

CAHIER DES CHARGES CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 05/03/2025, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a ouvert une procédure de Redressement Judiciaire au bénéfice de la **SAS LE PASCAL - 39 rue Pascal - 75013 PARIS - RESTAURATION-FABRICATION ET VENTE DE PIZZAS**, procédure convertie en **Liquidation Judiciaire par jugement en date du 21/05/2026**. Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître 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 LE PASCAL
Sis 39 rue Pascal - 75013 PARIS
Activité exercée : PIZZERIA



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 39 rue Pascal - 75013 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :** Les locaux dépendent d'un immeuble sis 39 rue Pascal – 75013 PARIS, en rez-de-chaussée, d'une superficie de 29 m², boutique « pizzeria ». Toilettes dans la cour.

■ **Destination exclusive :** fabrication et vente de pizzas.

■ **Durée :** 9 ans à compter du 01/04/2019.

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

■ **Loyer annuel :** 13 260 € HC

■ **Révision :** Le loyer est révisé tous les 3 ans à compter du 01/04/2022 en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux publiés par l'INSEE

■ **Charges :** Provision de 120 € par mois

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 14 700 € sous toutes réserves

■ **Dépôt de garantie :** 3 315 € sous toutes réserves correspondant à 3 mois de loyers.

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

■ **Clauses particulières :**

Droit de préemption du bailleur : 1 mois.

Clause de solidarité inversée portant sur les loyers antérieurs et postérieurs :

-Aucune créance antérieure n'a été déclarée au passif ;

-La société était à jour de ses loyers jusqu'au mois d'avril 2026, de sorte que les loyers postérieurs seront du mois de mai 2026 à la date d'entrée en jouissance (loyer TTC mensuel : 1 225 €). **Le montant des loyers postérieurs devra être pris en charge en sus du prix offert.**

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 ci-joint établi par le Commissaire de justice.

Mobilier/Matériel : Valeur d'exploitation : 3 860 €

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 : Sans objet

L'entreprise n'employait aucune salarié à la date de la liquidation judiciaire.

Avertissements :

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.cnajmji.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 **SAS LE PASCAL*** ».
- acheminée par voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation **SAS LE PASCAL*** ».

L'offre devra être réceptionnée en l'Etude de Maître Stéphane VAN KEMMEL, Huissier de justice sis au Tribunal des Activités Economiques de Paris, 1 Quai de la Corse 75004 Paris, **avant le 23/06/2026 à 12 heures.**

Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.

2) Audience d'ouverture des plis cachetés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu le **24/06/2026 à 14h15**, 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 02/06/2026
Xavier BROUARD



Annexes :

- (1) Bail commercial
- (2) Quittance de loyer

DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

Je soussigné
.....
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 SAS LE PASCAL, 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.

J'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 :

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société [redacted] au capital de 1500 euros immatriculée
[redacted] ant
[redacted] France, représentée par [redacted] IE
co-gérant dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après - dénommé le « Bailleur »
D'UNE PART,

ET :

La société [redacted] société à responsabilité limitée au capital de 1000 euros
dont le siège social se situe au 39, r[redacted] 13 Paris, représentée par
Monsieur Mo [redacted] né le 17 mai 1976 à [redacted] sie, de
nationalité tunisienne, demeurant au [redacted]

, ci-après dénommé le « LOCATAIRE. »

L'objet des présentes étant consenti au profit d'une Société en cours de formation non dotée de la personnalité morale, celle-ci devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard 31/04/2019, et devra en justifier auprès du Bailleur. A défaut d'immatriculation dans le délai imparti, la Société étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit de l'ASSOCIE seul, en son nom propre. Celui-ci sera tenu à toutes les obligations et bénéficiera de tous les droits attachés au présent acte et ses éventuelles annexes, et ce sans qu'il y ait novation.

Ci-après - dénommé le « Locataire »

D'AUTRE PART,

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- Le Bailleur et le Locataire ou le Preneur désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Locataire ou le Preneur pourront être désignés

A.D.

M.K.

individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties » .

- Les Locaux désigneront les lieux loués, objet des présentes.
- Le Bail désignera le présent contrat.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT:

Le présent Bail constitue une location à usage commercial soumis au statut des baux commerciaux visé par les dispositions de l'article L.145-1 et suivants du Code du commerce, conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi « PINEL ».

Le Bailleur donne bail à loyer au Locataire, qui accepte aux conditions suivantes:

Article 1 - Désignation des Locaux

1.1 adresse des locaux donnés en location

Les locaux dépendent d'un immeuble situé à l'adresse suivante :
39 rue pascal 75013 paris, et situés rez de chaussée de l'immeuble , et étant soumis au statut de la copropriété, comprenant le lot numéro n°7 de la copropriété.

