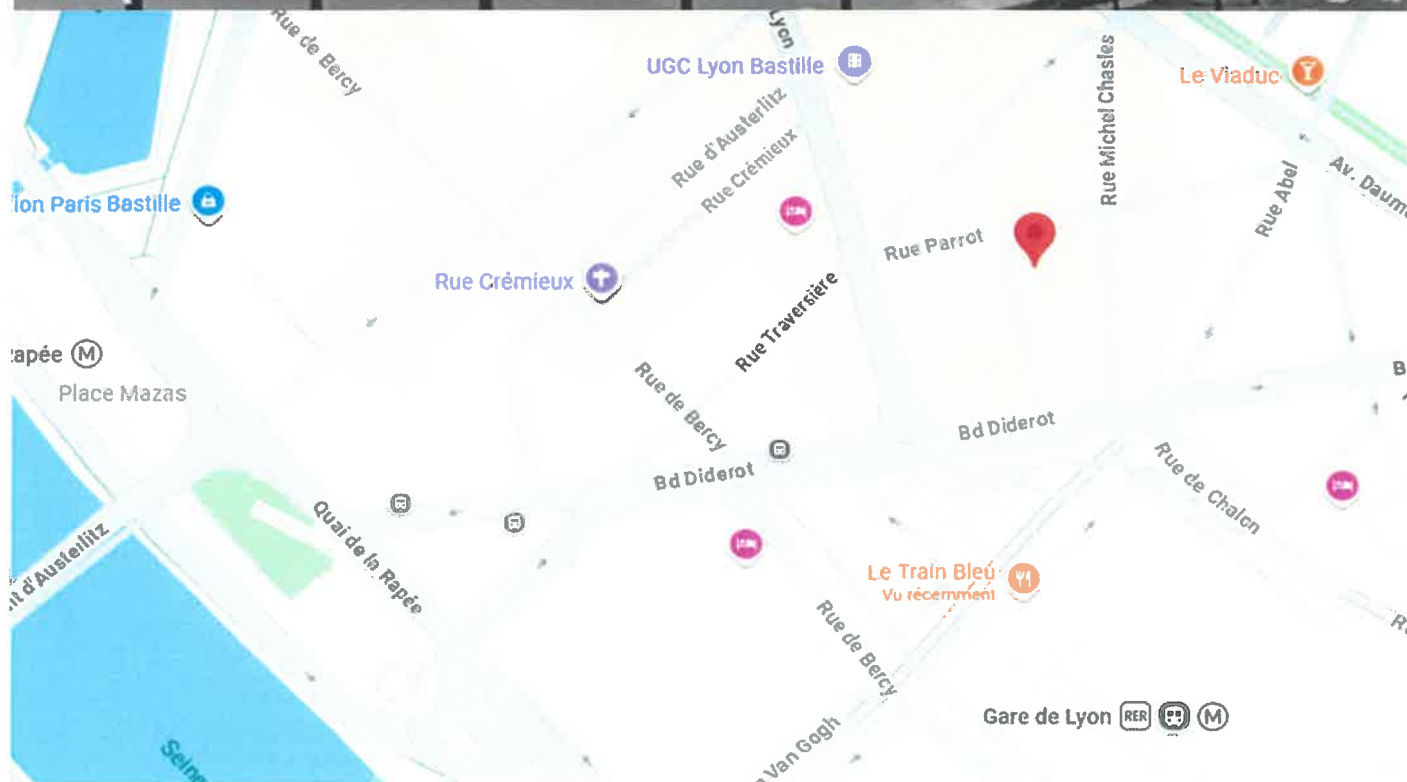


CAHIER DES CHARGES CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 21/05/2025, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a ouvert une procédure de Redressement Judiciaire au bénéfice de Madame **Zahra BOUHAMD nom d'usage WASKAR, procédure convertie en Liquidation Judiciaire par jugement en date du 16/04/2026**. 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
Sis 10 RUE EMILE GILBERT - 75012 PARIS
Activité exercée : Alimentation générale



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

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

1. Éléments incorporels :

- La clientèle et l'achalandage ;
- Droit au bail des locaux situés sis 10 rue Emile Gilbert - 75012 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :** Au rez-de-chaussée, une boutique à l'angle des rues Emile Gilbert et Parrot avec entrée sur le plan coupé de l'immeuble, ainsi qu'une arrière-boutique et le droit à la jouissance exclusive du sol de la courette de l'immeuble donnant sur l'arrière-boutique et qui est fermée jusqu'à hauteur du rez-de-chaussée par une terrasse. Au sous-sol une cave sous la boutique. Droit au WX se trouvant dans la cour de l'immeuble en commun avec les autres boutiques et la concierge.

