CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE DE FONDS DE COMMERCE
SUITE LIQUIDATION JUDICIAIRE
DE LA SAS LES DEUX SŒURS
94 rue de Saussure
75017 PARIS

De la vente aux enchères publiques d'un fonds de commerce de **restauration brasserie vente à emporter sous toutes ses formes** sis et exploité au **94 rue de Saussure – 75017 PARIS** et dépendant de la **liquidation judiciaire de la SAS LES DEUX SOEURS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 878 270 263**, déclarée en liquidation judiciaire par jugement du Tribunal de Commerce de PARIS en date du 6 Décembre 2022 (*PIECE JOINTE N°1*)

Nous soussigné, la SELARL ALLEMAND NGUYEN, Commissaires-Priseurs Judiciaires à PARIS (75009), y demeurant 15 rue de la Grange Batelière, commis par ordonnance en date du **20 Février 2023** de **Monsieur Joseph WEHBI** Juge-Commissaire à la liquidation Judiciaire sus énoncée, avons dressé le présent cahier des charges contenant les clauses et conditions auxquelles aura lieu la vente aux enchères publiques du fonds de commerce sus désigné.

Cette vente est faite à la requête de la SELAS ETUDE JP, inscrite sur la liste nationale Mandataires Judiciaires à PARIS (75003), demeurant 98 boulevard de Sébastopol, agissant en qualité de Mandataire Liquidateur à la liquidation judiciaire de la **SAS LES DEUX SOEURS**, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'un jugement du Tribunal de Commerce de PARIS en date du **6 Décembre 2022**, et spécialement autorisé pour cette vente par l'Ordonnance de Monsieur WEHBI, Juge-Commissaire à la Liquidation Judiciaire sus énoncée, en date du 20 février 2023 (PIECE JOINTE N°2)en conformité avec les dispositions de la loi.

DESIGNATION DU FONDS DE COMMERCE A VENDRE :

Les biens mis en vente consistent en un fonds de commerce **d'activité de restauration – brasserie- café – vente à emporter sous toutes ses formes** exploitées au 94 rue de Saussure 75017 PARIS.

Ledit fonds de commerce comprenant :

1°) LES ELEMENTS INCORPORELS :

- **Droit au bail** sis 94 rue de Saussure 75017 Paris
  - Description du local : Au rez de chaussée une boutique avec trappe accédant à la cave, une arrière-boutique où se situe la cuisine, les toilettes et wc. Au 1er étage un appartement auquel on accède par l'escalier de l'immeuble composé d'une entrée – cuisine – salle de bains – wc et 3 pièces (la visite du site a été rendue possible sur simple rdv auprés de la SELARL ALLEMAND- NGUYEN HONG du 28/02/2023 au 15/03/2023 à 10H)

- Type de contrat : renouvellement de bail commercial de 3, 6, 9 années
- Durée du contrat : du 1 aout 2022 au 31 juillet 2031
- Destination du bail : restauration, café, brasserie, vente à emporter
- Loyer annuel : 26 235.97 € Hors taxes et Hors charges
- Loyer trimestriel : 6242.52 € Hors taxes et Hors charges
- Provisions sur charges trimestrielles : 770 €
- Provisions sur taxes foncières trimestrielles : 230 €
- Dépôt de garantie : 6 242,52€ + 770 € + 230 € (charges et taxes)
- Propriétaire : Indivision Morel
- Arriérés des loyers : 8 230€ (déclaration de créance du bailleur)
- Procédure en cours : Néant

- **La clientèle et l'achalandage** y attachés
  - **L'acquéreur devra déclarer s'engager à faire son affaire personnelle de toutes les formalités auprès de la CNIL le cas échéant, et ce, sans recours contre la liquidation judiciaire**
- S'agissant des autres éléments incorporels, l'acquéreur est informé qu'il devra faire son affaire personnelle de toute poursuite de contrat et devra s'assurer de leur transmissibilité

2°) LES ELEMENTS CORPORELS :

Les objets mobiliers, l'aménagement et le matériel se trouvant le jour de l'adjudication, à l'exception de celui en location, à crédit ou en dépôt, servant à l'exploitation dudit fonds, décrits article par article dans un inventaire dressé par la SELARL ALLEMAND NGUYEN, Commissaires-Priseurs Judiciaires le 24 janvier 2023. (PIECE JOINTE N°3)

La vente aux enchères ne porte que sur les biens inventoriés par la SELARL ALLEMAND NGUYEN

Il est précisé que les matériels sont vendus en l'état où ils se trouvent, sans garantie de fonctionnement, en outre une éventuelle mise en conformité au regard de la réglementation applicable en cours reste à la charge financière exclusive de l'adjudicataire et sous son unique et entière responsabilité.

Si des objets compris dans la désignation qui précède étaient, par la suite, revendiqués par des tiers qui les auraient confiés à la SAS LES DEUX SOEURS, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la restitution de ces objets de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur ou le créancier poursuivant et ce uniquement si les organes de la procédure ou le Juge-Commissaire ont acquiescé à cette demande de restitution.

Il est rappelé que le stock est exclu du périmètre de la vente aux enchères du fonds de commerce.

Le stock sera vendu aux enchères publiques en 1 lot à la suite de la réalisation aux enchères publiques du fonds de commerce

MISE A PRIX :

Le fonds de commerce précité sera mis en vente sur la mise à prix de 80 000 EUROS s'appliquant pour 95% aux éléments incorporels (clientèle, achalandage, droit au bail) et pour 5% aux éléments corporels (aménagement, matériel et mobilier).

Ce prix de départ s'entend avec faculté de baisse par tranche de 3000€

Le stock sera vendu séparément en 1 seul lot

LIEU ET JOUR DE L'ADJUDICATION :

Conformément à l'ordonnance autorisant la vente, l'adjudication aura lieu par notre Ministère le **15 Mars 2023 à 10H30** sur place au 94 rue de Saussure 75017 PARIS et en live par INTERENCHERES

BAIL :

Le droit au bail des lieux où est exploité le fonds de commerce actuellement vendu résulte des faits et actes ci-après énoncés :

1/ *aux termes d'un acte établi le 30 mai 2013, l'indivision MOREL représentée par CFAB GERANCE dont le siège social est au 1 BD Diderot 75012 Paris propriétaire des murs a consenti un bail à loyer commercial pour une durée de 9 années divers locaux situés à PARIS (75017),* **94 rue de Saussure – 75017 PARIS**
Le preneur étant La société OKO SUSHI immatriculée au registre de Commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 793115353 représentée par son gérant Monsieur HUANG Xuecheng

Ce bail commercial a été renouvelé le 15 juillet 2022 par le CABINET CORTEZ – CFAB GERANCE dont le siège social est au 4 boulevard DIDEROT 75012 Paris agissant au nom et pour le compte de l'indivision MOREL, représentée par Monsieur Philippe MOREL demeurant 5 avenue Francois de Tessan 77100 Nanteuil Les Meaux

Ci-après dénommée « le bailleur ».
D'une part,
Et, La SAS LES DEUX SŒURS dont le siège social est situé 94 rue de SAUSSURE 75017
Paris immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 878 270 263 représentée par Madame Nayana VAN demeurant 94 rue de Saussure 75017 Paris
.
Ci-après dénommée le « preneur »

LE CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL du 30 mai 2013 renouvelé selon acte de renouvellement du 15 juillet 2022 sont joints au présent cahier des charges
(PIECE JOINTE N°4)

2/ En raison de l'existence d'une clause de solidarité inversée, l'adjudicataire du fonds de commerce devra régler en sus du prix d'adjudication les arriérés locatifs (les loyers dus antérieurement au jugement d'ouverture de liquidation judiciaire soient 8230€ (déclaration de créance du bailleur) + 3 mois et 6 jours de loyers postérieurs à la liquidation judiciaire.

3/ L'adjudicataire versera au commissaire de justice procédant à la vente aux enchères le montant du dépôt de garantie par chèque de banque soit : SIX MILLE DEUX CENTS QUARANTE-DEUX EUROS CINQUANTE-DEUX CENTIMES

Les acquéreurs potentiels sont expressément invités à prendre connaissance de l'ensemble des clauses du contrat de bail joint en annexe, et notamment les éventuelles clauses de solidarité, agrément, préemption, et de caution.

LOYER

Le loyer annuel en principal hors taxes et hors charges est de VINGT SIX MILLE DEUX CENT TRENTE CINQ EUROS (26 235.97€) que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire, le premier jour ouvrable de chaque TRIMESTRE à terme à échoir avec la contribution annuelle sur les revenus locatifs ou la TVA, si le bailleur opte pour ce régime, payable en même temps que le loyer ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, étant précisé que dans l'hypothèse ou pour quelque raison que ce soit, la location serait soumis à un autre régime de taxation, le preneur réglerait avec chaque terme, le montant des taxes en résultant, même normalement à la charge du bailleur.

En cas de renouvellement des présentes, les parties conviennent que le loyer sera fixé par dérogation à l'article L.145-34 du code de commerce, à la valeur locative, laquelle devra être évaluée par référence aux seuls prix du marché tels que pratiqués pour les locations nouvelles, sans pouvoir en aucune hypothèse être inférieur au montant du dernier loyer en vigueur à ladite époque.
En cas de révision, si le loyer est fixé à la valeur locative, les parties conviennent qu'il devra également s'agir d'une valeur locative de marché.

En cas de renouvellement des présentes intervenant hors plafonnement, les parties conviennent, par dérogation aux dispositions de l'article L.145-34, dernier alinéa, que le loyer correspondant à la valeur locative sera applicable dès la prise d'effet du renouvellement, sans qu'il y ait lieu à application des paliers prévus par l'article précité dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014.

Sans faire obstacle à l'application des dispositions prévues ci-après sous le titre « clause résolutoire », en cas de retard dans le paiement des loyers et/ou des charges de toute nature, le preneur devra au bailleur une indemnité de 10% du montant de la créance. Cette indemnité est destinée à le couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais et honoraires (autres que les frais taxables) exposés pour le recouvrement. Elle est considérée comme supplément et accessoire du loyer et ne pourra en aucun cas être réduite, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1231 du code civil.

