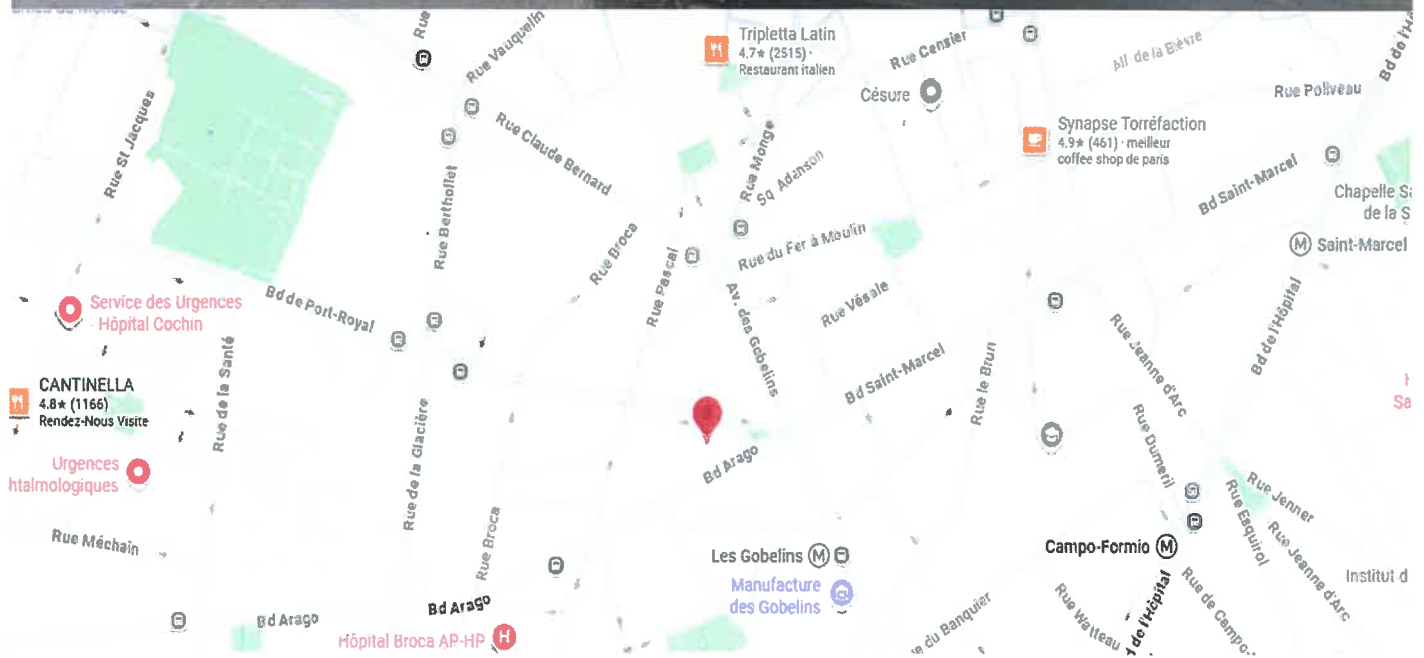


CAHIER DES CHARGES CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 29/04/2026, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a ouvert une procédure de Redressement Judiciaire au bénéfice de la **SARL VITADISTRI - 3 BOULEVARD DE PORT ROYAL - 75013 PARIS**, procédure convertie en Liquidation Judiciaire par jugement en date du 19/06/2026. Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Florence DAUDÉ, aux fonctions de Liquidateur judiciaire. Conformément aux dispositions des articles L642-19 et suivants, ainsi que des articles R642-22 et suivants du Code de Commerce, nous envisageons de procéder à la cession du :

Fonds de commerce de la société VITADISTRI Sis 3 BOULEVARD DE PORT ROYAL - 75013 PARIS Activité exercée : Alimentation générale



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

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

1. Éléments incorporels :

- La clientèle et l'achalandage ;
- Droit au bail des locaux situés sis 3 BOULEVARD DE PORT ROYAL - 75013 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation** : Au-rez-de-chaussée une boutique à gauche de la porte d'entrée, un petit bureau avec toilettes et WC, au sous-sol une cave sous la boutique desservie par un escalier.