■ **Destination :**

■ **Durée :** Renouvellement consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui ont commencé à courir à compter du 10/03/2016 pour se terminer le 10/03/2025. Se poursuit par tacite reconduction.

■ **Régime fiscal :** Sans précision

■ **Loyer annuel :** 30 774 € HC selon décompte au 18/05/2026 ci-annexé.

■ **Révision :** Loyer indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE

■ **Charges :** Provision mensuelle de 150 €

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 32 574 € sous toutes réserves.

■ **Dépôt de garantie :** 6 600 €

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

Observation : Sauf erreur, le bailleur n'a pas fait jouer la clause d'indexation pendant la durée du bail, les candidats acquéreurs devront déclarer faire leur affaire personnelle de cette situation.

■ **Clauses particulières :**

Droit de priorité du bailleur

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-annexé établi par le Commissaire de justice.

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 1 salarié à la date de la liquidation judiciaire.

La procédure de licenciement pour motif économique a été initiée.

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

Article L.1224-1 :

« Lorsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise ».

Article L.1224-2 :

« Le nouvel employeur est tenu, à l'égard des salariés dont les contrats de travail subsistent, aux obligations qui incombait à l'ancien employeur à la date de la modification, sauf dans les cas suivants :

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

2° Substitution d'employeurs intervenue sans qu'il y ait eu de convention entre 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), 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 Zahra BOUHAMD NOM D'USAGE WASKAR* ».
- acheminée par voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation Zahra BOUHAMD NOM D'USAGE WASKAR* ».

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 30/06/2026 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 **01/07/2026 à 14 heures**, 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 17/06/2026

Xavier BROUARD



Annexes :

- (1) Acte de renouvellement du bail commercial en date du 15/06/2016**
- (2) Décompte locatif du 18/05/2026**
- (3) 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 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 :

1

10579516
JP/JP/

L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE QUINZE JUIN
A PARIS (12ème), 11 rue Michel Chasles, au siège de l'Office Notarial, ci-
après nommé,

A reçu le présent acte contenant **RENOUVELLEMENT DE BAIL
COMMERCIAL,**

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La Société dénommée

- "PRENEUR" -

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée

LESQUELS, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les
articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Bail initial par

Suivant acte reçu par



(Handwritten signature or mark)

Vente des locaux par Monsieur

Observation faite que suivant acte reçu par _____ ; notaire sus nommé, le
23 mars 2001, Monsieur _____ vendu à la société dénommée '_____
, les locaux sus-désignés.

Cession du fonds de commerce par

Suivant acte reçu par
Monsieur _____
avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens ainsi qu'il est dit ci-
dessus,
Le fonds de commerce et, en conséquence, le droit au bail présentement
renouvelé

Renouvellement du bail par la

Suivant acte reçu par _____ ; notaire sus nommé, le 2 mai 2007, ledit bail a
été renouvelé par la _____, BAILLEUR, au profit de _____,
PRENEUR,

Pour une durée de trois, six ou neuf années qui ont commencé à courir à
compter du 10 mars 2007 pour se terminer à pareille époque de l'année 2016.

Le loyer est fixé à la somme annuelle de VINGT SIX MILLE QUATRE CENTS
EUROS (26400 €), payable mensuellement au domicile du BAILLEUR ou en tout
autre endroit qu'il indiquera, à terme échu le 31 de chaque terme, outre les charges,
taxes et prestations objet d'une provision mensuelle payée en même temps que le
loyer par provision mensuelle fixée à la somme de 150 EUROS, réajustable dans les
mêmes conditions que celles énoncées dans le précédent bail.

Conformément aux clauses du bail, le montant du dépôt de garantie versé par
le PRENEUR, a été réajusté dans les mêmes proportions que le loyer, pour être porté
à la somme de 6600 EUROS.

Révisions du loyer

Par suite des différentes révisions intervenues depuis, le loyer annuel a été
porté à compter du 10 mars 2013, à la somme de TRENTE MILLE SEPT CENT
SOIXANTE QUATORZE EUROS (30 774,00 €)

Le dépôt de garantie n'a pas été réévalué.