1.2 – Description des locaux

Les Locaux d'une superficie de 29 m2 , sont décrits de la manière suivante :
Une boutique pizzeria.

1.3 – Local accessoire

Le présent bail porte également sur un local accessoire rattaché au Local principal, nécessaire à l'exploitation du fonds de commerce décrits de la manière suivante : toilettes dans la cour .

Son usage sera le suivant : toilettes .

ci-après désigné les « Locaux ».

A. D.

M K

Article 2 - Destination des locaux

2.1 - Type d'usage

Le bien sera loué à usage commercial uniquement.

2.2 - Activités commerciales autorisées

Le Locataire ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commerciale et pour l'exercice des activités suivantes, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles applicables à l'activité concernée :
fabrication et vente de pizzas

2.3 - Déspécialisation (changement d'activité en cours de bail)

En cas de changement de l'activité en cours de bail, le Locataire devra en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception selon les conditions fixées par les articles L.145-47 et suivants du Code de commerce.

Article 3 - Durée du bail

3.1 - Durée initiale

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 ans, à compter du 01/04/2019

Les Parties pourront cependant demander la résiliation du bail à l'issu de chaque période triennale, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 6 mois avant le terme de la période triennale, dans le respect des conditions légales imposées par la loi relatifs aux conséquences de la résiliation.

3.2 - Renouvellement du bail

Au terme de la période initiale du présent contrat de bail, celui-ci pourra être reconduit tacitement pour une durée au moins égale à neuf ans sous respect des conditions légales tenant au maintien du statut des baux commerciaux. A défaut, le Bailleur pourra refuser le renouvellement du bail sans indemnité.

Si l'une des Parties souhaite s'opposer au renouvellement du bail, celle-ci devra donner congé à l'autre Partie au moins six (6) mois à l'avance, selon les

A.D.

M K

conditions fixées par les articles L.145-9 et suivants du Code de commerce.

En cas de refus de renouvellement de la part du Bailleur, celui-ci devra au Locataire, en vertu de l'article L.145-14, sauf dans les cas prévus à l'article Article L.145-17 du Code de commerce, une indemnité d'éviction.

Article 4 - Loyer

4.1 - Loyer initial

Le Locataire versera un loyer fixe d'un montant de 1000 euros hors taxes, auquel s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur le cas échéant.

Ce loyer sera payé au début de chaque mois, et pour la première fois le 01/04/2019.

Le premier loyer sera payé au prorata de la durée de la première période d'usage du local

Le loyer est assujetti, sur option du Bailleur, à la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du Locataire qui l'accepte expressément.

Si, au jour de la signature du présent contrat, le loyer ne serait pas assujetti à la TVA, le Bailleur se réserve la faculté d'exercer cette option au cours du présent bail, ce que le Preneur accepte expressément. La T.V.A. sera due par le Preneur, au taux qui sera alors en vigueur à sa date d'exigibilité.

4.2 - Révision du loyer

Le loyer fixe visé ci-dessus sera révisé, tous les 3 ans, à compter du 01/04/2022 en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

L'indice servant de base à la révision est le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail. L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision.

La Partie souhaitant procéder à la révision du loyer doit en faire la demande par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La demande doit préciser le montant du loyer demandé ou offert. Le loyer révisé sera applicable au jour de la demande de révision.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le

A.D.

M K

nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Le Bailleur pourra appliquer un dé plafonnement du loyer en cas de dés spécialisation partielle de l'activité du Locataire, ou justifié par des travaux, lorsque la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ont entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Article 5 - Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

5.1 inventaire des charges, impôts, taxes et redevances

Le Bailleur fournira un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances lié au présent bail, comportant l'indication de leur répartition entre les Parties et selon les modalités définies par le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014.

5.2 répartition des charges

Conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dit loi « PINEL », le Bailleur aura à sa charge le règlement:

- Des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, ainsi que celles ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent, à l'exception des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique;
- Des impôts dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, notamment la contribution économique territoriale, les taxes et les redevances, mais hors: la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- Des honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- Dans un ensemble immobilier, des charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

A.D.

MK

Le Locataire supportera l'ensemble des autres charges dont le Bailleur lui fournira l'inventaire.