■ **Destination** : Bazar, bibeloterie, coupe de bois au détail, vente de meubles, alimentation générale

■ **Durée** : Bail renouvelé à effet du 01/01/2017 pour une durée de 9 années entières et consécutives pour se terminer le 31/12/2025. Le bail se poursuit par tacite reconduction depuis.

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

■ **Loyer annuel** : 49 548.24 € HT sous toutes réserves

■ **Révision** : Indice des loyers commerciaux.

■ **Charges** : Provision mensuelle de 172.55 €

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 51 618.81 €

■ **Dépôt de garantie** :

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

■ **Clauses particulières** : Droit de propriété du bailleur.

LES ACQUÉREURS POTENTIELS SONT EXPRESSÉMENT INVITÉS A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE ET NOTAMMENT DES ÉVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITÉ, PRÉEMPTION ET DE CAUTION.

L'acquéreur prendra les locaux en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable en cours, voire d'un éventuel renouvellement du contrat de bail et fera d'une manière générale son affaire personnelle de la situation locative.

2. Éléments corporels :

Les matériels et agencements garnissant les locaux, selon inventaire du Commissaire de justice 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 employait 6 salariés à la date de la liquidation judiciaire.

La procédure de licenciement pour motif économique a été initiée.

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

Article L.1224-1 :

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

Article L.1224-2 :

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

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

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

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

Article L.1233-45 :

« Le salarié licencié pour motif économique bénéficie d'une priorité de réembauche durant un délai d'un an à compter de la date de rupture de son contrat s'il en fait la demande au cours de ce même délai.

Dans ce cas, l'employeur informe le salarié de tout emploi devenu disponible et compatible avec sa qualification. En outre, l'employeur informe les représentants du personnel des postes disponibles.

Le salarié ayant acquis une nouvelle qualification bénéficie également de la priorité de réembauche au titre de celle-ci, s'il en informe l'employeur. »

Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi à partir des éléments en possession du Liquidateur Judiciaire, afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer les offres de reprise qu'ils pourront formuler.

Il ne peut être utilisé à d'autre fin que la préparation et la présentation d'un projet de reprise, ni communiqué à quelque tiers que ce soit sans autorisation préalable du mandataire judiciaire.

La communication du présent document implique l'engagement du destinataire à tenir en permanence confidentiel l'ensemble des informations qu'il contient, ainsi que toutes autres données ou documents de quelque nature que ce soit qui lui ont été ou lui seraient communiqués ultérieurement.

Seul le destinataire et ses conseils sont autorisés à prendre connaissance de ce document.

Information des candidats repreneurs

L'information contenue dans ce document est sélective et sera éventuellement sujette à actualisation, modification ou complément. Par conséquent, cette information n'est pas exhaustive et n'a pas la prétention de rassembler tous les renseignements qu'un acquéreur potentiel pourrait désirer recevoir.

Aucun des éléments fournis ne saurait engager la responsabilité du liquidateur judiciaire dans la mesure où l'offre a un caractère unilatéral et chaque candidat repreneur, qui est invité à s'entourer de conseils professionnels adéquats, est doit réaliser ses propres investigations afin de former son jugement sur la nature, la portée, la cohérence des éléments transmis pour information et recueillis au sein de l'entreprise et à déterminer seul le périmètre de sa proposition ; en tenant compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie de l'entreprise.

Nous rappelons que la cession autorisée par le juge commissaire de la procédure a un caractère judiciaire qui exclut les garanties ordinaires du droit commun et des vices cachés qui ne peuvent recevoir application.

Nous attirons enfin votre attention sur le droit de préemption des communes instauré par les dispositions des articles L211-1 et suivants et R211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique aux fonds de commerce et artisanaux compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par délibération motivée du conseil municipal. Sous réserve pour la commune d'avoir délimité sur son territoire un tel périmètre, elle dispose de 30 jours à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner pour notifier sa décision de se substituer à l'acquéreur

INFORMATIONS IMPORTANTES

Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.

Les apporteurs d'affaires et conseils (autre qu'avocats) seront tenus de produire leur mandat ainsi que leur carte professionnelle et ne sont pas autorisés à faire de l'affichage sur les lieux.

