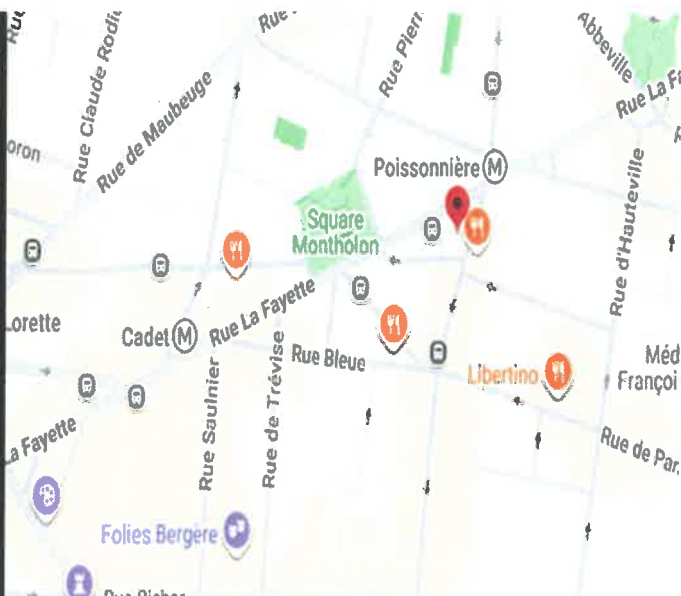


CAHIER DES CHARGES CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 03/06/2026, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la **SAS AS BURGER - 23 RUE D'ENGHEN - 75010 PARIS**. 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 AS BURGER **Sis 89 rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS - Activité exercée : Restauration**



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

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

1. Éléments incorporels :

- La clientèle et l'achalandage ;
- Droit au bail des locaux situés sis 89 rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation** : Au rez-de-chaussée avec accès sur la rue du Faubourg Poissonnière, un local commercial, et un local d'archives en sous-sol

■ **Destination** : Restauration type traditionnelle, restauration rapide et traiteur, vente à emporter, livraison à domicile et commercialisation de boissons.

■ **Durée** : 9 années entières et consécutives à compter du 29/03/2017 jusqu'au 28/03/2026 (se poursuit tacitement)

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

■ **Loyer annuel** : **33 277.60 € hors charges payable par trimestre.**

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

■ **Charges** : Provision trimestrielle de 455.52 € + provision trimestrielle pour taxe foncière de 220.25 €.

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 35 980.68 €

■ **Dépôt de garantie** : 8 319.40 € correspondant à 3 mois de loyers.

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

■ **Cluses particulières** : **Droit de préférence du bailleur (1 mois) / Cession par acte authentique.**

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.

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 n'employait aucun 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.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 ».

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) Visite des locaux

Toute demande de visite devra nous être adressée par mail à contact@bdrmj.fr

2) Délai et remise des offres

Date limite de dépôt des offres : 17/07/2026 – 12 heures

Les offres devront être déposées en l'étude BDR & ASSOCIES (34 rue Sainte Anne – 75001 PARIS – Code porte cochère : 7491).

Toute offre reçue ou déposée après le délai sera considérée comme étant irrecevable.

3) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de l'acceptation de l'offre par le liquidateur judiciaire, 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 ;**

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.

RAPPEL : tous les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Fait à Paris le 01/07/2026

Xavier BROUARD

Annexes :

- (1) Bail commercial**
- (2) Acte de cession**
- (3) Décompte locatif**
- (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'OPERATION (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 Etat 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'OPERATION

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

ORIGINE DES FONDS POUR L'OPERATION (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 :

- compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr,

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination "Bailleur" ou "Preneur", elles agiront solidairement entre elles.

BAIL COMMERCIAL

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

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT 75009 89 Rue du Faubourg Poissonnière.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BF	47	89 RUE DU FAUBOURG POISSONNIERE	00 ha 01 a 91 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro un (1)

Au rez-de-chaussée, avec accès sur la rue du Faubourg Poissonnière.

Un local commercial, accès dans la cour par le dégagement commun. Ce lot communique avec le lot numéro 23 du premier sous-sol par un escalier.

Et les trois cent quarante-cinq /dix millièmes (345 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23)

Escalier B1 au premier sous-sol.

Un local d'archives, ce lot communique avec le lot numéro numéro 1 du rez-de-chaussée par un escalier intérieur.

Et les deux cent trente-neuf /dix millièmes (239 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 29 mars 2017, pour se terminer le 28 mars 2026.

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le "Bailleur" tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de

l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le "Preneur" bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le "Preneur" admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le "Preneur" par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le "Preneur" bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

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

A défaut de congé, le "Preneur" devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du "Bailleur" et de demande de renouvellement de la part du "Preneur" dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

RAPPORTS TECHNIQUES

Amiante

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

Un état établi par You Diag - 75008 PARIS, 10 rue de Penthièvre le 27 juillet 2016, est annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

URBANISME

Les documents d'urbanisme sont annexés.

Le "Preneur" devra faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées aux pièces sus visées.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

L'état des risques en date du 30 janvier 2017 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le **BAILLEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les **BIENS** loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le **PRENEUR** s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement telles que relatés ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

Une copie de la liste des sites industriels issue de la base de données BASIAS est annexée.

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

Une copie des recherches est annexée.

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie des recherches est annexée.

4°) La consultation de la base GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols.

Une copie des recherches est annexée.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité de **restauration type traditionnelle, de restauration rapide et traiteur. La vente à emporter et la livraison à domicile et la commercialisation de boissons**, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toutefois, le "Preneur" pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires contractuelles pouvant exister.

CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX - 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.

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 ».

- **ENTRETIEN - REPARATIONS.** - Le "Bailleur" aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du "Preneur", notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le "Preneur" devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le "Preneur" devra aviser sans délai et par écrit le "Bailleur" de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les 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 ;
- Les dépenses relatives aux travaux 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 au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- **GARNISSEMENT.** - Le "Preneur" garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **TRANSFORMATIONS.** - Le "Preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

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

- **MISES AUX NORMES.** - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le "Preneur" aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur".

Le "Preneur" devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le "Preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du "Bailleur", les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront à la charge du "Preneur".

Il est rappelé au "Preneur", que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le "Bailleur", à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le "Preneur", même avec l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le "Bailleur" ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du "Preneur".

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

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

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

Le "Bailleur" précise qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "Preneur" devra jouir des lieux en se conformant aux dispositions du règlement de copropriété, du règlement intérieur de l'immeuble s'il existe, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra faire toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Une copie du règlement en vigueur a été remise au "Preneur".

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

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises de cette assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

- **EXPLOITATION.**- Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le notaire soussigné a informé les parties que la mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité, et faire son affaire personnelle de tous travaux à réaliser à ce titre, sans recours contre le bailleur.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec

leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.

- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

- **ENSEIGNES.**- Le "Preneur" pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du "Preneur". Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le "Preneur" devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- **IMPOTS - CHARGES** -

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

2°) - En sus du loyer, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le "Preneur" bénéficie directement ou indirectement ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

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

4°) - Le "Preneur" remboursera au "Bailleur" l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du "Bailleur", ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

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.

La liste des charges récupérables est fixée par le décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables Cette liste est annexée.

- **ASSURANCES.** - Le "Preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

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

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

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

Le "Preneur" s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du "Preneur", celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

- CESSION - SOUS-LOCATION. - Le "Preneur" ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du "Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du "Bailleur". Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.

- DESTRUCTION - Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le "Preneur" pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit sa résiliation totale du bail.

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour

s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente: Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le "Preneur" supportera l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le "Preneur" devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS. - Le "Preneur" rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le "Bailleur", ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le "Preneur" le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le "Preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "Bailleur" par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au "Bailleur" le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du "Preneur" dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

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

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

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

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

A titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le "Preneur" se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de deux cent cinquante euros (250,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le "Bailleur" s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du "Preneur". Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du "Preneur".

En cas de non-respect de cet engagement, le "Preneur" pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 EUR) que le "Preneur" s'oblige à payer au domicile ou siège du "Bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en quatre (04) termes égaux de SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7.500,00 EUR) chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Le "Preneur" versera au "Bailleur", en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette

provision est fixée à TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR) et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

De convention expresse entre les parties, le bailleur a consenti au preneur une franchise de loyer à compter de ce jour, jusqu'au 30 avril 2017, en contrepartie de travaux d'aménagements à réaliser par le preneur, pour les besoins de son activité.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois le 1^{er} mai 2017 au prorata temporis.

RETARD DE PAIEMENT

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

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 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 3ème trimestre de l'année 2016 pour 108,56.

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

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le "Preneur" a remis ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, au "Bailleur" qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (7.500,00 EUR), à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le "Bailleur" pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le "Preneur" pourrait devoir au "Bailleur" à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Le dépôt de garantie ne sera 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 portera 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

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non respect, par le "Preneur" de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, 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. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au "Preneur" pour régulariser la situation.