5.3 - Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Locataire versera au Bailleur, en sus de chaque loyer, une somme de 120,00 euros €, à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

Le Bailleur fournira au Locataire un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances afin de régulariser la situation. Cet état récapitulatif lui sera communiqué au plus tard dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Article 6 - Pénalités

Toute somme due par le Locataire au Bailleur au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payées à leur échéance, sera productive d'un intérêt fixé au taux d'intérêt de la BCE majoré de 10 points, calculé par jour de retard jusqu'à paiement complet, nonobstant l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

Ces dispositions n'excluent pas l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

Article 7 - Travaux et réparations

7.1 - Etat des lieux

Le Locataire prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les Parties lors de la prise de possession des locaux par

le Locataire et sera annexé au Bail, ainsi qu'à la restitution des lieux au Bailleur.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

7.2 - Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

Le Bailleur déclare conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce que des travaux ont été réalisés au cours des 3 (trois) précédentes années :

A.D.

M.K.

réfection totale murs sol plafond
électricité et plomberie
dont les coûts supportés par le bailleur est de 50000,00 euros €;

7.3 - Travaux effectués par le Bailleur

Le Bailleur pourra effectuer dans les Locaux tous travaux, réparations, reconstructions ou surélévations sans que le Locataire puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de loyer alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces réparations dureraient plus de quarante jours.

Article 8 - Dossier de diagnostic technique

8.1 - Diagnostic de Performance Energétique

Conformément aux dispositions de l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Locataire un Diagnostic de Performance Energétique, établi en date du 01/05/2008 par une personne remplissant les conditions de qualification exigées par la réglementation. En outre, le Locataire devra communiquer au Bailleur un document comprenant les informations suivantes :

- la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qu'il a mis en place dans les locaux loués et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique;
- les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes situés dans les locaux loués ou dont il a l'exploitation;
- les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation;
- la quantité annuelle de déchets générée à partir des locaux loués (s'il en assure le traitement) et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique;

8.2 - Situation des Locaux au regard des risques naturels et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du code de l'environnement)

Le Bailleur déclare qu'à ce jour : Les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques.

A. D.

M K

8.3 - Situation des Locaux à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

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

8.4 - Diagnostic amiante

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux est antérieur au 1er juillet 1997. 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.

8.5 - Risque d'exposition au plomb

La construction de l'immeuble étant antérieure au 1er janvier 1949, le Bailleur remet au Locataire un Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP) établi en date du 19/03/2007 dressé par une personne répondant aux conditions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, tel que prévu aux articles L 1334-5 et L 1334-7 du Code de la santé publique.

Article 9 - Garanties

9.1 - Dépôt de garantie

Le Locataire verse au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant de 3000 euros €, en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le Locataire dont le Bailleur pourrait être rendu responsable et débiteur.

Le montant du dépôt de garantie sera révisé dans les mêmes conditions que le loyer.

Dans le cas où le montant du dépôt de garantie dépasse deux termes de loyer, l'excédent produit de plein droit des intérêts au profit du Locataire.

Ce dépôt de garantie sera restitué au Locataire après établissement de l'état des lieux de sortie, dans un délai de 1 mois. Toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Locataire, à quelque titre que ce soit, seront déduites de

A.D.

M K

ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

9.2 - Garnissage

Le Locataire doit garnir et maintenir constamment garnis les lieux loués de matériel, marchandises et mobilier en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du présent bail.

Article 10 - Obligations du Locataire

10.1 - Obligations générales.

Le locataire devra

- jouir raisonnablement des biens loués suivant leur destination, et se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ou aux dispositions du cahier des charges du lotissement, s'il existe, et dont il reconnaît avoir eu connaissance;
- ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs;
- satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

10.2 - Entretien et réparation des locaux

Le locataire est tenu aux réparations d'entretien au sens de l'article 605 du Code civil.

Le Locataire devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, même si aucun dégât n'est apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

10.3 - Assurances

Le Locataire sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs et autres tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins, ainsi que sa responsabilité civile contre envers tout tiers. Il communiquera au

A. D.

M K

Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

En outre, le Preneur devra s'assurer contre ses risques locatifs à l'égard de la copropriété.

Le Locataire prendra à sa charge l'éventuelle conséquence de son activité professionnelle sur le coût de l'assurance de l'immeuble dans lequel se trouvent les Locaux.

10- 4 Sous-location et location-gérance

Le Locataire doit occuper personnellement les lieux loués et ne pourra pas sous-louer tout ou partie des Locaux, ou donner son fonds en location-gérance sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur.

Article 11 - Cession

11.1 - Cession du bail par le Bailleur

En cas de vente des Locaux par le Bailleur, le Locataire bénéficie d'un droit de préemption. Le Bailleur doit dès lors en informer le Locataire par lettre recommandée avec accusé de réception en précisant le prix et les conditions de vente. Le Locataire bénéficie d'un délai d'un mois pour répondre, à défaut son silence vaut renonciation au droit de préemption.