Tout actif peut être consulté librement le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires (www.cnajmj.fr), portail Actify. Le montant des honoraires de toute nature et commissions d'agence(s), ou d'apporteurs d'affaires et leur(s) bénéficiaire(s) devront figurer dans la « déclaration d'indépendance et de sincérité du prix ».

**POUR ETRE RECEVABLES, LES OFFRES D'ACQUISITION DEVRONT ETRE CONFORMES AUX
PRESCRIPTIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.**

I) Contenu de l'offre

1. Précisions sur le candidat à la reprise

Le repreneur devra de manière synthétique présenter son projet économique rattaché à l'achat du fonds de commerce.

● **Personne physique**

La personne physique se portant acquéreur doit fournir des renseignements précis sur son identité :

- Nom
- Prénoms
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Lieu de résidence

Une photocopie de la carte d'identité devra être jointe à l'offre de reprise.

● **Personne morale**

Les statuts, un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre ainsi que la copie de la pièce d'identité du signataire de l'offre.

La société se portant acquéreur devra fournir des informations quant à sa structure :

- Composition et répartition du capital social
- Activité
- Chiffre d'affaires
- Résultats

Si la société est en cours de constitution, l'état civil des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devra être précisé, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise.

2. Précisions sur le périmètre de la reprise et la portée de l'offre

○ **Les actifs repris**

L'offre doit comporter la désignation précise des éléments corporels et/ou incorporels repris. En cas de reprise de plusieurs actifs, le repreneur devra indiquer si l'offre est divisible ou non.

○ **Les revendications**

Des revendications portant sur des biens meubles peuvent intervenir dans les 3 mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. par application de l'article L.624-9 du Code de commerce.

Dès lors, tout actif soumis à revendication est exclu du périmètre de reprise et l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de la restitution de ces biens.

○ **Une offre ferme et définitive**

L'offre doit être ferme et définitive, en ce sens qu'elle ne peut être assortie d'aucune condition suspensive, résolutoire ou autre, de nature à compromettre la réalisation de la cession.

3. Précisions sur le prix et la reconstitution du dépôt de garantie

Le prix

Le prix doit être déterminé, la **ventilation du prix** entre les éléments incorporels, corporels et le stock (si stock il y a) doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euro** ferme et définitif proposé par le repreneur.

Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :

En sus du prix, l'acheteur prendra à sa charge les frais (dont droits d'enregistrements) et honoraires afférents à la cession (en ce compris les frais de rédaction de l'acte de cession), ainsi que le coût de la procédure de purge des inscriptions existant sur le fonds de commerce, dont il fera son affaire.

Garantie de paiement requise :

Un chèque de banque **couvrant l'intégralité du prix proposé** et libellé à l'ordre de **la SELARL BDR & ASSOCIES** devra obligatoirement être joint à l'offre :

Les chèques remis à l'appui de l'offre seront consignés par l'exposante et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus, dès signature de l'ordonnance du juge-commissaire.

Remboursement du dépôt de garantie stipulé au contrat de bail

L'acquéreur devra reconstituer entre les mains du liquidateur le dépôt de garantie versé par la société en liquidation entre les mains du bailleur conformément aux stipulations du contrat de bail.

4. Les attestations à joindre impérativement à l'offre de reprise

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration d'indépendance au regard des dispositions des articles L642-3 et L642-20 du Code de Commerce ainsi que de sincérité du prix annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

Le questionnaire de provenance des fonds également annexé au présent dossier devra être complété.

II) Procédure et calendrier des opérations

1) 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 à 12 heures**

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

Toute offre reçue ou déposée après ce 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 :

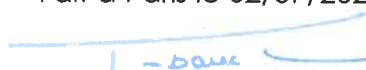
- **Consignation de la totalité du prix offert ;**
- **Présentation d'un certificat d'assurance des locaux ;**
- **Consignation du dépôt de garantie entre les mains du Mandataire Judiciaire ;**

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 02/07/2026



Florence DAUDE BROUARD

Annexes :

- (1) Acte de renouvellement du bail commercial
- (2) 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 – Etes-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 :

100030701
JC/FP/

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

BAILLEUR

La Société dénommée F Société civile immobilière dont le siège est à
numéro 1 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de

Représentée à l'acte par Monsieur Gilbert , gérant et
détenteur c parts sociales, dument habilité aux fins des présentes.