CHARGES :

Le preneur versera chaque trimestre une provision sur charges de 770 € ajustable en fonction des dépenses réelles à laquelle s'ajoutent la provision pour taxes foncières de 230€

Le bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi et de l'usage que le preneur s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts, à savoir :
1°) le loyer étant considéré comme net de charge, le preneur remboursera au bailleur ou à son mandataire en acquittant chaque terme de loyer, même à titre provisionnel, toutes les charges, prestations et fournitures.
Il sera mis à sa charge tous impôts, taxes afférentes aux lieux loués, y compris, notamment la taxe annuelle sur les bureaux, l'impôt foncier, le droit de location verbale, la TVA ou taxe qui s'y substituerait, taxe de balayage, cette énonciation n'étant pas limitative et tous nouveaux impôts et taxes quels qu'ils soient venant grever les lieux, loués des lors que le bailleur y est assujetti.
Acquitter en outre directement toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone etc..., selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant, sans que le bailleur en soit responsable.

Satisfaire à toutes les charges de Ville et de Police dont les locataires sont ordinairement tenus.
Acquitter auprès de l'administration compétente tout droit à terrasse ou à vitrine, toute concession qui empièterait sur la voirie.
Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi que ce soit

DEPÔT DE GARANTIE

Le preneur versera un dépôt de garantie représentant un montant total de trois mois de loyers comprenant charges et taxes : 6242.52 € + 770 € + 230 €, soit un total de 7 252.42 € - SEPT MILLE DEUX CENTS QUARANTE-DEUX EUROS CINQUANTE-DEUX CENTIMES.

Cette somme ne sera ni productive d'intérêt, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, et lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le preneur au bailleur ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable.
Elle est remise au bailleur à titre de nantissement, en application des articles 2355 et suivants du code civil.
Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une clause quelconque imputable au preneur, ce versement de garantie restera acquis au bailleur à titre de premier dommage et intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions de manière à ce qu'il soit toujours égal à TROIS mois de loyers d'avance/

En cas de procédure collective du preneur, une compensation s'opèrera de plein droit entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du bailleur, pour correspondre au même nombre de termes.

DESTINATION :

Les lieux loués sont exclusivement destinés à l'activité commerciale ci-après :
RESTAURATION – CAFE – BRASSERIE – VENTE A EMPORTER
Est strictement prohibé dans les lieux loues l'exercice d'une activité susceptible de leur faire perdre leur caractère commercial
Le locataire ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués, et ce, même de façon temporaire.
Ne pouvoir céder ni sous-louer en tout ou en partie aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.
En cas de cession, le propriétaire devra obligatoirement être appelé à concourir l'acte.
Tenir les lieux garnis de meubles, matériels et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.
Tenir constamment les locaux ouverts et achalandés.

BÉNÉFICES COMMERCIAUX ET CHIFFRE D'AFFAIRES :

En l'absence d'information, nous ne pouvons communiquer les résultats des trois dernières années.

REVISION DU LOYER :

CLAUSE D'ECHELLE MOBILE :
Conformément à l'article L.145-39 du nouveau code de commerce, le loyer ci-dessus fixé sera soumis à l'indexation annuelle qui ne pourra en aucun cas être confondu avec la révision triennale des loyers, résultant de l'article L.145-38 dudit code.
En conséquence ledit loyer sera augmenté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, à la date d'anniversaire de la prise d'effet du présent bail proportionnellement à la variation de l'indice ICC l'indice de base étant celui du 4ème trimestre 2021, soit 1886.
Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus ne pourrait être appliqué, pour quelque raison que ce soit, les parties conviennent qu'il serait alors fait application de plein droit de l'indice légal de substitution, ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants à ladite époque.
Le preneur ne pourra pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différend venait devant elle, estime utile de fixer un loyer

provisionnel différent notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si l'INSEE publie un nouvel indice destiné à se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit annexé sur ce nouvel indice, et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Le montant de chaque révision provenant de la présente clause d'échelle mobile sera immédiatement exigible.

Le montant du dépôt de garantie sera réajusté du montant du nouveau loyer.

REVISION TRIENNALE :

Sans préjudice de la clause d'échelle mobile, le loyer ci-dessus stipulé sera révisable à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par le code de commerce en ses articles L. 145-37 – L.145-38 et suivants du code de commerce et les textes subséquents concernant les loyers d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal.

La variation aura lieu en fonction de l'indice des loyers commerciaux ILC en vigueur lors de la notification de la demande de révision, l'indice de référence étant celui paru au jour de l'entrée en jouissance, celui du 4ème trimestre 2021, soit 118.59.

MENTION ET OBLIGATIONS :

- Vente sans surenchères possibles postérieurement à la vente aux enchères.
- L'adjudicataire devra s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ET D'URBANISME :

L'adjudicataire fera son affaire son affaire personnel, pour l'exploitation, de toutes les autorisations administratives nécessaires et devra se conformer à tout règlement administratif et de police, ainsi que de toutes les éventuelles dispositions d'urbanisme concernant l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce et ce sans pouvoir rechercher en quoi que ce soit, ni le Mandataire Liquidateur, ni le Commissaire de justice.

PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE :

En application des dispositions du décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce a été interrogé afin de savoir si un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité a été institué. Le résultat de cette interrogation est qu'il n'y a pas de préemption de fonds de commerce à PARIS.

CONDITIONS PARTICULIERES DE L'ADJUDICATION :

Le cédant ne demeurera pas solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail conformément à l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession de bail, toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire est réputée non écrite.

MATERIEL EXCLU DE LA VENTE :

3 TPE INGENICO
1 BOX ORANGE BUSNESS
2 tablettes LENOVO

DENOMINATION A ETE FAITE A :

INDIVISION MOREL représentée par Monsieur Philippe MOREL demeurant 5 avenue de François de Tessan 77100 Nanteuil Les Meaux
Représentée par Maître Annie Brosset 4 rue Brunel 75017 Paris

Madame Nayana VAN demeurant 41 rue Lamartine 92500 Reuil Malmaison

BANQUE POPULAIRE VAL DE France élisant domicile en l'Agence Banque Populaire Rives de Paris 260 boulevard Saint germain 75007 Paris

BPCE LEASE 4 place de la Coupole 94222 Charenton le Pont

CONDITIONS DE l'ADJUDICATION :

L'adjudication aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :
L'adjudicataire par le seul fait de l'adjudication, serra propriétaire du fonds de commerce et de ses accessoires après le paiement du prix et des frais.
Les frais légaux d'adjudication en sus des enchères sont de 14.28 %.
Les frais préalables (facture publicité légale + honoraires de rédaction d'actes + frais de signification) seront portés au procès-verbal.
Les frais post-vente seront communiqués dès qu'ils seront connus.
L'ensemble de ces frais est à la charge de l'acquéreur.

L'entrée en jouissance est fixée au jour de l'adjudication ; néanmoins l'acquéreur n'entrera en possession effective qu'après les délais légaux et l'accomplissement des conditions immédiates exigibles de son adjudication et la délivrance d'une attestation d'assurance du lieu.

Article L642-3

(Inséré par la loi n°2005-845 du 26 juillet 2005 – art. 1, art 111 Journal Officiel du 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006 sous réserve art.191)
Ni le débiteur, au titre de l'un quelconque de ses patrimoines, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité

de contrôleur au cours de la procédure ne sont admises, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens compris dans cette cession, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société.
Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs et du débiteur au titre de l'un quelconque de ses patrimoines. Dans les autres cas et sous réserve des mêmes exceptions, le tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.
Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci.

DECLARATIONS RELATIVES AU FONDS :

ETAT DES RISQUES NATUREL ET TECHNOLOGIQUES :

Le propriétaire des murs est seul responsable de la fourniture de cet état, au même titre que celui de l'amiante.

DIAGNOSTIQUE AMIANTE :

Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions de l'article R 1334-15 et suivants du Code de la santé publique issue du décret n°2004-802 du 29 juillet 2004, ainsi que des dispositions de l'article L 1334-1 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la protection de la population encontre les risques sanitaires liés notamment à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, et reconnaissent avoir reçu copie des dispositions desdits articles.

Les parties déclarent avoir connaissance de l'article R 231-59-16 du Code du travail qui dispose que le **chef d'établissement doit** évaluer le risque éventuel de la présence d'amiante, et en particulier, de **demander au propriétaire des murs les résultats de ses recherches en la matière. Ce dernier ayant à son entière charge et à ses frais l'obligation de faire établir lesdits diagnostics, la liquidation ne pouvant en aucun cas être recherchée à ce sujet.**

CONTRAT EN COURS :

Il est précisé qu'à notre connaissance, il n'existe aucun contrat en cours. L'adjudicataire ne pourra notamment pas prétendre à la conservation des

numéros d'abonnement pour tous services de téléphonie et/ou de communication par internet ou par d'autres moyens.

SALARIÉ :

.

La SAS LES DEUX SŒURS employait 1 salarié à l'ouverture de la procédure, à savoir : 1 livreur polyvalent rémunération : 1094.05€ Ancienneté : 25/11/2019

- Afin de préserver les droits des salariés vis-à-vis de la garantie du CGEA ILE DE France UNEDIC AGS, le licenciement pour motifs économiques a été effectué en date du 16 décembre 2022
- L'adjudicataire devra déclarer faire son affaire personnelle de toute priorité de réembauchage
- A toutes fins utiles, le candidat est invité à prendre connaissance des dispositions des articles L.1224-1 et L.1224-2 du Code du Travail
  ***Article L.1224-1 du code du travail* : « 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 du code du travail* « le nouvel employeur est tenu, à l'égard des salariés dont les contrats de travail subsistent, aux obligations qui incombaient à l'ancien employeur à la date de la modification, sauf dans les cas suivants :**
  Procédure de Sauvegarde, de Redressement ou de Liquidation judiciaire
  Substitution d'employeurs intervenue sans qu'il y ait eu de convention entre ceux-ci (...)