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 compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de deux cent cinquante euros (250,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le "Preneur" restera en totalité acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, et sans excluir tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le "Bailleur". En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le "Preneur" s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous

les frais et honoraires engagés par le "Bailleur" dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le "Bailleur" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L 622-14 et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où au cours du bail et de ses renouvellements éventuels, le "Preneur" se déciderait à vendre le fonds exploité dans les locaux sus-désignés, il sera tenu de faire connaître au "Bailleur", par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le "Preneur" devra donner la préférence au "Bailleur" sur toutes autres personnes.

En conséquence, le "Bailleur" aura le droit d'exiger que le fonds dont il s'agit lui soit vendu par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le "Bailleur" aura un délai de trente (30) jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au "Preneur" dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

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

En outre, il est convenu :

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

- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le "Preneur" ou ses ayants droit et représentants seront tenus, trente (30) jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation au "Bailleur" par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication.

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

- que le droit de préférence conféré est strictement personnel au "Bailleur", ce droit est intransmissible de quelque manière que ce soit.

Les parties sont informées des dispositions de l'article 1123 du Code civil, troisième et quatrième alinéas, relatives au pacte de préférence :

"Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat."

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.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le bail a été négocié et conclu par l'intermédiaire de l'agence
75009 PARIS, et que les honoraires de négociation d'un montant de neuf mille six cents euros (9.600,00 eur) taxe sur la valeur ajoutée incluse, sont supportés par le preneur.

Ce règlement a été effectué en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

DECLARATIONS

Le "Bailleur" déclare ce qui suit :

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

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

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

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

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

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

COPIE EXECUTOIRE

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

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du bail 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.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

ELECTION DE DOMICILE

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

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

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.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

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 l'Etude de l'

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 sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

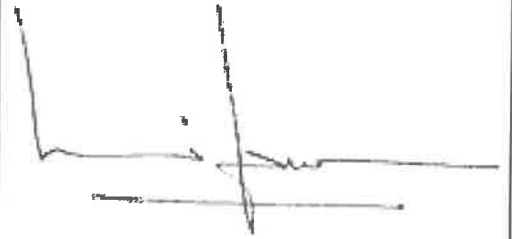
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

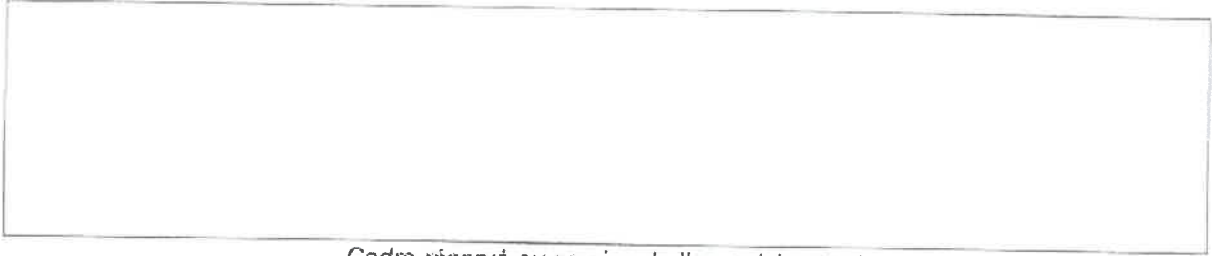
Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>nt</p> <p>à PARIS le 29 mars 2017</p>	
<p>à PARIS le 29 mars 2017</p>	

€

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE DIX SEPT
LE VINGT NEUF MARS





Cadre réservé au service de l'enregistrement

Acte de vente de fonds de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. société à responsabilité limitée au capital de 5 400 euros, dont le siège social est sis 89 rue du Faubourg Poissonnière, à Paris (75009), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro _____ représentée par Monsieur _____
gérants en exercice domiciliés en cette qualité audit siège ;

Ci-après dénommé : « le Cédant » ;

D'UNE PART,

ET :

AS BURGER, société par action simplifiée au capital de 1 000 euros, dont le siège social est sis 23 rue d'Enghien, à Paris (75010), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 917 644 510, représentée par Monsieur _____
président en exercice domicilié en cette qualité audit siège ;

Agissant en tant que personne morale se substituant à Monsieur _____ tant que
cessionnaire aux fins des présentes ;

Ci-après dénommé : « le Cessionnaire » ;

D'AUTRE PART,

Ci-après ensemble dénommés : « les Parties » et individuellement : « la Partie » ;

SA KT CT

APRES AVOIR EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Cédant est propriétaire d'un fonds de commerce de *restauration* situé 89 rue du Faubourg Poissonnière, à Paris (75009), qu'il exploite sous le nom commercial et l'enseigne « BAOLI BAO ».

Le Cessionnaire s'est déclaré intéressé par l'acquisition dudit fonds.

Le Cédant a accepté la proposition d'achat et a communiqué au Cessionnaire l'ensemble des informations déterminantes de son consentement au sens de l'article 1112-1 du code civil préalablement à la conclusion des présentes, en ce compris :

- Les comptes annuels des trois derniers exercices (2021, 2022, 2023) et une attestation des chiffres d'affaires mensuels de 2024 ;
- Le bail commercial en cours, ses annexes et un tirage des dernières quittance de loyer ;
- L'inventaire du matériel affecté au fonds ;

Le Cessionnaire a bénéficié de suffisamment de temps pour examiner l'ensemble desdits documents et se faire conseiller préalablement à la conclusion des présentes.

C'est dans ce contexte qu'il a été signé par acte sous seing privé en date du 17 avril 2025 un compromis de vente de fonds de commerce sous conditions suspensives entre _____ AR en tant que Cessionnaire et la société BAOLI BAO en tant que Cédant.

D'un commun accord, les Parties ont procédé à la signature de trois avenants en date des 27 juin, 31 juillet et 31 août 2025 aux fins de proroger la date de signature de l'acte réitératif.

Les conditions suspensives étant réalisées, les Parties se sont rapprochées pour réitérer leur consentement dans le présent acte définitif de vente, dans lequel la société AS BURGER se substitue à Monsieur _____ tant que Cessionnaire.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le Cédant vend, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées, au Cessionnaire, qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit.

DESIGNATION

Un fonds de commerce de *restauration* connu sous le nom commercial et l'enseigne « BAOLI BAO », sis et exploité 89 rue du Faubourg Poissonnière, à Paris (75009), pour l'exploitation duquel la société BAOLI BAO est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 838 411 387 et l'établissement immatriculé à l'INSEE sous le numéro SIRET 838 411 387 00015, code NAF 56.10A.

Ledit fonds comprend :

A) Les éléments incorporels suivants :

- La clientèle et l'achalandage y attachés ;
- Le droit pour le temps qui reste à courir au bail ci-après énoncé portant sur les locaux dans lesquels le fonds de commerce cédé est exploité ;
- Le nom commercial et l'enseigne « BAOLI BAO », sous réserve du droit pour le Cedant de conserver sa dénomination sociale ;
- Le nom de domaine baolandme.fr ;
- Le bénéfice de la licence de restaurant délivrée par la Préfecture de police de Paris ;
- Le droit à l'usage de la ligne téléphonique de l'établissement sous réserve de l'agrément de l'opérateur ;
- Le cas échéant, les médailles, diplômes et récompenses obtenus dans les différents concours et expositions ;

B) Les éléments corporels suivants :

- Le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation du fonds, décrits dans un état détaillé, ci-après annexé ;
- Les agencements et installations réalisés ou financés par le vendeur.

Étant expressément convenu que sont **exclus** de la présente vente, sauf éventuel accord conclu séparément entre le Cessionnaire et les tiers concernés pour organiser leur reprise :

- Les droits relatifs à toutes éventuelles autorisations d'occupation de l'espace public accordées par les pouvoirs publics (droits de terrasse, d'étalage, permis de végétaliser, etc) ;
- Les droits relatifs à tous éventuels contrats conclus avec des tiers, hormis le bail et les contrats d'assurance, tels que par exemple tous les contrats de location et/ou de maintenance d'équipements, de prestations de services, etc, dont la poursuite ou, le cas échéant, la résiliation resteront de la seule responsabilité du Cédant ;

Tel que ce fonds de commerce existe en son état actuel, avec tous ses éléments corporels et incorporels ci-dessus mentionnés, et tel que le Cessionnaire déclare parfaitement le connaître tant pour l'avoir visité plusieurs fois que pour en avoir étudié la rentabilité au moyen des documents commerciaux et comptables qui ont été mis à sa disposition le tout préalablement au présent acte.

C) Le cas échéant, le Cédant déclare que son stock ne comprend pas de lignes de produits en quantité anormale par rapport à la rotation habituelle des marchandises du fonds de commerce.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le Cédant déclare que le fonds de commerce sus-désigné lui appartient pour l'avoir acquis de la société SABAI SIAM (RCS Créteil 818 062 317), par acte sous seing privé en date du 13 avril 2018, enregistré au Service Départemental de l'Enregistrement de Paris Saint-Hyacinthe le 23 avril 2018 sous le numéro 2018 22432, référence 2018 A 09228, au prix de 90 000 euros.