11.2 - Cession du bail par le Locataire

Le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption si le Locataire vend son fonds de commerce. Le Locataire devra donc en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception en précisant le prix et les conditions de ventes. Le Bailleur bénéficie d'un délai d'un mois pour répondre. A défaut, le silence du Bailleur vaut renonciation au droit de préemption.

Le preneur pourra céder sous quelque forme que ce soit a un successeur dans son fonds de commerce les droits au présent bail en informant le bailleur par écrit recommandé avec accusé de réception au moins un mois avant la date de cession tout en restant garant et répondant solidairement de son cessionnaire durant trois années à compter de la date de la cession, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y a solidarité

A.D.

M K

et indivisibilité entre les preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

De même, aucune cession du fonds de commerce ne pourra avoir lieu sans règlement des loyers et des charges échus.

Le cédant et le cessionnaire s'engagent à établir, en présence du bailleur, un état des lieux contradictoire, qui sera communiqué au bailleur, au jour de la cession.

Le bailleur pourra se faire représenter le jour de la cession. Un original enregistré de l'acte de cession sera remis au bailleur sans frais.

Il est précisé que les présentes dispositions s'appliquent en cas de la cession de la société du preneur.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, la cession du droit au bail ou du fonds de commerce ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées ci-dessus. De même, outre les conditions susvisées, le cessionnaire choisi par le Tribunal ou le juge commissaire ou le liquidateur judiciaire devra régler la totalité des sommes dues par le cédant, à savoir notamment les loyers, les loyers éventuellement révisés, les charges, les frais et les accessoires, indemnités d'occupation, réparations, intérêts et frais éventuels de procédure, et ce que ces sommes soient échues antérieurement ou postérieurement au jugement d'ouverture de la procédure collective.

En cas de cession du droit au bail, le cédant restera responsable solidairement avec le ou les cessionnaires successifs, du paiement des loyers, des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, l'exécution des réparations locatives de même que, plus généralement, l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail. Le Bailleur devra informer le cédant, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout défaut de paiement du locataire, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme dont il est débiteur aurait dû être acquittée par lui. En l'absence d'information du cédant ou en cas d'information tardive, l'engagement solidaire du cédant ne couvrira que les seuls défauts de paiement ou d'exécution postérieurs à la date à laquelle il en aura été effectivement et régulièrement avisé. La notification effectuée en une forme irrégulière sera assimilée à une absence d'information. Conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, le bailleur ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause de garantie que pendant trois ans à compter de la date d'effet de la cession du bail, sans qu'il y ait à avoir égard à la

A. D.

M K

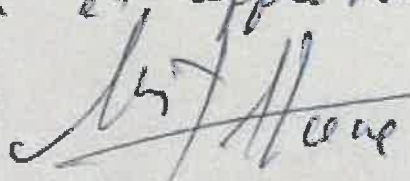
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la signification de tous actes, le Locataire fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son domicile. En cas de modification par l'une des Parties de son domicile, celle-ci devra en informer l'autre par Lettre recommandée avec accusé de réception dans les plus brefs délais.

Fait à Paris, Le 01/04/2019

En 3 originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR

« Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé" »

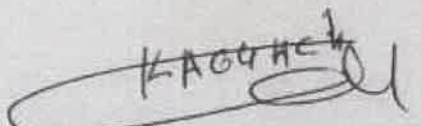
Lu et approuvé


LE LOCATAIRE

Chacun des locataires doit signer

« Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé" »

Lu et approuvé


KAGHEH

[REDACTED]

Société LE PASCAL
Mr HAMIDI H
39 rue Pascal
75013 Paris

Nous vous rappelons que conformément aux termes de votre contrat le loyer est du au 1ER de chaque mois.

AVIS D'ECHEANCE le 01/04/2026

Période du 01/04/26 au 30/04/26

| | |
|--|----------------|
| Loyer principal | 1105,00 |
| acompte charges | 120,00 |
| montant du terme mensuel AVRIL 2026 | 1225,00 |

RELEVÉ DE COMPTE au 01/04/2026

| date | | débit | crédit |
|-----------------|-----------------------------|----------------|----------------|
| 01/03/26 | solde antérieur | 1225,00 | |
| 20/03/26 | vosre versement | | 1225,00 |
| 01/04/26 | la présente échéance | 1225,00 | |
| | totaux | 2440,00 | 1225,00 |

Montant à régler au 01/04/2026 1225,00

[REDACTED]