MATERIEL :

En ce qui concerne la législation sur les équipements de travail en service dans l'entreprise avant le 1er janvier 1993, ceux-ci doivent être mis en conformité suivant l'article L4321-1 et suivants du Code du travail, et en application du Décret du11/01/1993 n°93-40. La vente se fait en l'état, en conséquence, la mise en conformité est à la charge exclusive de l'adjudicataire et sous son unique et entière responsabilité.

GARANTIE :

L'adjudicataire devra prendre le fonds de commerce mis en vente dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication sans pouvoir exercer aucun recours contre la liquidation judiciaire pour manque, détérioration ou autre. Il n'aura aucune garantie à quelque titre et pour quelque cause que ce soit et ce même à raison dans la désignation.

ENTRETIEN DES LOCAUX :

L'adjudicataire sera tenu d'exécuter toutes les charges et conditions habituelles à la charge des locataires.

Il devra également acquitter à compter du jour de l'adjudication les contributions, patentes, taxes, redevances et impôts divers auxquels l'exploitation dudit fonds pourra donner lieu à satisfaire à toutes les charges de ville concernant l'eau, l'électricité, le gaz, et autres services publics et exécutera au lieu et place du débiteur toutes polices contre l'incendie et autres risques auxquels pareille exploitation est ou sera assujettie, le tout de manière à ce que la liquidation judiciaire, ne soit jamais inquiétée ou recherchée à ce sujet.

PAIEMENT DU PRIX, FRAIS ET INSCRIPTION DE PRIVILEGE :

L'adjudicataire paiera comptant le montant de' l'adjudication, tous les frais en résultant, ainsi que ceux préalables à l'adjudication et insertions officielles dans les journaux, ainsi que tous les frais en cas d'opposition éventuelle. Il paiera également les frais post vente qui concernent les formalités après la vente.
En cas de décès subit de l'adjudicataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des sommes dues par lui.
Pour toute somme en principal, intérêts et accessoires que l'adjudicataire resterait devoir dix jours après le prononcé de l'adjudication, il sera rempli, à la diligence du vendeur et du Mandataire Judiciaire les formalités prescrites par la loi du 17 mars 1909 pour la conservation du privilège du vendeur et de l'action résolutoire qui sont formellement réservés.
Malgré l'inscription de ce privilège, le vendeur et le Mandataire Judiciaire pourront toujours poursuivre la revente sur folle enchère dans les termes prévus par la loi.

RECEPTION DES ENCHERES :

Les acquéreurs seront tenus d'enchérir par enchères de **mille € minimum**.
L'adjudication sera prononcée au profit du plus offrant et dernier enchérisseur.
Le paiement du prix et des frais, tant légaux que préalables à l'adjudication, s'effectue comptant, c'est-à-dire aussitôt l'adjudication prononcée.

ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Commerce de PARIS et de la faire constater dans le procès-verbal d'adjudication à défaut de quoi domicile sera élu de plein droit dans les bureaux du Mandataire Judiciaire.

PUBLICITE :

Les oppositions s'il y a lieu, seront reçues en l'Etude de la SELAS ETUDE JP en la personne de Jérome PIERREL 98 boulevard de Sébastopol 75003 Paris Mandataire Liquidateur, détenteur des fonds dans les dix jours suivants la publication légale.

L'adjudicataire sera tenu de remplir à ses frais les formalités de publication prévues par les lois du 17 mars 1909 et du 29 avril 1926.
Il devra dénoncer au vendeur et au Mandataire de Justice les oppositions et notifications de cession du prix qu'il aurait reçues au domicile ci-dessus élu dans les trois jours qui suivront l'expiration du délai d'opposition.
Le vendeur et le Mandataire de Justice auront un délai de quinze jours à compter de cette dénonciation pour effectuer la main levée desdites oppositions.

REMISE DES TITRES :

Après l'entière exécution des clauses et conditions immédiatement exigibles de l'adjudication, il sera remis à l'adjudicataire un certificat d'adjudication constatant son achat et l'expédition des présentes et du procès-verbal d'adjudication.

TVA CONCERNANT LA VENTE DU FONDS :

En application de l'article 257 bis du CGI, la vente constituant le transfert d'une universalité totale des biens, correspondant au fonds de commerce, la vente est dispensée de TVA.

MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES :

Le présent cahier des charges pourra être modifié, s'il y a lieu, jusqu'au moment de l'adjudication. Ces modifications seront mentionnées avant la mise aux enchères, dans le procès-verbal de l'adjudication.

DONT ACTE fait à notre Etude, à PARIS 75009, 15 rue de la Grange Batelière, l'An Deux Mille vingt-trois le 28 février.

SELARL ALLEMAND NGUYEN
Maître Catherine ALLEMAND
Commissaire-Priseur Judiciaire

La SELAS ETUDE JP
Mandataire Liquidateur

L'adjudicataire
M.

LISTE DES PIECES-JOINTES

PIECE-JOINTE N°1

GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE DE PARIS

PROCEDURES COLLECTIVES

SELAS ETUDE JP en la personne de Me Jérôme Pierrel
98 BD DE SEBASTOPOL
75003 PARIS

Paris, le 14/12/2022

REFERENCE : 2022055809
N° GREFFE : P202202462
SAS à associé unique LES DEUX SOEURS

DEMANDE D'OUVERTURE D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE (LOI 2005)

Madame, Monsieur,

Nous vous informons que le tribunal a rendu une décision concernant l'affaire citée ci-dessus.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

Le Greffier,

LPS12447484

5

8002

1DE/06/10/62/05

LRAR:
-Mme Nayana Hong-Van
Copies :
-TPG
-SELAS ETUDE JP en la personne de Me Jérôme Pierrel
-Parquet

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS
TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS

R.G. : 2022055809
P.C. : P202202462

Jugement prononcé le 06/12/2022
11ème chambre

LIQUIDATION JUDICIAIRE SIMPLIFIEE
SUR DECLARATION DE CESSATION DES PAIEMENTS

La SAS à associé unique LES DEUX SOEURS, dont le siège social est 94 rue de Saussure 75017 Paris (RCS Paris 878 270 263) représentée par sa présidente, Mme Nayana Hong-Van demeurant 41 rue la Martine 92500 Rueil-Malmaison, présente, assistée de Me Anne Klein, avocate au barreau de Paris (E1972), présente.

FAITS ET PROCEDURE

L'entreprise débitrice a déposé le 21/11/2022 au greffe de ce tribunal une déclaration de cessation des paiements, aux fins d'une ouverture de liquidation judiciaire.
La SAS à associé unique LES DEUX SOEURS est inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 878270263 et exerce une activité de restauration, café, brasserie, vente à emporter.
Elle est donc commerciale par sa forme et son objet.
Le siège social est situé au 94 rue de Saussure 75017 Paris.
Le représentant légal de la société, le représentant des salariés, les représentants du comité social et économique ont été invités à se présenter en chambre du conseil le 06/12/2022.
Le vice-procureur de la République a été avisé de la date de l'audience.

SUR CE :

Il résulte des pièces produites et des informations recueillies en chambre du conseil que :
- la SAS à associé unique LES DEUX SOEURS emploie 2 salariés.
- le chiffre d'affaires annuel s'élève à 194 682,00 euros.
- le passif s'élève à 274 410,00 euros dont 65 466,00 euros exigibles.
- l'actif s'élève à 242 772,00 euros dont 727,00 euros disponibles.
- le débiteur se présente et sollicite la liquidation judiciaire.
- l'actif du débiteur ne comprend pas de bien immobilier.

L'entreprise est manifestement dans l'impossibilité de faire face à son passif exigible avec son actif disponible, se trouve en conséquence en état de cessation des paiements.
Un redressement ne peut être envisagé pour les motifs suivants :
- une perte de compétitivité
- un passif trop important

Mme Laurence Dané, vice-procureur de la République a été entendue en ses observations et s'est déclarée favorable à l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire simplifiée avec une clôture à un an.
Il conviendra dans ces conditions d'ouvrir une procédure de liquidation judiciaire simplifiée conformément aux dispositions de l'article L.641-2 du code de commerce et de dire n'y avoir lieu à nomination d'un commissaire de justice.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, après en avoir délibéré et après communication de la procédure au ministère public,

6

Statuant par jugement contradictoire en premier ressort,
Ouvre une procédure de liquidation judiciaire simplifiée à l'égard de la :
SAS à associé unique LES DEUX SOEURS
94 rue de Saussure 75017 Paris
Enseigne : OKO SUSHI
Activité : La création, l'achat, l'exploitation, la vente de tous fonds de commerce de restauration, café, brasserie, vente à emporter, sous toutes ses formes.
N° du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris : 878270263 - 2019B28002

Nomme M. Joseph Wehbi, juge commissaire.
Désigne la SELAS ETUDE JP en la personne de Me Jérôme Pierrel, 98 boulevard de Sébastopol 75003 Paris, mandataire judiciaire liquidateur.
Dit n'y avoir lieu à nomination d'un commissaire de justice.
Fixe la date de cessation des paiements au 30/09/2022 qui correspond à la date d'une échéance salariale impayée.
Invite le comité social et économique ou les salariés s'il en existe à désigner au sein de l'entreprise un représentant dans les conditions prévues par les articles L.621-4 et L.621-6 du code de commerce à communiquer le nom et l'adresse de ce représentant au greffe.
Fixe à 1 an le délai au terme duquel la clôture de cette procédure devra être examinée en application de l'article L.644-5 du code de commerce et invite les parties à se présenter à l'audience publique du 6 décembre 2023 à 14h00.
Fixe le délai de déclaration des créances imparti aux créanciers à deux mois à compter de la publication au BODACC du présent jugement.
Fixe le délai de dépôt de la liste des créances par le mandataire à 7 mois à compter du terme imparti aux créanciers pour déclarer leurs créances.
Dit que le présent jugement est exécutoire de plein droit.
Dit que les dépens du présent jugement, ainsi que les frais de publicité et de notification à venir seront portés en frais de liquidation judiciaire.