PRENEUR

La Société dénommée RO Société à responsabilité
limitée dont le siège est à PARIS 13EME ARRONDISSEMENT (75013), 3 boulevard
de Port Royal, identifiée au SIREN sous le numéro immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée à l'acte par Monsieur J gérant, dument habilité
aux fins des présentes.

EXPOSE

Préalablement l'établissement de l'avenant au bail commercial dont s'agit, il
est exposé ce qui suit :

1- Par acte sous seing privé en date à PARIS du 9 septembre 1998,
enregistré à la Recette
Salbêtrière le 23 septembre

de laquelle est venue la société F
sis

Ce bail a été consenti pour une durée de 3, 6 ou 9 années à compter du 1^{er}
juillet 1998, moyennant un loyer annuel de CENT QUARANTE-HUIT MILLE DEUX
CENTS FRANCS (148.200,00 Frs) soit une contre-valeur de VINGT-DEUX MILLE
CINQ CENT QUATRE-VINGT DOUZE EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATORZE
EUROS (22.592,94 €).

Par avenant du 5 novembre 2002, le loyer annuel a été porté à VINGT-SEPT
MILLE VINGT-SEPT EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (27.027,18 €) par an.

Il a en outre été convenu qu'à la fin des neuf années, le loyer du bail
renouvelé sera débattu à l'amiable et non fixé par référence à l'indice d'origine.

2- Par acte sous seing privé en date à PARIS du 15 mai 2003, la société
UES a cédé ses locaux à la s

Le bail s'est poursuivi par tacite reconduction jusqu'à ce que les parties
décident de procéder à son renouvellement à compter rétroactivement du 1^{er} janvier
2008.

3- Par acte sous seing privé en date à PARIS du 28 octobre 2008, Monsieur
t la société ont procédé au renouvellement du

bail commercial pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2008 pour se terminer le 31 décembre 2016.

Le loyer annuel a été fixé à la somme de TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35.000,00 €), payable mensuellement et d'avance. A ce loyer s'ajoute la provision sur charges ayant été fixée à la somme mensuelle de cent soixante euros et dix centimes (160,10 €), étant ici précisé que la valeur des charges locatives varierait corrélativement au pourcentage d'évaluation des charges générales de l'immeuble et dont la régularisation se réaliserait annuellement.

La révision du loyer a été fixée dans les formes et délais prévus par la législation en vigueur, l'indice de référence étant celui du 4^{ème} trimestre 2007 soit 1474.

Un complément de dépôt de garantie a été versé par le locataire pour parvenir à la somme de sept mille euros (7.000,00 €) soit deux mois de loyer.

Ce bail est arrivé à terme le 31 décembre 2016.

4- Par acte sous seing privé en date à PARIS du 4 septembre 2014, la société F ~~_____~~ cédant son fonds de commerce, et par conséquent le présent bail, à la société R _____

5- A défaut de délivrance de congé avec offre de renouvellement de la part du bailleur, ou de demande de renouvellement de la part du locataire, ledit bail s'est PROROGÉ TACITEMENT.

Les parties s'étant mises d'accord sur les conditions du bail renouvelé et sur le loyer, elles se sont ainsi rapprochées pour procéder au renouvellement du bail à effet rétroactivement du 1^{er} Janvier 2017.

CECI EXPOSE IL A ETE ARRETE CE QUI SUIT :

RENOUVELLEMENT

Le BAILLEUR ci-dessus dénommé, fait bail et donne à loyer en renouvellement au PRENEUR ci-dessus dénommé, le BIEN ci-après désigné, aux conditions et charges ci-après énoncées :

DESIGNATION du BIEN loué

**Dans un ensemble immobilier sis à PARIS (75013), 3 Boulevard de Port Royal,
Cadastré section EN numéro 46, au lieudit 3 Boulevard Port Royal pour une contenance de un are quatre-vingt-douze centiares (00ha 01a 92ca) :**

- Au rez-de-chaussée : une boutique à gauche de la porte d'entrée.

Ladite boutique s'étend sur une partie de la cour intérieure mitoyenne couverte par une toiture terrasse entre les immeubles du 4 Boulevard Arago et 3 Boulevard de Port Royal,

Et un petit bureau avec toilettes et WC

- Au sous-sol, une cave sous la boutique desservie par un escalier en maçonnerie communicant avec celle-ci.