LOCAL COMMERCIAL

A. SITUATION LOCATIVE

Le fonds de commerce objet des présentes est exploité dans un local situé au 89 rue du Faubourg Poissonnière, à Paris (75009), faisant l'objet d'un bail commercial, conclu par acte authentique en date du 29 mars 2017 entre la société SABAI SIAM, société à responsabilité limitée au capital de 3 000 euros, immatriculée au RCS de Créteil sous le numéro 818 062 317, d'une part, et la société

_____ née au RCS de Paris sous le numéro _____ et le siège est si _____ d'autre part (ci-après, le « Bailleur »).

Ledit bail a été cédé à la société BAOLI BAO par l'effet de l'acte de cession de fonds de commerce du 13 avril 2018.

Le bail porte sur :

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT
75009 89 Rue du Faubourg Poissonnière.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BF	47	89 RUE DU FAUBOURG POISSONNIERE	00 ha 01 a 91 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro un (1)

Au rez-de-chaussée, avec accès sur la rue du Faubourg Poissonnière.
Un local commercial, accès dans la cour par le dégagement commun. Ce lot communique avec le lot numéro 23 du premier sous-sol par un escalier.

Et les trois cent quarante-cinq /dix millièmes (345 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23)

Escalier B1 au premier sous-sol.
Un local d'archives, ce lot communique avec le lot numéro numéro 1 du rez-de-chaussée par un escalier intérieur.

Et les deux cent trente-neuf /dix millièmes (239 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

Le bail a été conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, à compter du 29 mars 2017 pour se terminer le 28 mars 2026, avec faculté pour le preneur de résilier à l'expiration de chaque période triennale moyennant un préavis de six mois communiqué au Bailleur par acte extra-judiciaire.

Le bail autorise uniquement l'exercice des activités de restauration et de traiteur suivantes :

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité de **restauration type traditionnelle, de restauration rapide et traiteur. La vente à emporter et la livraison à domicile et la commercialisation de boissons**, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toutefois, le "Preneur" pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspecialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspecialisation plénière).

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires contractuelles pouvant exister.

5F K5 CT

Le bail précise également que :

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "Preneur" devra jouir des lieux en se conformant aux dispositions du règlement de copropriété, du règlement intérieur de l'immeuble s'il existe, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra faire toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Une copie du règlement en vigueur a été remise au "Preneur".

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

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises de cette assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

Le loyer annuel hors taxes et hors charges a été initialement fixé à **trente mille (30 000) euros**, en principal, que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en quatre termes égaux de **sept mille cinq cents (7 500) euros** chacun les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le bail stipule que le loyer peut être révisé dans les conditions des articles L. 145-34 et suivants et R. 145-20 du code de commerce, sur la base de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE (indice de base 3^{ème} trimestre 2016 : 108,56).

Le loyer est stipulé comme n'étant pas assujéti à la TVA.

Le loyer hors taxes et hors charges s'établit au 4^{ème} trimestre 2025 à huit mille trois cent dix-neuf euros et quarante centimes (8 319,40) par trimestre.

Le bail prévoit que :

- IMPOTS - CHARGES -

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

2°) - En sus du loyer, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le "Preneur" bénéficie directement ou indirectement ;

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

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

4°) - Le "Preneur" remboursera au "Bailleur" l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du "Bailleur", ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

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.

La liste des charges récupérables est fixée par le décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables. Cette liste est annexée.

Une provision pour charges, taxes et prestations payable par le preneur a été initialement fixée à **trois cents (300) euros par trimestre.**

La provision pour charges s'établit au 4^{ème} trimestre 2025 à quatre cent cinquante-cinq euros et cinquante-deux centimes (455,52) par trimestre.

La provision pour taxe foncière s'établit au 4^{ème} trimestre 2025 à deux cent vingt euros et vingt-cinq centimes (220,25) par trimestre.

Le bail stipule que :

RETARD DE PAIEMENT

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

Le Cédant déclare être à jour de ses obligations vis-à-vis du Bailleur à la date des présentes, étant précisé qu'il déclare bénéficiaire d'une faculté de paiement mensuelle, non-transmissible, jusqu'à la cession du fonds. Il s'engage, en tout état de cause, à demeurer à jour de ses obligations vis-à-vis du Bailleur jusqu'à la date de signature de l'acte réitératif.

Sans préjudice des engagements pris aux titre des avenants de prolongation, le Cessionnaire s'engage, de son côté, au paiement du montant du loyer et des charges à compter de la date de signature de l'acte réitératif et, le cas échéant, au remboursement *pro rata temporis* au Cédant de toute somme éventuellement versée par lui au Bailleur au titre de la période postérieure à la date de signature de l'acte réitératif.

Un dépôt de garantie de sept mille cinq cent (7 500) euros a été initialement versé au Bailleur par le Cédant, le bail stipulant qu'en cas de variation de loyer, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Le bail a été consenti sous diverses autres charges et conditions que le Cessionnaire déclare parfaitement connaître par la communication qui lui a été faite, préalablement à la signature des présentes, dudit bail, dont une copie lui a été délivrée et qui demeure ci-annexée.

Les Parties jugent par conséquent inutile de rappeler ici l'ensemble des clauses et conditions et en dispensent expressément le rédacteur de l'acte, à l'exception des stipulations applicables en cas de transmission du bail, reproduites ci-après :

- CESSION - SOUS-LOCATION - Le "Preneur" ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du "Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

46 KT CT

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du "Bailleur". Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.

Et

PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où au cours du bail et de ses renouvellements éventuels, le "Preneur" se déciderait à vendre le fonds exploité dans les locaux sus-désignés, il sera tenu de faire connaître au "Bailleur", par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le "Preneur" devra donner la préférence au "Bailleur" sur toutes autres personnes.

En conséquence, le "Bailleur" aura le droit d'exiger que le fonds dont il s'agit lui soit vendu par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le "Bailleur" aura un délai de trente (30) jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au "Preneur" dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

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

En outre, il est convenu :

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

- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le "Preneur" ou ses ayants droit et représentants seront tenus, trente (30) jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation au "Bailleur" par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication.

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

- que le droit de préférence conféré est strictement personnel au "Bailleur", ce droit est intransmissible de quelque manière que ce soit.

Les parties sont informées des dispositions de l'article 1123 du Code civil, troisième et quatrième alinéas, relatives au pacte de préférence.

"Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat."

sb vt CT

A cet égard, le Cédant s'engage à rester garant à titre solidaire du Cessionnaire et de tous cessionnaires successifs, vis à vis du Bailleur, pendant toute la durée prévue par l'article L. 145-16-2 du code de commerce, pour le paiement des loyers et l'exécution de toutes les conditions du bail.

De son côté, le Cessionnaire s'engage expressément au paiement des loyers et accessoires susmentionnés, et plus généralement à l'exécution des conditions du bail, solidairement avec le Cédant envers le Bailleur.

Au titre des engagements complémentaires souscrit en contrepartie des trois avenants de prolongation de la date limite de signature des présentes, le Cessionnaire s'engage expressément, solidairement avec Monsieur Souroush GHAJAR, au règlement au Cédant d'une somme de 8 995,17 euros TTC correspondant au montant des loyers et des accessoires susmentionnés pour les mois de juillet, août et septembre 2025.

Le Cédant déclare et certifie :

- Qu'il ne doit aucun arriéré de loyer ou de charges, **étant précisé qu'il déclare bénéficiaire d'une faculté de paiement mensuelle jusqu'à la date de cession du fonds** ;
- Qu'aucune sous-location ni aucun droit d'occupation ou de domiciliation n'ont été consentis dans les lieux loués ;
- Qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconques des charges et conditions du bail, ni aucun congé, aucune mise en demeure tendant à obtenir ou non la dénonciation ou la résiliation du droit à la location n'ont été délivrés par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend ;
- Que le fonds de commerce objet des présentes n'a pas été confié en location-gérance en infraction des clauses du bail ou des dispositions légales.

Le Cédant déclare sous sa propre responsabilité qu'aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction et que le bail n'a pas fait l'objet d'une procédure tendant à sa résiliation.

Le Cédant déclare notamment que la fermeture temporaire du restaurant dans le cadre des opérations nécessaires à la cession du fonds de commerce a été autorisée par le Bailleur jusqu'au 15 octobre 2025 et qu'elle est sans rapport avec l'absence de système d'extraction extérieure du local.