Retenu à l'audience de la chambre du conseil du 06/12/2022 où siégeaient :
Mme Sylvie Lamensans, M. Joseph Wehbi, M. Jean-François Poncet,
Délibéré par les mêmes juges et prononcé à l'audience publique où siégeaient M. Michel Rowan, juge présidant l'audience, Mme Sylvie Lamensans, juge, M. Henri de Courtivron, juge, assistés de Mme Isabelle Malpeli, greffier.
La minute du jugement est signée par Mme Sylvie Lamensans, président du délibéré, et par Mme Isabelle Malpeli, greffier.

Le greffier

Le président

LPS12447485

PIECE-JOINTE N°2

N° DU GREFFE : P202202462

JUGE COMMISSAIRE
Monsieur Joseph WEHBI

20 FEV. 2023

liquidation judiciaire simplifiée
SAS LES DEUX SOEURS
OKO SUSHI

LIQUIDATEUR
Maître Jérôme PIERREL

ORDONNANCE

Nous, Joseph WEHBI, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire simplifiée de la SAS LES DEUX SOEURS – OKO SUSHI

Vu la requête qui précède, les motifs y exposés et les pièces y annexées,
Vu les dispositions des articles L.642-19, R.642-37-2 et R.642-37-3 du Code de commerce,
Vu le dossier de présentation valant cahier des charges,
Vu le procès-verbal d'ouverture des plis cachetés en date du 13 février 2023,
Vu les offres,
Vu les observations du débiteur formulées à l'audience et par courriel en date du 16 février 2023,
Vu les observations du bailleur formulées à l'audience,

Attendu que deux offres de reprise de gré à gré ont été réceptionnées par pli cacheté entre les mains de l'huissier audiencier à la date limite de dépôt des offres, pour un prix de cession de 20 000 € et de 78 000 € ;

Attendu qu'au regard du chiffre d'affaires développé par la société, de 264 683 € en 2020 et 232 712 € en 2021, période de plus faible activité à raison de la situation sanitaire, les deux offres reçues apparaissent insuffisantes ;

Attendu par ailleurs que la dirigeante, caution de l'emprunt consenti par la banque à la société LES DEUX SŒURS, a émis un avis défavorable aux offres et a sollicité la vente aux enchères publiques du fonds de commerce ;

- **PRENONS ACTE** que l'ensemble des candidats ont pris connaissance de toutes les conditions édictées par le cahier des charges ;

- **REJETONS** les offres de Monsieur Edmond YIN et Madame Dongmei DAI née ZHOU, portant sur le fonds de commerce de la SAS LES DEUX SOEURS car insuffisantes ;

- **ORDONNONS** la vente aux enchères publiques du fonds de commerce de la SAS LES DEUX SOEURS sis 94 rue de Saussure - 75017 PARIS ;

- **DESIGNONS** la SELARL ALLEMAND-NGUYEN prise en la personne de Maître Catherine ALLEMAND en qualité de commissaire de justice en charge de procéder à la vente ;

- **DISONS** que cette vente devra intervenir dans un délai de trois semaines ;

LPS12887347

- **ORDONNONS** la notification de la présente ordonnance par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à :

- au débiteur : Madame Nayana VAN 41 rue Lamartine - 92500 RUEIL MALMAISON ,
- au bailleur : Indivision MOREL, 61-63 rue de Charenton 94120 Alfortville, représentée par Maître Annie BROSSET, 4 rue Brunel 75017 PARIS
- au créancier inscrit : Banque populaire Val de France, 2 avenue de Milan - 37924 TOURS
- aux candidats acquéreurs :
  * Monsieur Edmond YIN, 61, rue Emile Zola 92600 ASNIERES SUR SEINE,
  * Madame Dongmei DAI née ZHOU 7, rue Paul Corlin 93360 NEUILLY PLAISANCE
- au commissaire de justice désigné : SELARL ALLEMAND NGUYEN, 18, rue la Grange-Batelière 75009 PARIS
- au liquidateur

Fait à Paris
Le 20/02/2023

LE JUGE COMMISSAIRE
Monsieur Joseph WEHBI

Le greffier,
Mme D. SOURINTHONE

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS

LPS12887347

PIECE-JOINTE N°3

ALLEMAND NGUYEN-HONG

COMMISSAIRES-PRISEURS JUDICIAIRES ET COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉES

DOSSIER N°230033 | EN

SELAS ETUDE JP

98, Boulevard de Sébastopol

75003 PARIS

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS - JUGEMENT DU 06 DÉCEMBRE 2022

GREFFE N° : P202202462

Prisée dressée le mardi 24 janvier 2023

ETAT DESCRIPTIF ET ESTIMATIF DES ELEMENTS MOBILIERS
DE LA LIQUIDATION JUDICIAIRE SIMPLIFIÉE

SASU LES DEUX SOEURS enseigne "OKO SUSHI"

94 rue de Saussure

75017 PARIS

RECAPITULATIF

RECAPITULATIF INVENTAIRE	Exploitation	Réalisation
SASU LES DEUX SOEURS enseigne OKO SUSHI **94 rue de Saussure** **75017 PARIS**		
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL D'EXPLOITATION	*5 750*	*580*
TOTAL STOCK	*950*	*420*
TOTAL MATERIEL EN LOCATION	*MEMOIRE*	*MEMOIRE*
TOTAL GENERAL	**6 700**	**1 000**

SASU LES DEUX SOEURS enseigne OKO SUSHI

94 rue de Saussure
75017 PARIS

MOBILIER ET MATERIEL D'EXPLOITATION		Exploitation	Réalisation

APPARTEMENT - PREMIER ETAGE A DROITE

1.	3 tables monopodes 2 chaises en skaï brun 2 caissons bois 2 dressings en mélaminé blanc à 4 tiroirs et 2 portes coulissantes 1 étagère basse en mélaminé blanc 1 armoire basse laqué blanc 1 chaise de bistrot en bois peint blanc 1 chaise 1 climatiseur mobile GREE 1 table basse mobile 1 meuble bas à 2 tiroirs mélaminé wengé 2 matelas 2 personnes 1 combiné perroquet/porte-parapluie 2 climatiseurs	MEMOIRE	MEMOIRE

SALLE DE RESTAURANT

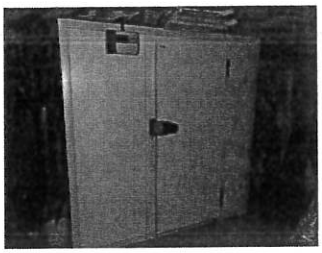
2.	14 tables monopodes mélaminé wengé 21 chaises en skaï brun 3 banquettes en skaï brun 	300	MEMOIRE
3.	14 suspensions lumineuses en bois et papier de riz 6 appliques lumineuses, dans le goût chinois	500	MEMOIRE

4.	1 armoire à boissons réfrigérée FORCAR 1 chauffage d'appoint	40	20
5.	1 comptoir en métal et marbre d'environ 4ml avec retour et placards intégrés 	1 000	MEMOIRE
6.	1 système de caisse comprenant : - 1 écran tactile - 1 imprimante à tickets AURES - 1 téléphone fixe GIGASET	100	50
7.	1 tour réfrigéré à 2 portes en inox COOL HEAD	200	100
8.	1 machine à café DELONGHI 1 machine à café NESPRESSO 1 bouilloire HOMEDAY 1 adoucisseur	160	80
9.	1 lot de vaisselle et verrerie comprenant : - assiettes en céramique blanche - théières et bols à thé - tasses à café et soucoupes - verres à bière, à vin, flûtes à champagne - coupes de glaces - carafes et pichets - Bols chinois en bois	100	50
10.	1 lot de décoration comprenant : - bibelots chinois publicitaires - paire de chevaux en verre moulé - paire de panneaux à décor de femme - temple portatif	30	MEMOIRE
11.	3 congélateurs PROLINE	150	MEMOIRE

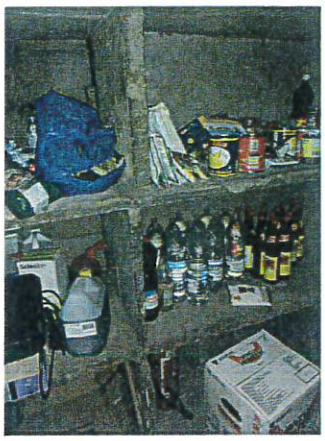
CUISINE

12.	1 hotte en inox 3 filtres	500	MEMOIRE
13.	1 piano de cuisine 4 feux vifs et four intégré	500	MEMOIRE
14.	1 tour réfrigéré ATOSTA	200	100
15.	1 grill avec hotte en inox	80	40
16.	1 plancha	100	MEMOIRE
17.	1 plonge à 2 bacs inox	250	MEMOIRE
18.	1 auto-cuiseur à riz PANASONIC	30	MEMOIRE
19.	7 étagères murales en inox, tailles diverses	120	60
20.	1 lave-main en inox	100	MEMOIRE
21.	1 lot de batteries de cuisine et vaisselles	100	MEMOIRE
22.	1 micro-ondes PROLINE	30	10
23.	1 petite friteuse	20	MEMOIRE

SOUS-SOL

24.	1 chambre froide ISOCAB d'environ 4 m2 sol 	1 000	MEMOIRE
25.	2 étagères en PVC alimentaire 4 niveaux	40	20
26.	1 escabeau 1 table en inox 1 ml 1 cuiseur à riz PANASONIC	100	50

TOTAL MOBILIER ET MATERIEL D'EXPLOITATION	**5 750**	**580**

STOCK		Exploitation	Réalisation
27.	9 canettes de COCA COLA sans sucre/sans caféine, 33cl 5 canettes de COCA COLA 0, 33cl 7 canettes de COCA COLA, 33cl 8 canettes de jus de litchi PSP, 25cl 2 canettes de LIPTON pêche, 33cl 2 canettes de ORANGINA, 33cl 2 canettes de jus de coco, 33cl 1 canette d'OASIS, 33cl 3 cubis de sauce KIKKOMAN 3 cubis de sauce SUEHIRO 3 cubis de sauce HONTERI 1 carton d'environ 20 bouteilles de bières ASAHI, 50 cl 13 bouteilles de vinaigre blanc 14 bouteilles de vinaigre de riz noir YONGHUN LAOGUN 	250	120

28.	1 important stock de consommables comprenant : - barquettes en plastique diverses - bols cartonnés et couvercle - serviettes - baguettes - couverts en bambou - bols à sauce 	700	300

TOTAL STOCK	**950**	**420**

MATERIEL EN LOCATION	Exploitation	Réalisation

AUPRES DE BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE

Référence client : 1209422

Loyer mensuel de 70.74€ HT

29.	3 TPE INGENICO	MEMOIRE	MEMOIRE

AUPRES DE ORANGE BUISNESS

30.	1 box	MEMOIRE	MEMOIRE

AUPRES DE UBER EATS ?