Observation étant ici faite que le fonds exploité dans les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés se prolonge dans le local sis à PARIS (75013), 4 Boulevard Arago, objet d'un bail distinct.

EFFET RELATIF

Apport par Monsieur F
à la société dénommée

le la moitié du bien ci-dessus désigné
suivant acte reçu par Maître F _____ à




LA ... lié au service de la publicité foncière de
 PAI... BUREAU le 13 septembre 2014, volur

LICITATION de l'autre moitié du bien par ... profit
 de la SCI dénommée ... vivant acte reçu par Maître ... notaire à LA
 ... le 30 août 2014 publié au service de la publicité foncière de
 P,

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives rétroactivement depuis le 1er janvier 2017 pour se terminer le 31 décembre 2025.

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

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

DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage de bazar, bibeloterie, coupe de bois au détail, vente de meubles, alimentation générale.
 Ils ne pourront servir à aucun autre usage sans l'accord exprès du BAILLEUR.

CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, le présent bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que le bail originaire énoncé en l'exposé qui précède.

Et en outre sous celles suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

- qu'en cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant trois années à compter de la cession,

- 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 :

1° 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 ;

2° 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 aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- qu'aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

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

LOYER

D'un commun accord entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE, le loyer annuel du bail dont s'agit est fixé à la somme hors taxes de **TRENTE-NEUF MILLE SOIXANTE EUROS (39.060,00 EUR)**.

Ce loyer est payable mensuellement en termes égaux de chacun trois mille deux cent cinquante-cinq euros (3.255,00 eur), auxquels il y a lieu d'ajouter une provision sur charges d'un montant de cent soixante-deux euros et vingt-cinq centimes (162,25 eur), soit une somme totale de trois mille quatre cent dix-sept euros et vingt-cinq centimes (3.417,25 eur).

Le BAILLEUR s'engage à produire, à première demande du PRENEUR, les postes de charges récupérables.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus stipulé sera révisé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prévues par les articles L 145-37 et suivants du code de commerce, en fonction de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE, les parties entendant lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

L'indice de référence à retenir est celui du dernier indice connu au premier janvier 2017 soit celui du troisième trimestre de l'année 2016, soit **108,56**.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

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

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

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'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.

ETAT DES LIEUX

Le présent acte étant un renouvellement de bail existant, les parties déclarent se référer à l'état des lieux préalablement établi entre elles, déclarant ne vouloir établir un nouvel état des lieux.



SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés pour moitié par le bailleur et le preneur qui s'y obligent.

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

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur en son siège social.
- Le preneur en son siège social.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

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

DROIT LEGAL 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.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

DROIT LEGAL 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.

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.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

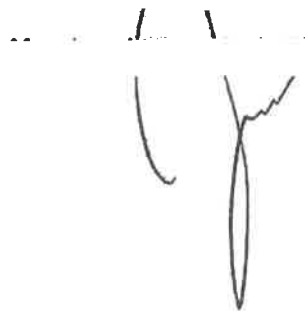
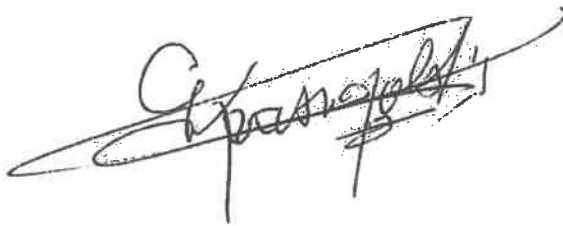
Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

FAIT en deux exemplaires
Le 21 novembre 2017
A NOYERS-SUR-SEREIN pour le BAILLEUR

Le 29 NOVEMBRE 2017
A PARIS pour le LOCATAIRE

Le BAILLEUR

Le LOCATAIRE



Adre

R.

Te

PRENEUR / LOCATAIRE

SARL VITADISTRI
3 boulevard de Port Royal
75013 PARIS

AVIS D'ECHEANCE

Période du Mercredi 01/04/2026 au Jeudi 30/04/2026
Adresse du bien loué : 3 boulevard de Port Royal 75013 PARIS

Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous, le détail des sommes à régler au titre de votre loyer commercial pour la période indiquée ci-dessus. Pour rappel, cette somme est à régler à terme à échoir pour la période concernée, conformément aux clauses de votre contrat de location.