Le Cédant produit un courriel du mandataire du Bailleur en date du 8 avril 2025 confirmant que :

« Suite à votre demande, votre bailleur accepte la fermeture exceptionnelle de votre activité de restaurant situé 89 rue du Faubourg Poissonnière 75009 Paris jusqu'au 30 juin 2025, le temps

que la cession du droit au bail soit acté avec un futur repreneur, sous réserves d'être à jour du règlement du loyer pour cette période. »

Un second courriel en date du 16 avril 2025 précisant que :

« Nous vous confirmons que le bailleur n'a pas autorisé la fermeture temporaire de l'activité pour : Absence de système d'extraction dans le local et qu'il renonce expressément à s'en prévaloir pour refuser un renouvellement de bail à son échéance. »

Et un dernier courriel en date du 24 septembre 2025 confirmant que :

« Nous vous confirmons l'accord de votre bailleur de prolonger la fermeture exceptionnelle de votre activité jusqu'au 15 octobre 2025. »

Conformément aux dispositions du bail, le Bailleur a été informé du projet de cession, interrogé quant à l'exercice de son droit de préférence, interrogé quant à la possibilité de céder le fonds en cas d'éventuel arriéré locatif et interrogé quant à la possibilité de dispenser les parties d'avoir à régulariser l'acte définitif de cession sous la forme authentique.

Par courriel du mandataire du Bailleur en date du 5 mai 2025, celui-ci a indiqué :

« Nous vous confirmons les points suivants :

- *Le bailleur n'entend pas se prévaloir de son droit de préférence*
- *Le bailleur accepte de dispenser les parties de procéder à la réalisation de la cession par acte authentique et ne souhaite pas concourir à l'acte de cession sous seing privé.*
- *La société BAOLI BAO n'est pas à jour du paiement de son loyer trimestriel en cours. elle est débitrice de la somme de 5.996,78 € pour la période du 01/04/2025 au 30/06/2025. La cession n'est autorisée par le bailleur que sous réserve que le locataire soit à jour de son loyer. Etant précisé que le cessionnaire ne pourra bénéficier d'une faculté de paiement mensuel.*
- *Le bailleur accepte que le dépôt de garantie soit inscrit au nom du cessionnaire. »*

Il est précisé que le Cédant est à jour de ses obligations à la date des présentes.

B. URBANISME – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le Cessionnaire reconnaît avoir été informé du certificat d'urbanisme d'information demandé par le Cédant le 7 avril 2025 annexé aux présentes, et déclare qu'il ne compromet pas son projet.

Le certificat ayant été tacitement accepté dans le délai d'un mois, le Cessionnaire renonce à tous recours contre le Cédant de ce chef, la cession envisagée ayant lieu aux risques et périls du Cessionnaire, sans aucune garantie de la part du Cédant à ce titre. Les Parties déchargent le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet effet.

Le Cessionnaire est également informé de l'absence de droit de préemption urbain applicable aux cessions de fonds de commerce dans le 9^{ème} arrondissement de Paris, ainsi que rappelé sur le site Internet de la mairie de Paris : <https://www.paris.fr/pages/diversite-commerciale-3553#preemption-des-fonds-de-commerce>.

C. HYGIENE, SECURITE ET ACCESSIBILITE

Le Cessionnaire reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité, ainsi que des risques inhérents au non-respect de ladite réglementation, notamment l'éventuelle fermeture, provisoire ou définitive, d'un établissement non conforme.

A cet effet, il déclare :

- Avoir une parfaite connaissance des dispositions légales en matière d'hygiène et de sécurité, et d'accessibilité aux personnes handicapées relatives aux établissements de la nature de celui objet des présentes, et ayant visité le fonds de commerce dont il s'agit en vue des présentes et connaissant, de ce fait, parfaitement le matériel et les installations s'y trouvant en ce compris le fait que le local est dépourvu d'un système d'extraction extérieur, les prendre en l'état, et décharger totalement le rédacteur des présentes à ce sujet, reconnaissant que ce dernier a particulièrement attiré son attention sur les risques afférents à l'hygiène et la sécurité ;
- En conséquence, vouloir faire son affaire personnelle, sans recours contre le Cédant, de toutes mises aux normes qui seraient éventuellement nécessaires, dans la mesure où les déclarations que ce dernier fait ci-dessous sont exactes ;
- Dispenser le rédacteur des présentes de toute responsabilité à ce sujet.

Le Cédant déclare de son côté qu'il n'a jamais reçu aucun courrier, aucune injonction ou mise en demeure du Bailleur ou des services administratifs compétents en matière d'hygiène, de nuisances sonores, de salubrité, de sécurité, d'accessibilité aux personnes handicapées, ainsi que pour tout ce qui concerne les installations techniques, notamment l'absence de système d'extraction extérieure, de son établissement, ainsi que du matériel et de l'outillage qui s'y trouvent, rappelant qu'ils peuvent ne pas être aux dernières normes comme le Cessionnaire a pu le constater lors de ses visites préalables.

Le Cédant déclare n'avoir jamais effectué de demande relative à l'installation d'une extraction extérieure et précisé que, si une telle demande peut être formulée, sa mise en œuvre dépendra notamment de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, ce que le Cessionnaire déclare comprendre et accepter, sans recours contre le Cédant ou le rédacteur.

1) Situation au regard de l'amiante

Le Cessionnaire prend acte de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation susvisée et reconnaît avoir été informé de l'état technique du 27 juillet 2016 annexé au bat, lequel indique qu'il n'a pas été repéré d'amiante.

Le rédacteur de l'acte informe le Cessionnaire que les pouvoirs publics peuvent toujours enjoindre les propriétaires d'immeubles de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

Le Cédant déclare n'avoir pas effectué de travaux ni eu connaissance de travaux effectués par le Bailleur dans les lots loués.

Le Cessionnaire déclare faire son affaire de l'obtention de toute autre information, notamment plus récente, directement auprès du Bailleur ; il renonce à tous recours contre le Cédant de ce chef, la cession envisagée ayant lieu aux risques et périls du Cessionnaire, sans aucune garantie de la part du Cédant à ce titre.

Les Parties déchargent le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet effet.

2) Situation au regard des termites

Le fonds est situé dans le périmètre d'une Zone de surveillance et de lutte contre les termites.

Les Parties reconnaissent que le rédacteur de l'acte les a informées sur l'obligation qui leur est faite de déclarer en mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le rédacteur de l'acte informe en outre le Cessionnaire que les pouvoirs publics peuvent enjoindre les propriétaires d'immeubles de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

Le Cédant déclare qu'à sa connaissance aucune déclaration ni injonction de cette nature n'a été effectuée.

Le Cessionnaire déclare faire son affaire de l'obtention de tout élément relatif à la situation du local au regard des termites directement auprès du Bailleur ; il renonce à tous recours contre le Cédant de ce

chef, la cession envisagée ayant lieu aux risques et périls du Cessionnaire, sans aucune garantie de la part du Cédant à ce titre.

Les Parties déchargent le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet effet.

3) **Accessibilité des personnes handicapées**

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que les établissements recevant du public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap moteur, auditif, visuel ou mental, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite. Ces établissements sont nomenclaturés en fonction de leurs seuils d'accueil en cinq catégories, et à chacune des catégories sont attachées des obligations spécifiques à remplir.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont notamment les suivantes :

- Tenir un registre de sécurité ;
- Installer des équipements de sécurité : notamment extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours ;
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement ;
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le Cédant déclare ne pas disposer d'une attestation d'accessibilité.

Le Cessionnaire déclare être parfaitement informé de la situation actuelle de l'établissement, de la réglementation et des obligations lui incombant et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Cédant.

Les Parties déchargent le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet effet.

D. **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le Cessionnaire est informé que le bail **ne comporte pas** de diagnostic de performance énergétique annexé (DPE).

Le Cessionnaire déclare faire son affaire de l'obtention de toute information complémentaire directement auprès du Bailleur ; il renonce à tous recours contre le Cédant de ce chef, la cession envisagée ayant lieu aux risques et périls du Cessionnaire, sans aucune garantie de la part du Cédant à ce titre.

Les Parties déchargent le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet effet.

E. ETAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS (EX-ERNMT)

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des dispositions relatives aux risques naturels, miniers et technologiques et notamment de celles de l'article L. 125-5 du code de l'environnement intégralement reproduit ci-dessous :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

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

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

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

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

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

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — *Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »*

Le Cessionnaire reconnaît avoir été informé des conclusions de l'ERNMT du 30 janvier 2017 annexé au bail, lequel indique que les locaux sont exposés au risque sismique en zone 1 (très faible).

Le Cessionnaire déclare faire son affaire de l'obtention de toute autre information, notamment plus récente, directement auprès du Bailleur ; il renonce à tous recours contre le Cédant de ce chef, la cession envisagée ayant lieu aux risques et périls du Cessionnaire, sans aucune garantie de la part du Cédant à ce titre.

Les Parties déchargent le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet effet.

PROPRIETE – JOUISSANCE – TRANSFERT DES RISQUES

En application de l'article 1304-6 du code civil, le Cessionnaire aura la propriété du fonds de commerce sus-désigné à compter du jour de la réitération de l'acte de vente sous condition suspensive.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective, à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

En conséquence, il aura droit à compter du jour de l'entrée en jouissance, à tous droits et prérogatives attachés à ce fonds, et prendra le titre de successeur du Cédant.