31.	2 tablettes LENOVO	MEMOIRE	MEMOIRE

TOTAL MATERIEL EN LOCATION	**MEMOIRE**	**MEMOIRE**

TOTAL GENERAL	**6 700**	**1 000**

PIECE-JOINTE N°4

RENOUVELLEMENT BAIL COMMERCIAL

(Articles L 145.1 et suivants du code de commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Le cabinet VALIERE CORTEZ-CFAB GERANCE dont le siège social est au 4 Boulevard Diderot 75012 Paris titulaire de la carte professionnelle Gestion Immobilière N°75012016000013902 délivrée par la Préfecture de Paris, garantie financièrement par CEGC dont le siège social est 16 rue Hoche Tour Kupka B TSA 39999 92919 PARIS LA DEFENSE,

Agissant au nom et pour le compte de L'indivision Morel, représentée par Monsieur Philippe Morel demeurant 5 avenue François de Tessan – 77100 Nanteuil Les Meaux

Désigné ci-après « Le bailleur »

D'UNE PART,

ET,

La SAS LES DEUX SŒURS au capital de 800 € dont le siège social est situé 94 rue de Saussure – 75017 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 878 270 263, représentée par Madame Nayana VAN demeurant 94 rue de Saussure – 75017 PARIS

Désigné ci-après sous le terme « Le preneur »

D'AUTRE PART,

TEXTES APPLICABLES

Le présent renouvellement de bail est soumis au code du commerce en ses articles L145.1 et suivants, aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié ainsi qu'aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail à loyer d'immeubles

EXPOSE

Par acte sous seing privé non enregistré en date du 30 mai 2013, le bailleur consent au profit de la société OKO SUSHI, SARL au capital de 5000 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 793115353 représentée par son gérant Monsieur HUANG Xuecheng un bail commercial de neuf années entières et consécutives à effet du 1er août 2013 moyennant un loyer annuel hors charges de 22 800 €. Le dépôt de garantie représentant trois mois de loyer hors charges s'élève à 5700 €.

N.N.

Scanned with CamScanner

Par acte SSP du 6 avril 2016, enregistré au SIE de PARIS 17 Batignolles le 15 avril 2016, une cession de fonds de commerce intervient entre la Société SARL OKO SUSHI et la SAS LES TROIS FRERES ;

Par acte SSP du 25 novembre 2019, enregistré au SDE de PARIS SAINT LAZARE, une cession de fonds de commerce intervient entre la SAS LES TROIS FRERES et la SAS LES DEUX SŒURS

Par exploit d'Huissier en date du 26 janvier 2022, un congé avec offre de renouvellement à conditions identiques est délivré à la SAS LES DEUX SOEURS qui l'accepte.

Neuf années s'étant écoulées, il est procédé au renouvellement du bail.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Le bailleur Indivision MOREL consent par les présentes au preneur la SAS LES DEUX SOEURS un renouvellement de bail aux conditions suivantes :

DESIGNATION DES BIENS

Dans un immeuble sis 94 rue de Saussure – 75017 PARIS – en monopropriété

- Au rez-de-chaussée une boutique avec trappe accédant à la cave, une arrière-boutique où se situent la cuisine, les toilettes et wc
- Au premier étage un appartement auquel on accède par l'escalier de l'immeuble composé d'une entrée – cuisine – salle de bains – wc et trois pièces

Tels au surplus que lesdits locaux existent, s'étendent et se comportent sans qu'il soit besoin d'en faire plus amplement description, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes, y avoir fait ses études d'installations avant la signature du contrat et les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

DESTINATION

Les lieux loués sont exclusivement destinés à l'activité commerciale ci-après :

- **RESTAURATION – CAFE – BRASSERIE – VENTE A EMPORTER**

Est strictement prohibé dans les lieux loués l'exercice d'une activité susceptible de leur faire perdre leur caractère commercial.
Le locataire ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués, et ce, même de façon temporaire.
Le preneur fera son affaire personnelle des réclamations éventuelles envers le voisinage, sans garantie du bailleur, au même titre qu'il veillera à n'attirer aucune réclamation de ce voisinage et en fera son affaire personnelle de sorte que le bailleur ne puisse être inquiété.
Le preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives requises pour l'exploitation de son activité, comme du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des locaux.

Id-N

Scanned with CamScanner

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de **neuf** années entières et consécutives à compter du 1er août 2022 pour finir le 31 juillet 2031.

Conformément aux dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article L 145-4 du code de commerce, le preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais prévus à l'article L.145-9 du code de commerce.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du même code afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

LOYER

Le présent renouvellement est consenti et accepté moyennant un loyer ANNUEL en principal hors taxes et hors charges de VINGT SIX MILLE DEUX CENT TRENTE CINQ EUROS (26 235.97 €) que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire, le premier jour ouvrable de chaque **TRIMESTRE** à terme à échoir et pour la première fois le 1ER AOÜT 2022 avec la contribution annuelle sur les revenus locatifs ou la T.V.A. si le bailleur opte pour ce régime, payables en même temps que le loyer ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, étant précisé que dans l'hypothèse ou pour quelque raison que ce soit, la location serait soumis à un autre régime de taxation, le preneur règlerait avec chaque terme, le montant des taxes en résultant, même normalement à la charge du bailleur.

En cas de renouvellement des présentes, les parties conviennent que le loyer sera fixé par dérogation à l'article L.145-34 du code du commerce, à la valeur locative, laquelle devra être évaluée par référence aux seuls pris du marché tels que pratiqués pour les locations nouvelles, sans pouvoir en aucune hypothèse être inférieur au montant du dernier loyer en vigueur à ladite époque.
En cas de révision, si le loyer est fixé à la valeur locative, les parties conviennent qu'il devra également s'agir d'une valeur locative de marché.

En cas de renouvellement des présentes intervenant hors plafonnement, les parties conviennent, par dérogation aux dispositions de l'article L.145-34, dernier alinéa, que le loyer correspondant à la valeur locative sera applicable dès la prise d'effet du renouvellement, sans qu'il y ait lieu à applications des paliers prévus par l'article précité dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin, 2014.

Sans faire obstacle à l'application des dispositions prévues ci-après sous le titre « clause résolutoire », en cas de retard dans le paiement des loyers et/ou des charges de toute nature, le preneur devra au bailleur une indemnité de 10% du montant de la créance. Cette indemnité est destinée à le couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais et honoraires (autres que les frais taxables) exposés pour le recouvrement. Elle est considérée comme supplément et accessoire du loyer et ne pourra en aucun cas être réduite, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1231 du code civil.

VJ-N

Scanned with CamScanner

CHARGES

Le preneur versera chaque TRIMESTRE une provision sur charges de 720.00 € ajustable fonction des dépenses réelles à laquelle s'ajoutent la provision pour taxes foncières de 230.00€. Voir paragraphe « charges générales et conditions »

REVISION DU LOYER

CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Conformément à l'article L. 145-39 du nouveau code de commerce, le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra en aucun cas être confondue avec la révision triennale des loyers, résultant de l'article L.145-38 dudit code.

En conséquence ledit loyer sera augmenté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail proportionnellement à la variation de l'indice ICC l'indice de base étant celui du 4ème trimestre 2021, soit 1886.

Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus ne pourrait être appliqué, pour quelque raison que ce soit, les parties conviennent qu'il serait alors fait application de plein droit de l'indice légal de substitution, ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants à ladite époque.

Le preneur ne pourra pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différend venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisionnel différent notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si l'INSEE publie un nouvel indice destiné à se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit annexé sur ce nouvel indice, et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Le montant de chaque révision provenant de la présente clause d'échelle mobile sera immédiatement exigible.

Le montant du dépôt de garantie sera réajusté du montant du nouveau loyer.

REVISION TRIENNALE

Sans préjudice de la clause d'échelle mobile, le loyer ci-dessus stipulé sera révisable à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par le code du commerce en ses articles L 145-37 – 145-38 et suivants du nouveau code de commerce et les textes subséquents concernant les loyers d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal.

La variation aura lieu en fonction de l'indice des loyers commerciaux ILC en vigueur lors de la notification de la demande de révision, l'indice de référence étant celui paru au jour de l'entrée en jouissance, celui du 4ème trimestre 2021 , soit 118.59.

Id-N

Scanned with CamScanner

Si le nouvel indice n'est pas publié au jour de la demande de révision, le preneur devra s'acquitter, à titre provisionnel, du montant du loyer précédemment acquitté, la régularisation devant intervenir dès la publication de l'indice.

Le preneur ne pourra pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différend venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisionnel différent notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si l'INSEE publie un nouvel indice destiné à se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit indexé sur ce nouvel indice, et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si l'INSEE ne publie pas de nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, les parties se rapprocheront pour adopter un indice de remplacement reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou à défaut au niveau départemental.
En tous les cas, le paiement du loyer sera accepté à titre de provision, sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales.
En cas de révision, le nouveau loyer fera l'objet d'un acte ensuite des présentes dont tous les frais, droits, honoraires et émoluments seront à la charge du preneur qui s'oblige dès maintenant à leur paiement.

Le montant du dépôt de garantie sera réajusté du montant du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, le preneur a versé au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de 316.48 € qui avec celle précédemment versée de 6242.52 € représente un montant total de 6559.00 € pour TROIS mois de loyers

Cette somme ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, et lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le preneur au bailleur ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable.
Elle est remise au bailleur à titre de nantissement, en application des articles 2355 et suivants du code civil.
Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une clause quelconque imputable au preneur, ce versement de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

DONT QUITTANCE.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions de manière à ce qu'il soit toujours égal à TROIS MOIS de loyers d'avance.