Demande en renouvellement

Le PRENEUR a sollicité amiablement le renouvellement du bail dont il s'agit,
échu le 10 mars 2016,

Le BAILLEUR ayant accepté le principe du renouvellement pur et simple
dudit bail, les parties ont convenu ce qui suit :

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT
75012 10 Rue Emile Gilbert, et 6 rue Parrot, soumis au régime de la copropriété aux
termes d'un acte reçu par _____ ; notaire à PARIS le 31 janvier 1951.

Cadastré :

- Section EM, numéro 66, lieudit 10 RUE EMILE GILBERT, pour une
contenance de trois ares quarante centiares (00ha 03a 40ca).



Désignation des BIENS :**Lot numéro deux (2) :**

Au rez-de-chaussée, une boutique à l'angle des rues Emile Gilbert et Parrot, avec entrée sur le pan coupé de l'immeuble, ainsi qu'une arrière boutique et le droit à la jouissance exclusive du sol de la courrette de l'immeuble donnant sur l'arrière boutique et qui est fermée jusqu'à hauteur du rez-de-chaussée par une terrasse. Au sous-sol, une cave sous la boutique portant le numéro 20. Droit au WC se trouvant dans la cour de l'immeuble en commun avec les autres boutiques et la concierge.

Et les quarante-trois millèmes (43 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

ETAT DES LIEUX – INFORMATION

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir rétroactivement à compter du 10 mars 2016 pour se terminer le 10 mars 2025.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

Sous réserve de modifications décidées par les parties au présent acte ou imposées par une décision judiciaire, le renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que le bail original énoncé en l'exposé qui précède et que le PRENEUR déclare parfaitement connaître, dispensant le notaire soussigné de les relater au présent acte.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel inchangé de TRENTE MILLE SEPT CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS (30 774,00 €).

Ce loyer est payable mensuellement en termes égaux de chacun deux mille cinq cent soixante-quatre euros et cinquante centimes (2 564,50 eur).

Les charges sont remboursées annuellement sur appel du BAILLEUR, pour leur montant réel.

REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera désormais indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 4ème trimestre de l'année 2015, soit 108,41.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

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

DEPOT DE GARANTIE

Il n'est apporté aucune modification au montant du dépôt de garantie.

Il est ici rappeler que le dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il porte intérêt au profit du "Preneur" au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au "Preneur", ce dépôt de garantie restera acquis au "Bailleur" de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation et contenant déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, le cas échéant, restera acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Si le "Preneur" refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de l'exploitation, exécutoire par provision nonobstant appel.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail constitueront pour tous les ayants causes et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du "Preneur" avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, et pour l'exécution prescrite par l'article 877 du Code civil le coût des significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

FRAIS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le "Bailleur" en son siège social.
- Le "Preneur" en son domicile.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.



DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le "Preneur" bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

DROIT DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le "Preneur" veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur sept pages

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

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

Suivent les signatures.

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur SEPT pages, délivrée et certifiée comme étant la reproduction exacte de l'original par le notaire soussigné, et ne comportant ni autre renvoi approuvé, ni autre blanc, ligne, trait ou chiffre rayé, et le notaire soussigné approuve la mention sus énoncée.



PARIS, le 18 mai 2026

Madame,

Veillez trouver ci-dessous un extrait des arriérés, postérieur au redressement judiciaire du 21/05/2025