Etant ici précisé que la jouissance attachée à une éventuelle licence de restauration ne pourra avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la déclaration par le Cessionnaire du transfert de propriété du fonds aux administrations compétentes.

En application des articles 1196 et 1304-6 du code civil, les risques ne seront transférés au Cessionnaire qu'à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance.

Le Cédant garantit au Cessionnaire que depuis la signature du compromis et jusqu'au jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance, il :

- A continuer à gérer le fonds de commerce vendu de la même manière que par le passé, notamment en le maintenant ouvert aux mêmes horaires et aux mêmes périodes que précédemment, **sous réserve de l'accord du Bailleur l'autorisant à rester exceptionnellement fermé jusqu'au 15 octobre 2025 au plus tard, à condition de demeurer à jour des loyers et des charges ;**

- N'a pris aucun engagement important qui dépasserait les actes de gestion courante du fonds vendu ;
- N'a cédé aucun des éléments dépendant de l'actif immobilisé du fonds de commerce vendu sans avoir obtenu l'accord préalable et par écrit du Cessionnaire, de manière à ne pas affecter la valeur conventionnelle des biens cédés, retenue pour la conclusion des présentes ;
- A maintenu les locaux en bon état d'entretien et de réparation et à informé le Cessionnaire, dès sa survenance, de tout événement important modifiant les conditions de jouissance des locaux ;
- A laissé pénétrer le Cessionnaire dans les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce présentement vendu, afin de lui permettre d'effectuer tous relevés pour envisager l'aménagement ultérieur desdits locaux, sans toutefois que le Cessionnaire ne cause aucun trouble possible au Cédant dans l'exploitation dudit fonds ;
- A remis au Cessionnaire, au plus tard le jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance, toutes les clefs des locaux, ainsi que toutes les informations nécessaires au changement de titulaire des contrats de téléphone, d'eau et d'énergie dépendant du fonds.

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que les Parties seront tenues d'exécuter.

A. EN CE QUI CONCERNE LE CESSIONNAIRE

1) État

Prendre le fonds de commerce sus-désigné, avec tous ses éléments incorporels et corporels tels que précédemment mentionnés, dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre ni exiger aucune indemnité, ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour vétusté, dégradation, mauvais état d'entretien, dépérissement ou baisse de clientèle mais dans la mesure où les déclarations faites par le Cédant se révéleront exactes.

Le Cédant déclare ainsi que les matériels servant à l'exploitation du fonds, dont l'inventaire est annexé au présent acte lui appartiennent en pleine propriété, ne sont grevés d'aucune clause de réserve de propriété, qu'ils ont été entretenus régulièrement en état de fonctionnement et qu'ils sont en bon état de marche sous la seule réserve de l'usure normale liée à son utilisation au regard de sa vétusté.

Le Cédant déclare également qu'il n'existe aucun matériel inventorié en dépôt.

Le fond étant vendu en l'état, le Cessionnaire déclare faire son affaire de la mise en œuvre de toute vérification technique des installations qui serait requise ; il renonce à tous recours contre le

Cédant de ce chef, la cession envisagée ayant lieu aux risques et périls du Cessionnaire, sans aucune garantie de la part du Cédant à ce titre.

2) Impôts et taxes

Acquitter à compter du jour de son entrée en jouissance, au prorata du temps couru, les impôts, taxes, contributions et autres charges auxquels l'exploitation du fonds de commerce peut et pourra donner lieu, quand bien même ces impositions et charges seraient encore au nom du Cédant, le tout de manière à ce que le Cédant ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

3) Abonnements

Faire son affaire personnelle et exécuter tous traités et abonnements pouvant exister pour le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone et faire opérer à ses frais la mutation à son nom à compter du jour ci-dessus prévu pour l'entrée en jouissance.

4) Assurances

Faire son affaire personnelle des assurances contre l'incendie, bris de glace, explosions et autres risques souscrits par le Cédant à quelque compagnie que ce soit, et en payer, en cas de continuation de celles-ci, les primes et cotisations à compter de l'entrée en jouissance, de manière que le Cédant ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Cédant précise que le local est assuré jusqu'au 31/12/2025 par BPCE IARD au titre d'un contrat multirisque professionnel n° 175017438 Y - MCE – 002.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit du Cessionnaire, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

5) Loyers et charges

Acquitter exactement à compter du jour de l'entrée en jouissance, au lieu et place du Cédant, aux époques et de la manière indiquées dans le bail, les loyers, charges et prestations concernant les locaux dont le droit de jouissance est cédé, et exécuter fidèlement toutes les charges et conditions dudit bail. Il fera aussi son affaire personnelle de l'état dans lequel lesdits locaux devront être restitués au bailleur en fin de jouissance, le tout de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à cet égard contre le Cédant.

6) Correspondance

Recevoir à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance la correspondance professionnelle adressée au nom du Cédant, mais remettre à ce dernier la correspondance personnelle.

7) Hygiène et sécurité

Faire son affaire personnelle, sans recours contre le Cédant, de la réglementation relative à l'hygiène, la salubrité, la sécurité et l'accessibilité, étant rappelé qu'il a été préalablement autorisé par le Cédant à effectuer ou à faire effectuer toute visite par tout professionnel de son choix afin d'apprécier la conformité de l'établissement aux normes applicables.

B. EN CE QUI CONCERNE LE CEDANT

1) Délivrance

S'obliger à la délivrance du fonds de commerce sus-désigné, conformément aux spécifications du présent acte, et en application des articles 1603 et suivants du Code civil.

2) Ligne téléphonique

Effectuer, lors de l'entrée en jouissance du Cessionnaire, les formalités nécessaires auprès des opérateurs et prestataires concernés en vue du transfert au profit de celui-ci de la ligne téléphonique du fonds de commerce.

3) Livres de comptabilité

Mettre à la disposition du Cessionnaire, lors de la réalisation de la vente s'il y a lieu, pour être inventoriés et visés tous les livres de comptabilité, tenus par lui, se référant à tous les exercices comptables du Cessionnaire précédant celui de ladite vente, soit 2021, 2022, 2023 et, s'il est établi à cette date, 2024.

Le Cédant précise que la comptabilité du fonds de commerce est actuellement tenue par le cabinet d'expertise-comptable VIRTUOZ EXPERTISE, 59 rue du Maubeuge, à Paris (75009).

En outre, lors de la réalisation de la vente, les Parties viseront un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice et le mois précédant celui de la vente.

Le Cédant s'engage également à tenir les livres dont il est fait mention ci-dessus à la disposition du Cessionnaire pendant trois ans, à compter de son entrée en jouissance du fonds.

4) Garantie des vices cachés

Malgré l'engagement pris par le Cessionnaire de prendre le fonds de commerce sus-désigné dans l'état où il se trouve, et sans garantie de la part du Cédant, celui-ci ne sera exonéré des vices cachés prévus à l'article 1641 du code civil que s'il n'en avait effectivement pas connaissance au jour du transfert de propriété.

5) Garantie d'éviction

De même, le Cédant ne sera pas exonéré de la garantie d'éviction si l'éviction résulte de sa faute ou de sa fraude. L'éviction pourra toujours se résoudre par des dommages et intérêts ou restitution du prix, au choix du Cessionnaire.

6) Assurances

Les cotisations d'assurance afférentes au fonds sont acquittées. le Cédant s'engage à indemniser le Cessionnaire de tout sinistre trouvant son fait générateur antérieurement à la date de jouissance.

Le Cédant rappelle que le fonds est assuré par BPCE IARD.

7) Personnel

Le Cédant déclare n'employer aucun salarié à ce jour.

Il produit une attestation de son cabinet d'expertise-comptable VIRTUOZ EXPERTISE en date du 15 avril 2025 indiquant que : « la société n'emploie plus de salariés depuis le 14 février 2025 ».

Le Cédant n'a conclu aucune embauche entre la date du compromis et l'acte de vente définitif.

Enfin, le Cédant déclare qu'aucun conflit ne l'oppose à d'anciens membres de son personnel et qu'il n'existe aucune instance judiciaire en cours, en demande comme en défense.

Le Cédant s'oblige à garantir le Cessionnaire et à le relever de toutes sommes pouvant être réglées ou allouées à ses anciens salariés, ainsi que du montant de toutes condamnations consécutives à des actions judiciaires, et notamment prud'homales, ou à une transaction y mettant fin, fondées sur l'exécution des contrats de travail, pour une période antérieure à la date de prise de possession.

INTERVENTION DU BAILLEUR

Conformément aux dispositions du bail, le bailleur a été appelé à concourir à l'acte de cession définitif par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 17 avril 2025.