En cas de procédure collective du preneur, une compensation s'opèrera de plein droit entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du bailleur, pour correspondre au même nombre de termes.

Scanned with CamScanner

CHARGES GENERALES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage que le preneur s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts, à savoir:

I. CHARGES

1°- Le loyer étant considéré comme net de charges, le preneur remboursera au bailleur ou à son mandataire en acquittant chaque terme de loyer, même à titre provisionnel, toutes les charges, prestations et fournitures.
Il sera mis à sa charge tous impôts, taxes afférents aux lieux loués, y compris, notamment, la taxe annuelle sur les bureaux, l'impôt foncier, le droit de location verbale, la T.V.A. ou taxe qui s'y substituerait , taxe de balayage , cette énonciation n'étant pas limitative et tous nouveaux impôts et taxes quels qu'ils soient venant grever les lieux loués dès lors que le bailleur y est assujetti.

2°-Acquitter en outre, directement toutes consommations personnelles d'eau , de gaz, d'électricité, de téléphone etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant tels que patente (taxe professionnelle) sans que le bailleur en soit responsable.
Satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, les lui rembourser sans délai.

3°-Satisfaire à toutes les charges de Ville et de Police dont les locataires sont ordinairement tenus.
Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres, à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi que ce soit.
Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.

II. OCCUPATION - JOUISSANCE

- Occuper les lieux loués personnellement et de façon paisible et honorable afin de ne nuire et de ne préjudicier ni à la tranquillité ni aux droits des autres locataires et des voisins.
- Répondre de la bonne tenue de son personnel et lui interdire tous bruits, chants ou stationnement dans les parties communes de l'immeuble.
- Sous aucun prétexte laisser pénétrer dans le couloir d'entrée ou dans la cour de l'immeuble ou toutes autres parties communes aucun client.
- Le preneur n'aura dans la cour et le hall d'entrée qu'un droit de passage pour lui et son personnel, avec interdiction formelle d'y faire passer aucune marchandise. Il ne pourra y entreposer aucun objet ou marchandise.
- Prendre notamment toutes mesures d'isolation pour éviter tous bruits et odeurs
- Ne faire l'emploi d'aucun appareil bruyant, ni dangereux
- N'introduire aucun animal nuisible ou dangereux

Id-N.

Scanned with CamScanner

- Ne pouvoir exercer dans les lieux loués que les activités définies ci-dessus au paragraphe « Destination » à l'exclusion de toutes autres, les exploiter en personne, à l'exclusion de tout tiers, et notamment ne pouvoir donner son fonds en gérance libre, sauf autorisation expresse et écrite du bailleur.
- Se conformer strictement aux prescriptions administratives et de manière générale à tous les textes applicables au présent bail.
- Tenir les lieux constamment ouverts sauf fermeture d'usage. Les garnir de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Ne faire ni étalage ni ventes de marchandises sur la voie publique à l'extérieur des lieux loués.
- Donner accès dans les lieux loués, au bailleur ou à son mandataire, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an afin de s'assurer de son bon état d'entretien.
- Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits ou six mois avant l'expiration du présent bail, le bailleur ou son mandataire auront le droit de mettre un écriteau à l'emplacement de leur choix, le preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages-intérêts.

III. CESSION

1. Ne pouvoir céder, sous-louer ou prêter à titre gratuit, en tout ou partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation, si ce n'est à un successeur dans la propriété de l'intégralité des éléments corporels et incorporels constituant son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire et tous occupants successifs pour le paiement des loyers et accessoires et pour l'exécution des conditions du bail.
2. Elle devra être réalisée par acte authentique ou sous seing privé, en présence du bailleur ou de son représentant dûment appelé.
3. Une copie exécutoire de la cession sera remise au bailleur ou à son représentant, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, à peine de nullité de la cession à l'égard dudit bailleur et résiliation des présentes, si bon lui semble.
4. Faire établir les diagnostics indispensables pour toutes cessions.
5. La cession devra prévoir la solidarité et l'indivisibilité entre cédant et cessionnaire :

- quant au paiement des loyers et charges pouvant être dus par le cédant,
- quant au paiement des loyers et charges ainsi qu'à l'entière exécution des conditions du présent bail par le cessionnaire.

IV. SOUS-LOCATION

Le preneur ne peut sous-louer ou prêter même à titre gratuit tout ou partie des locaux sans autorisation écrite du bailleur sous peine de résiliation du bail un mois après une mise en demeure adressée par acte d'huissier et de paiement de dommages et intérêts au bailleur.

Le preneur ne peut mettre son fonds de commerce en location-gérance, sauf sur demande et autorisation écrites et expresses du bailleur qui aura pris connaissance du contrat de gérance.

Dans le cas ou le présent bail profiterait à une société, le ou les gérants, président directeur général ou responsable en titre seront conjointement et solidairement responsables avec la société et tous les bénéficiaires successifs de la bonne exécution du présent contrat.

Scanned with CamScanner

8) Fai
chem

V. ENTRETIEN - TRAVAUX

1) . Le preneur prendra les lieux présentement loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour raison soit de mauvais état, soit de vices de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration ou cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, le preneur se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes les réparations, remises en état ou mise aux normes que nécessiteraient l'état des lieux, même celles nécessitées par la vétusté ou l'usure.

2) Le preneur fera exécuter tant au début du bail que pendant son cours, dans les lieux loués ou à l'extérieur, toutes réparations quelconques, sans aucune exception, y compris les travaux, quelle qu'en soit la nature, rendus obligatoires par une prescription ou décision administrative, loi ou règlements présents ou à venir, relative à l'hygiène, la salubrité, la sécurité ou autres. Tenir en bon état d'entretien de peinture et de décoration les devantures, les fermetures, les systèmes de clôture et si nécessaire pourvoir à leur remplacement, entretenir le sol des lieux loués, les installations électriques, tous câblages avec mise aux normes selon les textes en vigueur et ceux à paraître. Cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance le preneur rende les lieux en parfait état de réparations et d'entretien. Le bailleur ne conservant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil. Par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du code civil, les parties conviennent que l'ensemble des travaux qui pourraient devenir nécessaires dans le local donné à bail seront à la charge exclusive du preneur, en ce compris les travaux rendus nécessaires par la vétusté ou la mise en conformité.

3) Assurer en permanence l'entretien, le nettoyage des chéneaux, verrière, couverture, terrasses ou courettes dépendant des lieux loués.

4) Le preneur devra en outre, assurer l'entretien, toutes réparations et remplacement qui deviendraient nécessaires concernant l'installation et le fonctionnement des réservoirs d'eau, canalisations, ainsi que les canalisations et appareils de gaz et d'électricité, les appareils sanitaires tels que W-C., chasse d'eau etc...les garantir contre la gelée.

5) Entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le bailleur pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

6) Ne faire aucun changement de distribution, démolition, percement de murs, cloisons ou planchers, modifier l'aspect extérieur de l'immeuble sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ou de son mandataire. Tous travaux autorisés par le bailleur devront être exécutés aux frais du preneur et sous la surveillance de son architecte dont les honoraires resteront à la charge du preneur (sauf stipulations contraires). Toutes améliorations et tous embellissements resteront à l'expiration du bail la propriété du bailleur à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.

7) Il s'interdit de faire aucune installation de stores extérieurs ou enseignes quelconques sans le consentement express et par écrit du bailleur ou de son mandataire et si ce n'est après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas ou une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Scanned with CamScanner

8) Faire ramoner à ses frais, autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, et tous conduits assurant le chauffage et aérations des lieux loués. Le preneur reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes, des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.

9) Souffrir et laisser faire sans pouvoir discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité de loyer, tous les travaux que le bailleur jugera nécessaires, tout bouchage de vide de cours et courettes, de jours de souffrance, et toute construction, voisine pouvant diminuer le jour et la vue, quelle qu'en soit la durée, excéderait-elle 40 jours, laissant pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux. Souffrir aussi l'établissement devant les ouvertures des lieux loués, d'échafaudages et installations quelconques destinés à l'exécution desdits travaux. Si l'une des parties l'exige, il sera fait par l'architecte du bailleur, ou par toute autre personne qu'il désignera, aux frais du preneur, un état des lieux en plusieurs exemplaires, qui sera annexé aux présentes.

10) A l'occasion de tous travaux, procéder à ses frais à la dépose de tous les meubles, tentures, canalisations, coffrages, appareils et agencements installés par le preneur ou ses prédécesseurs et qui feraient obstacle à leur exécution.

11) Avertir par écrit et sans aucun retard le bailleur de tous désordres qui pourraient se révéler et survenir dans les lieux loués.

12) S'entendre directement avec toute Compagnie pour l'usage et la consommation de gaz et de l'électricité, ainsi que le cas échéant de l'eau, sans garantie du bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales d'eau et de gaz, conduites principales et transformateurs d'électricité, résultant d'une modification par le preneur de l'alimentation en eau, gaz et électricité, devra être remboursé par le preneur au bailleur.
Le bailleur se réserve d'ailleurs le droit d'exiger à tout moment de la location du preneur :

- soit de contracter à ses frais un abonnement personnel à la compagnie distributrice sans passer par le branchement de l'immeuble,
- soit de faire poser un compteur divisionnaire sur le branchement desservant les lieux loués. Les frais de pose, de location et de relevé de ce compteur seront à la charge du preneur.

Dans un cas comme dans l'autre, le preneur supportera tous frais de modification d'installation, de pose et fourniture de conduites et de compteurs et la consommation d'eau enregistrée sera en totalité payée par le preneur.

13) Sous réserve de la réglementation en vigueur, pourvoir de façon autonome à l'évacuation et à l'enlèvement de ses ordures et déchets de toute nature provenant de son exploitation.

14) Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte du bailleur.

15) Rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, faire dresser à ses frais, par l'architecte du bailleur, l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.

