:** J260115  
**Affaire:** IDOLE ET ARTHUR  
Enseigne Le Bistrot du 9ème

## ETAT RECAPITULATIF

1) 1 rue Frochot - 75009 PARIS	Exploitation
1) 1 rue Frochot - 75009 PARIS	8 700 €
I - MOBILIER et MATERIEL .....	8 700 €
II - MATERIEL EN LOCATION .....	0 €
III - AGENCEMENT .....	0 €
2) Extérieur	600 €
I - MATERIEL ROULANT SUR DESIGNATION .....	600 €
<b>MONTANT DE LA PRESENTE ESTIMATION</b>	<b>9 300 €</b>

56, rue La Fayette, 75009 Paris  
Tél. + 33 (0)1 48 24 43 43  
contact@cpjudiciaire.com  
www.pestel-debord.com

SELAS PESTEL-DEBORD COMMISSAIRE DE JUSTICE COMMISSAIRE-PRISEUR JUDICIAIRE  
AU CAPITAL DE 900.400€ SIRET 53915263700069 T.V.A. FR92539152637

<b>MOBILIER et MATERIEL</b>		Exploitation
<b>1 rue Frochot - 75009 PARIS</b>		
<u>CUISINE</u>		
1	1 tour réfrigéré inox 2 portes 1 saladette à poser 2 étagère murales	300
2	1 petit four à pizza 2 sols MEC électrique 1 petit four à pizza 1 sol MEC électrique 1 armoire réfrigérée inox 1 porte 1 four micro-ondes SANYO	450
3	1 piano de cuisson à gaz BARON 2 feux, 1 plaque coupe-feu et 1 plancha	300
4	1 grill 1 trancheuse à jambon électrique 1 friteuse 1 panier (HS) 1 lave-vaissse inox SM (HS)	300
5	1 hotte aspirante 3 filtres (manque les filtres)	450
6	1 table d'appoint 1 plonge inox 2 cuveaux 2 étagères barreaudées 7 étagères inox murales	300
7	1 tour réfrigéré inox 1 porte 1 saladette à poser 1 table d'appoint inox	450
<u>SALLE</u>		
8	Environ 25 mètres linéaires de banquettes en similicuir rouge 25 chaises bistrot assorties 35 guéridons bistrot plateau rond, piétement fonte 10 appliques métalliques	2 100
9	1 petite vitrine à desserts hexagonal	150
10	9 chaises bistrot d'extérieur PVC tressé 16 tabourets assortis 18 chaises pliables 1 porte-menu	1 500

	11 guéridons bistrot plateau bois piétement fonte	
	<u>BAR</u>	
11	1 système audio comprenant un ensemble d'enceintes BOSE réparties dans les locaux	300
12	Système de vidéosurveillance comprenant : - 1 enregistreur ACROMEDIA - Ensemble de caméras dômes réparties dans les locaux	300
13	1 poubelle PVC 1 imprimante HP 1 petit réfrigérateur REDBULL 1 broyeur à glaçons SANTOS 1 congélateur coffre 1 machine à glaçons ICE MATIC 1 lave-verre SM 1 percolateur à café 3 groupes ASTORIA Calypso	1 500
	<b>TOTAL MOBILIER et MATERIEL</b>	<b>8 400</b>

	<b>AGENCEMENT</b> <b>1 rue Frochot - 75009 PARIS</b>	Exploitation
	<u>BAR</u>	
14	Bar et arrière-bar assorti	mémoire
	<b>TOTAL AGENCEMENT</b>	mémoire

	<b>MOBILIER et MATERIEL</b> <b>1 rue Frochot - 75009 PARIS</b>	Exploitation
	<u>CAVE</u>	
15	1 machine à glaçons ICE MATIC 1 congélateur CARTE D'OR 8 travées de rayonnage métallique 1 bloc vestiaire 6 casiers	300
	<b>TOTAL MOBILIER et MATERIEL</b>	<b>300</b>

	<b>AGENCEMENT</b> <b>1 rue Frochot - 75009 PARIS</b>	Exploitation
	<u>CAVE</u>	
16	1 chambre froide positive	mémoire

	<b>TOTAL AGENCEMENT</b>	mémoire
	<b>MOBILIER et MATERIEL</b> <b>1 rue Frochot - 75009 PARIS</b>	Exploitation
	<u>BAR</u>	
17	1 borne de recharge pour smartphone	mémoire
18	1 tireuse à bière 6 becs	mémoire
	<b>TOTAL MOBILIER et MATERIEL</b>	mémoire
	<b>MATERIEL EN LOCATION</b> <b>1 rue Frochot - 75009 PARIS</b>	Exploitation
	<u>BAR</u>	
	Au profit de la société PREFILOC	
19	1 systèmes de caisse enregistreuse comprenant : - 1 écran tactile - 1 tiroir-caisse - 1 imprimante thermique Contrat non communiqué	mémoire
	<b>TOTAL MATERIEL EN LOCATION</b>	mémoire
	<b>MATERIEL ROULANT SUR DESIGNATION</b> <b>Extérieur</b>	Exploitation
	<u>Chez Monsieur GALLES</u>	
20	MTL HONDA WW125 Immatriculation CT-936-QA 1ère mise en circulation le 11/05/2013 N° dans la série : ZDCJF47A0DF003348 Carrosserie SOLO ES, 1 CV Kilométrage au compteur : Environ 56000 kms Batterie déclarée HS Aucun gage ni opposition en date du 08/04/2026 Estimation réalisée sous réserve de visualisation	600
	<b>TOTAL MATERIEL ROULANT SUR DESIGNATION</b>	600

			Exploitation
	<b>TOTAL GENERAL</b>		9 300