Par courriel de son mandataire en date du 5 mai 2025, le Bailleur a indiqué :

« Nous vous confirmons les points suivants:

- *Le bailleur n'entend pas se prévaloir de son droit de préférence*
- *Le bailleur accepte de dispenser les parties de procéder à la réalisation de la cession par acte authentique et ne souhaite pas concourir à l'acte de cession sous seing privé.*
- *La société BAOLI BAO n'est pas à jour du paiement de son loyer trimestriel en cours, elle est débitrice de la somme de 5.996.78 € pour la période du 01/04/2025 au 30/06/2025. La cession n'est autorisée par le bailleur que sous réserve que le locataire soit à jour de son loyer. Etant précisé que le cessionnaire ne pourra bénéficier d'une faculté de paiement mensuel.*
- *Le bailleur accepte que le dépôt de garantie soit inscrit au nom du cessionnaire. »*

Un exemplaire original de l'acte de cession définitif lui sera remis lors de la signature des présentes.

MISE AU COURANT

Le Cédant mettra le Cessionnaire au courant de toutes ses affaires commerciales, le présentera personnellement comme son successeur à la clientèle et à ses fournisseurs et l'introduira auprès de toutes administrations dont relève l'activité du fonds faisant l'objet du présent acte.

À cet effet, le Cédant s'oblige à rester à la disposition de son successeur, sans indemnité, pendant quatre (4) semaines à compter de l'entrée en jouissance et en fonction de ses disponibilités, et pendant cette période, à fournir au Cessionnaire tous les renseignements dont il aurait besoin.

LICENCE DE RESTAURATION

Dans les quinze jours qui précéderont l'entrée en jouissance du fonds de commerce présentement cédé, le Cessionnaire devra déclarer la mutation dudit fonds à la Préfecture de Police de Paris.

Le rédacteur des présentes rappelle au Cessionnaire qu'en vertu de l'article L. 3332-1-1 du code de la santé publique :

« Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " .

Toute personne visée à l'article L. 3331-4 doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à la vente à emporter de boissons alcooliques entre 22 heures et 8 heures. »

Et qu'en vertu de l'article R. 233-4 du code rural de la pêche maritime :

« Tout exploitant qui met en œuvre l'une des étapes de la production, de la transformation et de la distribution des produits ou denrées alimentaires énumérés à l'article R. 231-4 est tenu de déclarer chacun des établissements dont il a la responsabilité, ainsi que les activités qui s'y déroulent, au préfet du lieu d'implantation de l'établissement, selon les modalités déterminées par arrêté du ministre chargé de l'agriculture. »

Et qu'en vertu de l'article D. 233-11 du même code :

« Sont tenus, conformément à l'article L. 233-4, d'avoir dans leur effectif au moins une personne pouvant justifier d'une formation en matière d'hygiène alimentaire adaptée à leur activité les établissements de restauration commerciale relevant des secteurs d'activité suivants :

- restauration traditionnelle ;
- cafétérias et autres libres-services ;
- restauration de type rapide. »

PRIX

La présente vente est consentie moyennant le prix principal de **SOIXANTE MILLE (60 000 €)**, s'appliquant au prix de vente des différents éléments composant le fonds vendu, savoir :

- au prix de vente des éléments incorporels pour cinquante mille euros (50 000 €) :

56 CT KT

- au prix de vente des éléments corporels pour dix mille euros (10 000 €).

Précision est ici faite que la valorisation et la ventilation du prix ci-dessus, effectuées d'un commun accord entre les Parties, sont faites uniquement pour satisfaire aux dispositions des articles L. 141-5, alinéa 3 et L. 143-13, alinéa 1^{er} du code de commerce, mais ne pourront donner lieu à aucune conséquence ou réclamation quant à l'évaluation des éléments pris isolément.

PAIEMENT

Le prix de vente est payé ce jour au moyen :

- De l'acompte de 6 000 euros précédemment versé par Monsieur : _____ lors de la conclusion du compromis (en tant que de besoin, le Cessionnaire s'oblige par la présente à porter ce montant au compte courant d'associé de Monsieur : _____ AR) ;
- d'un virement bancaire de 54 000 euros du Cessionnaire sur le sous-compte CARPA de _____, séquestre, correspondant au solde du prix.

Les Parties acceptent d'un commun accord que le paiement des accessoires de la vente (reconstitution du dépôt de garantie, loyers de juillet à septembre 2025, honoraires de l'agence et de l'avocat, frais) soit effectués par chèques bancaires du Cessionnaire remis à la date de la signature des présentes mais dont la présentation pour encaissement ne devra être effectuée moins d'un mois après la date de la signature des présente (à l'exception des droits d'enregistrement payables immédiatement).

Le Cédant reconnaît la validité du paiement comptant et en consent quittance régulière au Cessionnaire devenu acquéreur, sous réserve d'encaissement des chèques bancaires dans le délai susvisé.

Pour le cas où tout ou partie desdits chèques s'avérerait sans provision et que des procédures d'exécution doivent être mises en œuvre, les Parties conviennent que le Cessionnaire supportera l'intégralité des frais recouvrement engagés par le Cédant, l'agence et/ou l'avocat, en ce compris tous leurs frais de conseil et de commissaires de Justice (en ce compris les émoluments normalement à la charge des créanciers).

RECONSTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE

Le Cessionnaire remet ce jour au Cédant par chèque bancaire la somme de **7 500 euros**, représentant le dépôt de garantie prévu au bail, en remboursement de son dépôt de garantie, de sorte que le montant

restant déposé entre les mains du Bailleur soit affecté au compte du Cessionnaire en tant que nouveau locataire.

SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Il y aura solidarité et indivisibilité entre la société AS BURGER et Monsieur [] sur le paiement de toutes les sommes dues au Cédant, à l'agence [] et/ou à Maître [] rédacteur des présentes.

SEQUESTRE

1 - Jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible, le prix sera dans sa totalité conservé par [] au [] par le [] et/ou à Maître [] en vertu du consentement des Parties en qualité de séquestre, comme il est dit ci-après, et chargé de conserver les fonds jusqu'à ce que le Cédant puisse en disposer légalement.

Les Parties conviennent que le prix de vente restera bloqué sur le compte séquestre :

- Pendant la période d'indisponibilité résultant des dispositions du code de commerce ;
- Pendant la période durant laquelle le Cessionnaire est responsable solidairement avec le Cédant du paiement de l'impôt sur le revenu dû par ce dernier dans les conditions indiquées par l'article 1684 du code général des impôts.

Pour la réception des oppositions, domicile est élu chez [] avocat au barreau de []

Le Cédant est informé que :

- Le prix de cession sera indisponible au profit du Cédant jusqu'à l'expiration des délais d'opposition et de surenchère ;
- Il le sera encore tant qu'un délai de trois mois ne se sera pas écoulé depuis le 45^{ème} jour suivant l'insertion légale (soit un délai de 5 mois), sauf au Cédant à justifier du paiement de tous les impôts visés à l'article 1684 du code général des impôts. Le Cédant s'oblige à rapporter les certificats de radiation des inscriptions et les mainlevées d'oppositions avant l'expiration de ce dernier délai.

SS CT VT

Enfin, il est convenu que les sommes séquestrées ne sont pas productives d'intérêts.

2 - Le séquestre aura pour mission :

- De notifier à l'Administration fiscale la réalisation de la cession du fonds de commerce objet du présent acte ;
- De désintéresser, le cas échéant, les créanciers bénéficiant d'une inscription ou d'un privilège sur le fonds de commerce objet du présent acte comme les créanciers ayant fait opposition au prix de cession dudit fonds.

Une fois les délais d'opposition expirés, le séquestre remettra le solde du compte au Cédant et seulement sur justification :

- De l'accord, le cas échéant, des créanciers inscrits ou opposants de donner mainlevée contre paiement de leur créance s'il y a lieu ;
- Du paiement des impôts visés à l'article 1684-1 du code général des impôts et notifiés par l'Administration fiscale dans le délai prévu pour l'application de cet article ;

le tout de telle sorte que le Cessionnaire ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du Cédant, et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

S'il subsiste des oppositions sur le prix ou, s'il existe des créanciers inscrits sur le fonds, le séquestre procédera à la répartition du prix entre les créanciers du Cédant, ce dernier se réservant le droit de demander par voie de référé un cantonnement pour se voir autoriser à percevoir le surplus disponible.

Le séquestre sera valablement déchargé de sa mission à l'expiration des délais d'opposition visés au 1) ci-dessus :

- Soit par la remise au Cédant, hors la présence et sans le concours du Cessionnaire, des fonds ou valeurs déposés dès que les conditions ci-dessus auront été remplies ;
- Soit par le dépôt des fonds ou valeurs, ordonné par le Président du Tribunal des affaires économiques compétent, entre les mains d'un séquestre répartiteur ou l'ouverture d'une procédure d'ordre, le nantissement du prix subsistant dans ces deux cas jusqu'à achèvement des formalités de répartition.

3.- Est expressément entendu que la CARPA sera simple dépositaire de fonds et est absolument étrangère au contrat de vente ainsi qu'à tous accords entre les soussignés. Il ne lui appartient donc pas de veiller à l'exécution de ce contrat et de ces accords, le Cédant et le Cessionnaire la dégageant de toute responsabilité à cet égard.