VI. RESPONSABILITE - RECOURS -

1°-S'assurer contre les bris de glaces, l'incendie, les explosions, le dégât des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins à une

Scanned with CamScanner

Compagnie notoirement solvable, avec affectation au privilège du bailleur et en général pour tous les risques liés au commerce exercé dans les lieux.
Dans le cas d'incendie, les sommes qui seront dues au preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, en lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et le rétablissement de ceux-ci, la garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurance jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues.
Justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que de l'acquit des primes. Fournir au bailleur dans les 10 jours, photocopie de l'assurance.

2°-Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur soit pour les autres occupants de l'immeuble, soit pour les voisins des surprimes d'assurance, le preneur devra en faire son affaire personnelle et garantir le bailleur de toutes réclamations qui pourraient lui être faites à ce sujet. Acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises

3°-Si les lieux loués aux termes des présentes comportent des locaux en sous-sol, le bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou encore de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées. Tout aménagement destiné à pallier ces inconvénients incombera au preneur.
En cas d'inondation des sous-sols, même par refoulement d'égouts, le bailleur n'aura aucune responsabilité quant aux dommages subis par le preneur.

4°-Prévenir immédiatement le bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, de gaz ou d'électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner. Il devra protéger par ses propres moyens et à ses frais les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

5°- Les polices d'assurances devront comporter une renonciation à tous recours en responsabilité contre les propriétaires et leur mandataire :

a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble,
b) en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur au concierge,
c) au cas ou les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés,
d) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur ou son mandataire,
e) en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou tout autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage spécial établi par le bailleur. Le preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques,
f) en cas d'interruption, même prolongée, d'eau , gaz, électricité, chauffage, ascenseur, ou autres,
g) en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

6°- Faire son affaire personnelle, sans que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant des dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant son installation dans les lieux loués.

Scanned with CamScanner

l pour tous
iétés

7°- Faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications à apporter aux lieux loués et à leurs installations qui seraient imposées par la législation en vigueur et touchant notamment à l'hygiène et à la sécurité, aux conditions de travail et ce, nonobstant les dispositions de l'article 1755 du code civil.

VII. REGLEMENT D'IMMEUBLE

Le preneur est soumis à toutes les obligations pouvant résulter dudit règlement comme de l'état descriptif de division, notamment celles relatives à l'occupation des lieux et aux règles d'hygiène et de sécurité.

1°-S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison.
Ne laisser pénétrer aucun véhicule, ni personnel, ni client dans le hall d'entrée et la cour de l'immeuble, voir chapitre « occupation –Jouissance ».
Se soumettre aux règles et usages relatifs à la bonne tenue de l'immeuble et tout particulièrement ne faire aucun déballage ni emballage dans les parties communes de l'immeuble. ne pouvoir déposer quelque objet que ce soit dans les parties communes, notamment entrées, cours, passages, couloirs et escaliers.
N'avoir aucun animal bruyant ou malpropre. Ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelques cas que ce soit même après décès. Se conforter aux règlements établis par le bailleur ou son mandataire.

2°-Ne pouvoir installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du bailleur ou de son mandataire. Faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

3°-N'exposer aux fenêtres sur les balcons et aux murs de l'immeuble, ni objets de quelque nature que ce soit, ne faire aucune installation de stores, marquises, vérandas, enseignes lumineuses ou non, objets en saillie sur la voie publique sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

TOLERANCES - LOI – USAGES – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES – REGLES DE POLICE

Toutes tolérances consenties par le bailleur quant au non-respect des conditions ci-dessus prévues, quelles qu'en aient pu être l'importance, la durée ou la fréquence, ne pourront en aucun cas être considérées comme modification ou suppression de ces conditions.
Au surplus, le preneur restera soumis aux obligations résultant de la loi ou de l'usage qui ne sont pas modifiées par le présent bail.
Il est formellement convenu entre les parties qu'aucune des conditions insérées au présent bail ne pourra être réputée de pure forme et qu'elles devront toutes recevoir leur pleine et entière exécution, sans qui, il n'aurait pas été conclu. Le bailleur ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.
Le preneur fait siennes toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, sans pouvoir plus amplement inquiéter le bailleur.
Le preneur se conformera aux règlements en vigueur en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail, de sorte que le bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

VA -N

Scanned with CamScanner

paiemen devront

CONDITIONS PARTICULIERES

SANS OBJET

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur sans qu'il lui soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision et nonobstant opposition ou appel, pour si besoin était, contraindre le preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobilier, matériel et marchandises, ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures.

Dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

Le présent bail sera résilié purement et simplement et sans qu'il soit besoin pour le bailleur de faire remplir aucune formalité judiciaire, en cas de dissolution de la société preneuse ou en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens (sous réserve des dispositions d'ordre public) et si dans ce cas, la société preneuse refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé dont il est parlé ci-dessus.

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et les conditions du bail.

DROIT DE VISITE

Le preneur doit laisser le bailleur, son représentant ou son architecte visiter l'immeuble loué au moins une fois par an, pendant tout le cours du bail, afin de lui permettre de s'assurer de son état. Il doit également le laisser visiter par les amateurs éventuels, accompagnés du propriétaire ou de son représentant, en cas de mise en vente, et, en vue de la relocation, pendant les six derniers mois de jouissance du bail. Dans ces deux cas, il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

Dans le cas ou, par le fait du preneur, le bailleur n'aurait pas pu mettre en location et laisser visiter les lieux loués, en faire la livraison à un locataire nouveau ou les occuper lui-même, si telle était son intention, il aurait droit à une indemnité au moins égale à un terme de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts et de toutes sommes qui pourraient être dues à un titre quelconque.

DECES DU PRENEUR

En cas de décès du preneur pendant le cours du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, ou entre le survivant et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le

Id - N.

Scanned with CamScanner

paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, lesquels héritiers et représentant devront, en outre, supporter les frais de la signification prescrite par l'article 877 du code civil.

OBLIGATION D'INFORMATION

Le preneur s'engage à informer sans délai le bailleur ou son représentant des changements survenus dans la société qu'il représente.

EFFETS A LA FIN DU CONTRAT

En fin de contrat quelle qu'en soit la cause, le preneur rendra les lieux loués en bon état de réparations locatives, à moins qu'il ne préfère régler au bailleur les frais de remise en état, celle-ci devant être acquise lors du jour de la remise des clés.
Dans le cas où le preneur refuserait de quitter les locaux à l'expiration du bail, il pourrait y être contraint par voie de justice avec versement d'une indemnité d'occupation fixée à 76.22 € par jour de retard.
Le preneur rendra les clés des locaux loués au jour de la fin de bail, ou au jour du déménagement si celui-ci a lieu plus tôt et un état contradictoire des lieux sera dressé.
Les travaux et embellissements effectués par le preneur restent la propriété du bailleur, sauf les équipements et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.

FRAIS ET ENREGISTREMENT

Les frais, honoraires, droits de timbres et d'enregistrement et tous frais qui seraient la suite ou la conséquence des présentes, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige, sauf si les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

Les honoraires de rédaction d'un renouvellement de bail est fixé à 1 500 € jusqu'à 20 000 € de loyer annuel et à 3000 € au-delà.

Si les parties requièrent l'enregistrement les frais réels seront facturés.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et notamment pour la réception de tous actes extra-judiciaires ou de poursuite, les soussignés élisent domicile :

- le bailleur à son domicile ou au siège social du mandataire
- le preneur dans les lieux loués.

P/o

GESTION LOCATIVE
2, rue Crémieux 75012 Paris
RCS 519 352 298

Fait à Paris, le 15/07/2022 lu et approuvé
en autant d'exemplaire que de parties

Scanned with CamScanner

RAPPEL DE LA LOI PINEL et du DECRET du 3 novembre 2014

Le renouvellement de bail a lieu également selon les dispositions issues de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 :

Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.
Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :
a/un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel
b/un état récapitulatif qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble.
Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.
Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs.

Scanned with CamScanner

Annexe inventaires des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail

A – DEFINITION

I – CHARGES GENERALES

1.1. Conservation et entretien de l'immeuble

- Réparations – y compris remplacement -, rénovation, embellissement, ravalement, mise en conformité et améliorations portant sur les gros murs, les façades, la toiture, les têtes de cheminée, les escaliers, les canalisations et réseaux, les halls d'entrée et locaux communs, qu'elle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou règlementation).

- Entretien, réparations, vérification, rénovation, modernisation, création et remplacement des équipements de l'immeuble, ayant un caractère obligatoire ou non, qu'elle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou règlementation).

- Frais et honoraires générés par la réalisation des travaux prévus ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'études.

- Rémunérations et charges sociales du personnel administratif et/ou technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures chargées notamment du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien.

- Frais d'achat de produits ménagers, matériels d'entretien, mobilier, outillage, système de surveillance, et tous éléments nécessaires à la sécurité, achat et entretien des compteurs d'eau, d'électricité ou de gaz, poubelles, enlèvement des ordures ménagères.

- Frais de dératisation, désinfection et désinsectisation des parties communes et/ou équipements communs et tous contrats de maintenance.

A compléter le cas échéant en fonction des dépenses générées par l'entretien de l'immeuble considéré.

1.2. Administration de l'immeuble

- Honoraires de gestion technique de l'immeuble
- Primes d'assurances contractées pour l'assurance de l'immeuble, y compris les honoraires de courtage d'assurances.

II – CHARGES SPECIALES

- Eau froide.
- Electricité et éclairage des parties communes.

III – IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- Taxe foncière et assimilés.

Cette énonciation n'étant pas limitative et tous nouveaux impôts et taxes quels qu'ils soient venant grever les lieux loués dès lors que le bailleur y est assujetti.

H - N

Scanned with CamScanner

B – REPARTITION

1. Seules 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 des travaux relevant du même texte resteront à la charge du bailleur, toutes les autres dépenses énumérées ci-dessus devant être remboursée par le preneur à hauteur de sa quote-part déterminée comme ci-dessous.

   Toutefois, en cas de travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, les dépenses correspondantes seront prises en charge par le preneur, même si elles concernent des travaux relevant de l'article 606 du code civil, quelle que soit la cause desdits travaux d'embellissement (réparation ou mise en conformité).