DATE	LIBELLE	DEBIT	CREDIT	SOLDE
31/05/2025	Loyer Mai 2025 du 22/05 au 31/05/2025	827,26		827,26
31/05/2025	Provisions pour charges Mai 2025 du 22/05 au 31/05/2025	48,39		875,65
	sous total du 22 au 31/05/2025	875,65		
30/06/2025	Loyer Juin 2025	2 564,50		3 440,15
30/06/2025	Provisions pour charges Juin 2025	150,00		3 590,15
10/07/2025	VIRT WASKAR JUILLET		2 714,50	875,65
31/07/2025	Loyer Juillet 2025	2 564,50		3 440,15
31/07/2025	Provisions pour charges Juillet 2025	150,00		3 590,15
12/08/2025	VIRT WASKAR JUIN		2 714,50	875,65
12/08/2025	VIRT WASKAR MAI		814,36	61,30
31/08/2025	Loyer Août 2025	2 564,50		2 625,80
31/08/2025	Provisions pour charges Août 2025	150,00		2 775,80
15/09/2025	Taxe Ordures ménagères 2025	335,00		3 110,80
15/09/2025	Taxe Foncière 2025	1 221,00		4 331,80
25/09/2025	VIRT WASKAR AOÛT 2025		2 714,50	1 617,30
25/09/2025	VIRT WASKAR SEPTEMBRE 2025		2 714,50	-1 097,20
30/09/2025	Loyer Septembre 2025	2 564,50		1 467,30
30/09/2025	Provisions pour charges Septembre 2025	150,00		1 617,30
31/10/2025	Loyer Octobre 2025	2 564,50		4 181,80
31/10/2025	Provisions pour charges Octobre 2025	150,00		4 331,80
07/11/2025	VIRT WASKAR TAXE FONCIERE		1 556,00	2 775,80
07/11/2025	VIRT WASKAR OCTOBRE 2025		2 714,50	61,30
07/11/2025	VIRT WASKAR NOVEMBRE 2025		2 714,50	-2 653,20
30/11/2025	Loyer Novembre 2025	2 564,50		-88,70
30/11/2025	Provisions pour charges Novembre 2025	150,00		61,30
31/12/2025	Loyer Décembre 2025	2 564,50		2 625,80
31/12/2025	Provisions pour charges Décembre 2025	150,00		2 775,80
31/12/2025	VIRT WASKAR DECEMBRE 2025		2 714,50	61,30
31/01/2026	Loyer Janvier 2026	2 564,50		2 625,80
31/01/2026	Provisions pour charges Janvier 2026	150,00		2 775,80
19/02/2026	VIRT WASKAR FEVRIER 2026		2 714,50	61,30
28/02/2026	Loyer Février 2026	2 564,50		2 625,80
28/02/2026	Provisions pour charges Février 2026	150,00		2 775,80
24/03/2026	VIRT WASKAR MARS 2026		2 714,50	61,30
31/03/2026	Loyer Mars 2026	2 564,50		2 625,80
31/03/2026	Provisions pour charges Mars 2026	150,00		2 775,80
07/04/2026	Frais de Mise en Demeure	50,00		2 825,80
30/04/2026	Loyer Avril 2026	2 564,50		5 390,30
30/04/2026	Provisions pour charges Avril 2026	150,00		5 540,30
	TOTAUX	32 341,15	26 800,85	5 540,30

PESTEL-DEBORD

COMMISSAIRE PRISEUR JUDICIAIRE

Dossier: J260149

Affaire: BOUHAMD nom d'usage WASKAR Zahra
Enseigne PETIT MARCHÉ

ETAT RECAPITULATIF

1) 10 rue Emile Gilbert - 75012 PARIS	Exploitation
I - MOBILIER et MATERIEL	650 €
II - STOCK	10 000 €
III - AGENCEMENT	0 €
MONTANT DE LA PRESENTE ESTIMATION	10 650 €

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

		Exploitation
	MOBILIER et MATERIEL 10 rue Emile Gilbert - 75012 PARIS	
	<u>BOUTIQUE</u>	
1	3 armoires réfrigérées 2 portes vitrées coulissantes 1 armoire réfrigérée 1 porte vitrée 1 armoire réfrigérée 2 portes vitrées 2 vitrines sur roulettes 1 écran plat LG 1 caisson mobile 1 chaise PVC 1 comptoir d'accueil 1 escabeau 3 marches 2 présentoirs primeur 1 balance DINA BASIC RK 10 1 caisse enregistreuse CASIO obsolète 4 caméras de vidéosurveillance	600
	TOTAL MOBILIER et MATERIEL	600

		Exploitation
	AGENCEMENT 10 rue Emile Gilbert - 75012 PARIS	
	<u>RESERVE</u>	
2	1 chambre froide d'environ 1 m ²	mémoire
	TOTAL AGENCEMENT	mémoire

		Exploitation
	MOBILIER et MATERIEL 10 rue Emile Gilbert - 75012 PARIS	
	<u>RESERVE</u>	
3	1 table inox	50
	TOTAL MOBILIER et MATERIEL	50

		Exploitation
	STOCK 10 rue Emile Gilbert - 75012 PARIS	
	<u>REPARTI DANS LES LOCAUX</u>	
4	Important stock de superette/bazar comprenant : produits d'entretien, consommable cuisine, parapharmacie, eco sucré et salé, condiments, epicerie sèche, produits frais, eaux minérales, alcools forts, vins et bières, sodas et jus. Aucun état de stock ne nous a été remis.	10 000
	TOTAL STOCK	10 000
		Exploitation
	TOTAL GENERAL	10 650