A ce titre, la CARPA n'aura pas à recevoir les oppositions au paiement du prix de vente du fonds formulées par les créanciers du Cédant. Elle n'aura pas non plus à effectuer la répartition du prix de vente entre les mains des créanciers éventuels du Cédant.

Rappel est ici fait que la rémunération de [] en qualité de séquestre est à la charge exclusive du Cédant, et s'élève forfaitairement à mille (1 000) euros hors taxes, en sus des frais d'envoi.

4 - De son côté, le Cessionnaire reconnaît avoir été informé régulièrement par le rédacteur :

- Que pour être opposable aux créanciers inscrits ou opposants, le prix de vente du fonds de commerce ne peut être remis au Cédant qu'après l'expiration des délais légaux indiqués ci-dessus ;
- Que tous paiements prématurés seraient inopposables aux créanciers.

DECLARATIONS COMPTABLES

Conformément aux dispositions de l'article L. 141-1, I, 3° et 4° du code de commerce, le Cédant déclare sous sa seule responsabilité :

A. CHIFFRE D'AFFAIRES

Qu'il a réalisé dans l'exploitation du fonds de commerce vendu durant les derniers exercices clos précédant celui en cours, les chiffres d'affaires hors taxes suivants :

- du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021 : 307 383 euros ;
- du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 : 470 861 euros ;
- du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 : 371 409 euros ;
- du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 : 234 238 euros.

Il est rappelé la survenue de la crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19 en 2020 et 2021.

Et s'agissant du chiffre d'affaires mensuel hors taxes réalisé entre la clôture du dernier exercice et le mois précédant celui de la vente, étant rappelé que le Cédant a été dûment autorisé à suspendre son activité pour les besoins de la préparation de la cession :

- janvier 2025 : 0 €
- février 2025 : 0 €
- mars 2025 : 0 €

- avril 2025 : 0 €
- mai 2025 : 0 €
- juin 2025 : 0 €
- juillet 2025 : 0 €
- août 2025 : 0 €

B. RESULTAT D'EXPLOITATION

Qu'il a réalisé dans l'exploitation du fonds de commerce vendu durant la même période, les résultats d'exploitation suivants :

- du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021 : 54 318 euros ;
- du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 : - 2 637 euros ;
- du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 : - 19 195 euros ;
- du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 : - 68 364 euros.

DECLARATIONS FISCALES

A. ENREGISTREMENT

Le Cessionnaire verse immédiatement lors de l'acte définitif les droits d'enregistrement applicables suivant le tarif en vigueur à cette date (soit 1 110 euros à la date des présentes), étant rappelé l'absence de taxation de la fraction du prix en deçà de 23 000 euros.

B. BIENS MOBILIERS D'INVESTISSEMENT

La présente cession de biens mobiliers d'investissement étant effectuée dans le cadre de la transmission d'une universalité de biens et étant effectuée entre deux assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au titre de l'universalité transmise, le Cédant et le Cessionnaire solliciteront leur dispense de taxation à ce titre en application de l'article 257 *bis* du code général des impôts.

Afin d'assurer l'applicabilité de cette dispense de taxation, le Cessionnaire déclare qu'il ne se placera pas sous le régime de la franchise de TVA et reprendra immédiatement l'exploitation du fonds vendu.

Dans le cas contraire, il prendra l'engagement exprès de rembourser au Cédant ou à ses ayants-droits, la TVA sur la mutation de biens mobiliers d'investissements cédés qui lui serait le cas échéant réclamée, le prix de la présente mutation étant réputé net vendeur.

C. MARCHANDISES

Les Parties constatent que le fonds ne dispose pas de marchandises valorisables en stock.

D. BIC – PLUS-VALUES

Conformément à l'article 201 du code général des impôts, le Cédant s'engage à remettre à l'administration fiscale les renseignements nécessaires à l'établissement de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux, et ce, dans un délai de quarante-cinq jours à compter de la publication de la présente cession dans le Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales.

Le Cédant reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui est faite de déclarer auprès de l'administration fiscale compétente les plus-values professionnelles pouvant résulter de la présente cession, à défaut de pouvoir bénéficier d'une exonération.

DECLARATIONS GENERALES

A. PAR LE CEDANT

Le Cédant déclare et certifie ce qui suit.

1) Concernant sa capacité

- Que sa dénomination sociale et le nom de ses co-gérants sont ceux indiqués en tête du présent acte ;
- Que ses co-gérants ne sont pas et n'ont jamais été en état d'interdiction ;
- Que ses co-gérants ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiements ;
- Qu'il n'a pas et ne fait pas l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde des entreprises, de redressement ou liquidation judiciaires, de surendettement ou procédure similaire et généralement qu'il n'existe aucun obstacle à la libre disposition de ses biens ;
- Qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- Et qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles.

2) Concernant l'exploitation du fonds

- Qu'aucune interdiction administrative ou commerciale n'empêche la transmission du fonds ;

- Qu'il exploite régulièrement le fonds de commerce conformément aux dispositions légales et réglementaires ; ledit fonds de commerce n'ayant jamais fait l'objet d'un déplacement à une adresse autre que celle sus-indiquée ;
- Que toutes les activités actuellement exercées dans le fonds de commerce sont exploitées conformément aux stipulations du bail ;
- Qu'il ne fait l'objet d'aucune poursuite ni d'aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, tant en qualité de demandeur à l'action qu'en celle de défendeur, en ce qui concerne la propriété ou l'exploitation du fonds de commerce sus-désigné, et notamment qu'aucun litige ne l'oppose au bailleur ;
- Que le matériel, le mobilier, les installations et les aménagements du fonds de commerce sont en bon état de marche et de fonctionnement, notamment celles de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone, mais peuvent ne plus répondre aux normes d'hygiène, de salubrité, de sécurité ou d'accessibilité actuellement en vigueur ;
- Que le fonds de commerce sus-désigné n'a jamais fait l'objet du chef du Cédant, d'aucune promesse de vente ou priorité d'achat ;
- Qu'il exploite de façon continue le fonds de commerce présentement vendu, sous réserve des périodes de fermetures expressement autorisées par le Bailleur.

3) Concernant les contrats

- Qu'il n'existe aucun contrat avec un fournisseur ayant pour objet une obligation d'achat de marchandises ou de prestation de services (hors abonnements courants) ni aucun contrat d'entretien, de publicité ou de gardiennage, à l'exception d'un contrat relatif à la vidéosurveillance dont le Cédant assumera personnellement la résiliation ou le transfert vers une autre entreprise ;
- Et qu'il n'a souscrit aucun contrat de crédit-bail, *leasing* ou *lease-back* ni de location pour du matériel servant actuellement à l'exploitation du fonds de commerce cédé.

4) Concernant la comptabilité

- Que les livres comptables du fonds de commerce sus-désigné ont toujours été tenus en bonne et due forme selon les pratiques habituelles et donnent une vue exacte sur la situation du fonds et de ses activités ;
- Que toutes les informations financières relatives au fonds de commerce faisant l'objet du présent acte ont été communiquées par le Cédant au Cessionnaire et ont été préparées conformément aux principes commerciaux et comptables usuels et ne sont ni incorrectes ni susceptibles d'induire en erreur ;
- Que les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation précédemment énoncés se rapportent uniquement à l'exploitation du fonds de commerce présentement cédé. Les chiffres sus-énoncés ont été fournis par le cabinet [redacted] Paris (75008), s'agissant

8) Concernant la licence de restauration

- Qu'il s'est toujours conformé à la réglementation et aux injonctions administratives concernant les débits de boisson ;
- Qu'il n'a fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive du fonds vendu et qu'il n'est actuellement sous le coup d'aucune poursuite ou condamnation, injonction ou procès-verbal susceptible d'entraîner la fermeture temporaire ou définitive de l'établissement ;
- Qu'il n'a jamais cessé d'exploiter pendant au moins trois ans le restaurant vendu et n'a jamais encouru la déchéance de ladite licence.

B. PAR LE CESSIONNAIRE

Le Cessionnaire déclare et certifie ce qui suit.

1) Concernant sa capacité

- Que sa dénomination sociale et le nom de son président sont ceux indiqués en tête du présent acte ;
- Que son dirigeant n'est pas et n'a jamais été en état d'interdiction ;
- Que son dirigeant n'est pas placé sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement ni n'a été soumis à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde ;
- Qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- Qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou au blanchiment des capitaux ;
- Qu'il dispose de sa pleine capacité civile et commerciale pour s'engager au présent acte ;
- Qu'il n'existe de son chef aucun empêchement à l'exploitation du fonds de commerce sus-désigné, compte tenu notamment de la législation pouvant lui être applicable, dont il a une parfaite connaissance.