- Solde antérieur :
Échéance de €
Règlement €
Situation de votre compte : €
- Montant du loyer (hors charges) : 4 129,02 €
- Provisions pour charges : 172,55 €
- Régularisation charges 2024..... €
- Remboursement Taxe Foncière €
(Suivant le N° 2 des conditions générales du bail commercial)
- Montant total à payer : 4 301,57 €

Je vous remercie par avance et dans l'attente de votre règlement.

091

ur

CET AVIS EST UNE DEMANDE DE PAIEMENT, IL NE PEUT EN AUCUN CAS SERVIR DE RECU OU DE QUITTANCE DE LOYER.

I MATERIEL D'EXPLOITATION

SUPERETTE

Trois meubles de caisse en métal laqué gris.	1 500
Trois systèmes de caisse AEM : ordinateur-écran tactile TOSHIBA, scanner balance MAGELLAN, lecteur de code-barres DATALOGIC, imprimante de tickets EPSON, afficheur de poids DIGI, écran de contrôle ASUS.	1 500
Presse-agrumes automatique ZUMMO.	600
Dix présentoirs à fruits-légumes en bois stratifié noir et métal.	600
Machine à café BOSCH.	
Micro-ondes ESSENTIEL B.	60
Vitrine à boissons réfrigérée EFFICOLD COCA-COLA.	100
Vitrine à boissons CORONA en pin.	80
Linéaire d'armoires réfrigérées LINDE à trente portes vitrées, froid positif.	15 000
Linéaire d'armoires et bacs réfrigérés LINDE à vingt-quatre portes vitrées, froid négatif.	10 000
Gondoles de supérette métalliques laqué noir. Longueur : 100 mètres.	5 000
Quatre extincteurs COMPACT.	120
Vidéosurveillance ALHUA avec deux écrans LG et SAMSUNG, lecteur enregistreur, caméras.	600
Transpalette hydraulique.	80
<u>BUREAU</u>	
Coffre-fort à double compartiment.	600
Ordinateur HEWLETT PACKARD. Ecran HEWLETT PACKARD.	100

<p>Sonorisation JDM. Amplificateur RONDSON.</p>	<p>80</p>	
<p>Micro-ondes PROLINE.</p>	<p>20</p>	
<p><u>SOUS SOL</u></p>		
<p><u>LOCAL TECHNIQUE</u></p>		
<p>Deux groupes de froid BITZER, froid négatif et froid positif. Deux groupes condenseur (sur rue).</p>	<p>3 000</p>	
<p>Compacteur de cartons GALICIER. Type : 8046 HD. N° : 11-04-038. Année : 2011.</p>	<p>800</p>	
<p><u>II STOCK</u></p>		
<p>Produits d'épicerie : huile, vinaigre, condiments, boites de conserves, légumes, plats cuisinés, riz, pâtes, confitures, café, farine, sucre.</p>		
<p>Produits d'hygiène entretien : lessive, produits d'entretien, sacs poubelles, alimentation chat / chien, couches-culottes, shampoing.</p>		
<p>Alcools : Bordeaux, rosé, côte du Rhône, vin mousseux, whisky, gin, martini, vodka, digestifs.</p>	<p>2 000</p>	
<p>TOTAL DES ACTIFS EN PLEINE PROPRIETE</p>	<p>41 840</p>	

III AGENCEMENTS

SOUS SOL

Chambre froide DAGARD, froid positif.

Superficie : 6m².

Groupe de froid séparé.

2 500

Chambre froide DAGARD, froid négatif.

Superficie : 3m².

Groupe de froid séparé.

2 500

Monte-charge AST.

Capacité : 1 500 kg.

30 000

IV MATERIEL EN LOCATION

Deux terminaux bancaires INGENICO.

PROPRIETAIRE : SOCIETE GENERALE
15 avenue des Gobelins
75005 PARIS

V MATERIEL EN DEPÔT

Ecran publicitaire.

PROPRIETAIRE : DOO HYOULIKE
25 rue Anatole France
92300 LEVALLOIS-PERRET

Borne d'affranchissement LA POSTE.

PROPRIETAIRE : LA POSTE
2 rue du Moulin de la Pointe
75013 PARIS