2) Concernant l'exploitation du fonds

- **Avoir apprécié le bon état de marche du matériel, le mobilier, les installations et les aménagements du fonds de commerce sus-désigné, notamment en y ayant fait intervenir divers professionnels de son choix ;**
- Qu'il connaît parfaitement les conditions et contraintes d'exploitation du fonds, et notamment l'absence d'extraction extérieure ;

- Et qu'il s'engage à se conformer à tous les règlements, arrêtés, lois et ordonnances administratives s'appliquant au commerce dont s'agit.

REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le compromis de vente du 17 avril 2025 a été consenti sous les conditions suspensives cumulatives suivantes, qui sont réalisées à la date des présentes ou auxquelles le Cessionnaire a renoncé :

A. SITUATION LOCATIVE

Envoi au Bailleur d'un courrier recommandé avec avis de réception le prévenant de la cession du fonds et l'invitant à exercer son droit de préférence ou, le cas échéant, à consentir à la cession du droit au bail en dépit d'un éventuel arriéré locatif et à dispenser les parties de procéder à la régularisation de l'acte par acte authentique.

Obtention de la purge du droit de préférence du Bailleur.

Obtention de l'accord du Bailleur en cas d'éventuel arriéré locatif.

Obtention de l'accord du Bailleur pour régulariser l'acte de cession définitif par acte sous seing privé.

Le Bailleur a répondu le 5 mai 2025 par l'intermédiaire de son mandataire qu'il n'entendait pas se prévaloir de son droit de préférence, qu'il acceptait de dispenser les Parties de procéder à la réalisation de la cession par acte authentique et qu'il ne souhaitait pas concourir à la cession sous seing privé, qu'il acceptait que le dépôt de garantie soit inscrit au nom du cessionnaire.

Il a précisé que le Cédant n'était pas à jour du paiement de son loyer à la date de sa réponse. Le Cédant est cependant à jour à la date de la signature des présentes.

B. SALARIES

Absence d'effectif salarié au jour de la cession définitive.

C. URBANISME – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les Parties prennent acte du contenu du site Internet de la mairie de Paris confirmant la non-application du droit de préemption urbain du fonds de commerce dans le 9^{ème} arrondissement de Paris et l'inutilité de procéder à la déclaration prévue aux articles L. 214-1 et A. 214-0 du code de l'urbanisme.

SB
CT
KT

Les Parties déchargent par conséquent le rédacteur de procéder à ladite déclaration et considèrent comme d'ores et déjà remplie la condition suspensive relative à l'absence d'exercice du droit de préemption urbain.

D. INSCRIPTIONS

Le fonds de commerce sus-désigné ne devra pas être grevé de privilèges devant donner lieu aux formalités de purge et pour lesquelles aucun accord sur le prix de la part de tous les créanciers concernés n'aurait été obtenu.

Le Cédant a justifié de la radiation de l'inscription qui figurait à son état d'endettement.

E. EXISTENCE DU CESSIONNAIRE

Le Cessionnaire et tous ses associés personnes physiques existent à la date des présentes.

H. REGLEMENT DES INTERVENANTS

Les règlements des intervenants ont été reçus, sous réserve d'encaissement.

FRAIS

Il est expressément convenu que tous les frais, honoraires, droits, taxes et autres débours auxquels donneront lieu la rédaction du présent acte ainsi que les actes qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge exclusive du Cessionnaire qui s'y oblige, à l'exception des frais et honoraires de séquestre qui seront à la charge du Cédant.

Les honoraires afférents à la vente seront fixés sur la base hors taxes de :

- 3 000 euros hors taxes au titre de la rédaction des actes ;
- 1 000 euros hors taxes au titre du séquestre.

Pour le présent compromis, les honoraires de rédaction sont fixés à la somme de **deux mille euros (2 000 €) plus TVA**, déjà payés à _____ de la signature des présentes.

Pour l'acte de cession définitif, le solde des honoraires de rédaction de **mille euros (1 000 €) plus TVA**, est payable le jour de la signature de l'acte réitératif à _____

SE CT KIT

Les honoraires de séquestre de mille euros (1 000 €) euros plus TVA sont payables par le Cédant à
: de la signature de l'acte réitératif.

Les débours, de même que les frais et honoraires relatifs à l'accomplissement des formalités, en
compris la publicité, sont à la charge du Cessionnaire qui les règlera directement à :e
à base de son taux horaire de 200 euros HT, augmenté des frais engagés.

Les éventuels autres frais de conseil restent à la charge des Parties les ayant engagés.

HONORAIRES DE L'AGENCE

Les parties reconnaissent que :

- celles-ci ont été mises en relation par l'agence I :R, dont le siège social est
situé au : (17), immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B
tulaire d'un mandat de vente n° 8943 inscrit sur le registre des mandats de
l'agence et ;
- les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par ladite agence.

En cas de la réalisation des présentes, la société : ira droit à une rémunération
fixée à 8 000 € H.T., soit 9 600 € T.T.C, à la charge de l'acquéreur, et cela en sus du prix de vente.

Cette somme sera payée, par chèque bancaire, le jour de la signature de l'acte définitif, ce que
l'acquéreur accepte expressément.

Monsieur : a participé à la négociation en qualité d'agent commercial missionné par

ORIGINE DES FONDS

Le Cessionnaire déclare que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de
la fraude aux intérêts financiers de l'Union européenne, de la corruption ou d'activités criminelles
organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

Le Cessionnaire déclare que les fonds proviennent de la vente d'un bien immobilier familial géré par la
: portés en compte
courant à la société.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution du présent compromis seront de la compétence exclusive du Tribunal des affaires économiques de Paris, lieu où le fonds est exploité.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les Parties élisent domicile en leur siège social ou domicile respectif.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent avoir été informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.



DECHARGE DU REDACTEUR

Les soussignés reconnaissent que le rédacteur de l'acte n'est pas intervenu dans les négociations ayant abouti à la présente convention et n'a eu pour seule mission que de rédiger, à leur seul gré, les accords arrêtés entre eux et selon les indications et renseignements qu'ils lui ont donnés.

Lecture faite des présentes, les Parties persistent dans leur intention,

Fait à Paris, le 30 septembre 2025,

En cinq exemplaires originaux de 37 pages et 23 annexes.

<u>Le Cédant</u>	<u>Le Cessionnaire</u>
<p data-bbox="215 694 231 728">1</p>  <p data-bbox="518 1187 566 1220">DIR</p>  <p data-bbox="215 1232 247 1355">C < E</p>	<p data-bbox="805 616 829 649">S</p> <p data-bbox="805 795 829 828">€</p> <p data-bbox="805 840 829 873">C</p> 

SAS AS BURGER
23 Rue d'Enghien
75010 Paris
FRANCE

AS BURGER au 19/06/2026

Date	Rub.	Nature de l'opération	Débit	Crédit	Solde
					Soide antérieur
					0,00
01/01/2026	A-14	Provisions Taxe Foncière (sans tva) (01/01/2026 - 31/03/2026)	220,25		220,25
01/01/2026	A-2	PROVISIONS CHARGES (sens tva) (01/01/2026 - 31/03/2026)	455,52		675,77
01/01/2026	A-1	LOYER PRINCIPAL (01/01/2026 - 31/03/2026)	8 319,40		8 995,17
01/04/2026	A-14	Provisions Taxe Foncière (sans tva) (01/04/2026 - 30/06/2026)	220,25		9 215,42
01/04/2026	A-2	PROVISIONS CHARGES (sens tva) (01/04/2026 - 30/06/2026)	455,52		9 670,94
01/04/2026	A-1	LOYER PRINCIPAL (01/04/2026 - 30/06/2026)	8 319,40		17 990,34
24/04/2026	A-8	FRAIS HUISSIER / PROCEDURE	203,81		18 194,15

		Total	18 194,15	0,00
		Solde	18 194,15	

SELARL F. WEDRYCHOWSKI – F. MAGNIN
COMMISSAIRES-PRISEURS JUDICIAIRES

ETAT DESCRIPTIF ET ESTIMATIF
EN VALEUR D'EXPLOITATION DES ACTIFS
DEPENDANT DE LA LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE

SAS AS BURGER
23 Rue d'Enghien
75010 PARIS

DRESSE A LA REQUETE

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS
Monsieur F ECHO Juge-Commissaire

MANDATAIRE JUDICIAIRE

SAS BDR ET ASSOCIES
34 Rue Sainte Anne
75001 PARIS

Inventaire dressé en date du 25/06/2026

N° 2026237

MATERIEL		Exploitation
1	INVENTAIRE DRESSE SANS LA PRESENCE DU DIRIGEANT	
2	Caisson de hotte aspirante inox 4 filtres avec système aspiration Table de travail inox 2 niveaux Bac plonge inox Tour réfrigéré inox 3 portes OMAT Lot de sacs de gravats, outillages à main, escabeau Ensemble sans valeur marchande très sale Local en travaux Le produit d'une vente ne couvrirait pas les frais engagés	MEMOIRE
Total MATERIEL		MEMOIRE

Récap inventaire	Exploitation
MATERIEL	MEMOIRE
Total de l'inventaire	MEMOIRE