2. La quote-part du preneur dans les dépenses communes énumérées ci-dessus sera calculée en fonction des tantièmes de copropriété correspondant aux lots loués ou pour les immeubles entiers au prorata des surfaces respectives des locaux loués ou de la base de répartition déjà établie, tels que mentionnés dans la désignation.

Le remboursement des charges ci-dessus, à hauteur de la quote-part du preneur ainsi définie s'effectuera par ailleurs suivant les modalités prévues au chapitre des charges.

En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Scanned with CamScanner

Annie BROSSET
Pièce N° 1
Avocat

BAIL COMMERCIAL

(Articles L 145.1 et suivants du code de commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNES:

L'indivision Morel, représentée par Monsieur Patrice Morel 61-63, rue de Charenton 94120 Alfortville,

Représentée par CFAB GERANCE dont le siège social est au 1 Boulevard Diderot 75012 Paris titulaire de la carte professionnelle Gestion Immobilière N°5800 délivrée par la Préfecture de Paris, garantie financièrement par CEGC dont le siège social est à Paris,

Désigné ci-après « Le bailleur »

D'UNE PART,

ET,

La société OKO SUSHI dont le siège social est à Paris 17ème – 94 rue de Saussure, SARL au capital de 5000 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 793115353 représentée par son gérant Monsieur HUANG Xuecheng demeurant 16, rue des Grilles 93500 Pantin, né le 1.3.1983 à Zhejiang en Chine, de nationalité chinoise, titulaire de la carte de résident N°F 9331154463 délivrée par la Préfecture de la Seine Saint Denis, valable jusqu'au 22.2.2021.

Désigné ci-après sous le terme « Le preneur »

D'AUTRE PART,

TEXTES APPLICABLES

Le présent bail est soumis au code du commerce en ses articles L145.1 et suivants, aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié ainsi qu'aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail à loyer d'immeubles.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

L'indivision Morel, bailleur fait bail et donne à loyer au preneur, ici présent et qui accepte, les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis :

- 94 rue de Saussure 75017 Paris

HX

DESIGNATION DES BIENS

- Au rez-de-chaussée une boutique avec trappe accédant à la cave, une arrière boutique où se situent la cuisine, les toilettes et wc
- Au premier étage un appartement auquel on accède par l'escalier de l'immeuble composé d'une entrée – cuisine – salle de bains – wc et trois pièces

Tels que lesdits lieux existent, s'étendent et se comportent sans qu'il soit besoin d'en faire plus amplement description, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes et y avoir fait ses études d'installation avant la signature du contrat.

Le preneur renonce à n'élever aucune réclamation pour quelque raison que ce soit, s'agissant de leur état, de leur contenance, soit même avec une éventuelle erreur dans la désignation ci-dessus. Il est par ailleurs convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

DESTINATION

Les lieux loués sont exclusivement consacrés par le preneur à l'exploitation de son commerce de

- **RESTAURATION – CAFE – BRASSERIE – VENTE A EMPORTER**

Est strictement prohibé dans les lieux loués l'exercice d'une activité susceptible de leur faire perdre leur caractère commercial.
Le locataire ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués, et ce, même de façon temporaire.
Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, le bailleur se réservant le droit de louer dans l'immeuble à toute personne exerçant la même activité que le preneur.
Le preneur fera son affaire personnelle des réclamations éventuelles envers le voisinage, sans garantie du bailleur, au même titre qu'il veillera à n'attirer aucun réclamation de ce voisinage et en fera son affaire personnelle de sorte que le bailleur ne puisse être inquiété.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf** années entières et consécutives à compter du **1er AOUT 2013** pour finir le **31 JUILLET 2022.**

Conformément aux dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article L 145-4 du code de commerce, le preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais prévus à l'article L.145-9 du code de commerce.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du même code afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

HX

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer ANNUEL en principal de **VINGT DEUX MILLE HUIT CENTS EUROS (22800.00 €)** que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire, par TRIMESTRE à échoir et pour la première fois le 1er août 2013 pour la période du 1er août au 30 septembre 2013, puis le 1ER octobre 2013 pour le troisième trimestre 2013.

Sans faire obstacle à l'application des dispositions prévues ci-après sous le titre « clause résolutoire », en cas de retard dans le paiement des loyers et/ou des charges de toute nature, le preneur devra au bailleur une indemnité de 10% du montant de la créance. Cette indemnité est destinée à le couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais et honoraires (autres que les frais taxables) exposés pour le recouvrement. Elle est considérée comme supplément et accessoire du loyer et ne pourra en aucun cas être réduite, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1231 du code civil.

CHARGES

Le preneur versera chaque TRIMESTRE une provision sur charges de **750 €** ajustable fonction des dépenses réelles à laquelle s'ajoutent la taxe foncières **170.00 €**. Voir paragraphe « charges générales et conditions »

REVISION DU LOYER

CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Conformément à l'article L. 145-39 du nouveau code de commerce, le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra en aucun cas être confondue avec la révision triennale des loyers, résultant de l'article L.145-38 dudit code.
En conséquence ledit loyer sera augmenté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction.
Le montant de chaque révision provenant de la présente clause d'échelle mobile sera immédiatement exigible.
L'indice de révision à retenir sera celui du 4ème trimestre 2012 d'une valeur de 1639

DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail, à la charge du preneur, celui-ci verse au bailleur à la signature des présentes, la somme de **CINQ MILLE SEPT CENTS EUROS** correspondant à TROIS MOIS de loyers.
Cette somme ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, et lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le preneur au bailleur ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable.
Elle est remise au bailleur à titre de nantissement, en application des articles 2355 et suivants du code civil.

HX

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une clause quelconque imputable au preneur, ce versement de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

DONT QUITTANCE.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions de manière à ce qu'il soit toujours égal à TROIS MOIS de loyers d'avance.

CHARGES GENERALES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage que le preneur s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts, à savoir:

I. CHARGES

1°- Le loyer étant considéré comme net de charges, le preneur remboursera au bailleur ou à son mandataire en acquittant chaque terme de loyer, même à titre provisionnel, toutes les charges, prestations et fournitures.
Il sera mis à sa charge tous impôts, taxes afférents aux lieux loués, y compris, notamment, la taxe annuelle sur les bureaux, l'impôt foncier, le droit de location verbale, la T.V.A. ou taxe qui s'y substituerait , taxe de balayage , cette énonciation n'étant pas limitative et tous nouveaux impôts et taxes quels qu'ils soient venant grever les lieux loués dès lors que le bailleur y est assujetti.

2°-Acquitter en outre, directement toutes consommations personnelles d'eau , de gaz, d'électricité, de téléphone etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant tels que patente (taxe professionnelle) sans que le bailleur en soit responsable.
Satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, les lui rembourser sans délai.

3°-Satisfaire à toutes les charges de Ville et de Police dont les locataires sont ordinairement tenus.
Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres, à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard, pour quoi que ce soit.
Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.

II. OCCUPATION - JOUISSANCE

- Occuper les lieux loués personnellement et de façon paisible et honorable afin de ne nuire et de ne préjudicier ni à la tranquillité ni aux droits des autres locataires et des voisins.
- Répondre de la bonne tenue de son personnel et lui interdire tous bruits, chants ou stationnement dans les parties communes de l'immeuble.

- Sous aucun prétexte laisser pénétrer dans le couloir d'entrée ou dans la cour de l'immeuble ou toutes autres parties communes aucun client.
- Le preneur n'aura dans la cour et le hall d'entrée qu'un droit de passage pour lui et son personnel, avec interdiction formelle d'y faire passer aucune marchandise. Il ne pourra y entreposer aucun objet ou marchandise.
- Prendre notamment toutes mesures d'isolation pour éviter tous bruits et odeurs
- Ne faire l'emploi d'aucun appareil bruyant, ni dangereux
- N'introduire aucun animal nuisible ou dangereux
- Ne pouvoir exercer dans les lieux loués que les activités définies ci-dessus au paragraphe « Destination » à l'exclusion de toutes autres, les exploiter en personne, à l'exclusion de tout tiers, et notamment ne pouvoir donner son fonds en gérance libre, sauf autorisation expresse et écrite du bailleur.
- Se conformer strictement aux prescriptions administratives et de manière générale à tous les textes applicables au présent bail.
- Tenir les lieux constamment ouverts sauf fermeture d'usage. Les garnir de meubles, matériel et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Ne faire ni étalage ni ventes de marchandises sur la voie publique à l'extérieur des lieux loués.
- Donner accès dans les lieux loués, au bailleur ou à son mandataire, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an afin de s'assurer de son bon état d'entretien.
- Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits ou six mois avant l'expiration du présent bail, le bailleur ou son mandataire auront le droit de mettre un écriteau à l'emplacement de leur choix, le preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages-intérêts.

III. CESSION

1. Ne pouvoir céder, sous-louer ou prêter à titre gratuit, en tout ou partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation, si ce n'est à un successeur dans la propriété de l'intégralité des éléments corporels et incorporels constituant son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire et tous occupants successifs pour le paiement des loyers et accessoires et pour l'exécution des conditions du bail.
2. Elle devra être réalisée par acte authentique ou sous seing privé, en présence du bailleur ou de son représentant dûment appelé.
3. Une copie exécutoire de la cession sera remise au bailleur ou à son représentant, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, à peine de nullité de la cession à l'égard dudit bailleur et résiliation des présentes, si bon lui semble.
4. Faire établir les diagnostics indispensables pour toutes cessions.
5. La cession devra prévoir la solidarité et l'indivisibilité entre cédant et cessionnaire :

- quant au paiement des loyers et charges pouvant être dus par le cédant,
- quant au paiement des loyers et charges ainsi qu'à l'entière exécution des conditions du présent bail par le cessionnaire.

HX

IV. SOUS-LOCATION

Le preneur ne peut sous-louer ou prêter même à titre gratuit tout ou partie des locaux sans autorisation écrite du bailleur sous peine de résiliation du bail un mois après une mise en demeure adressée par acte d'huissier et de paiement de dommages et intérêts au bailleur.

Le preneur ne peut mettre son fonds de commerce en location-gérance, sauf sur demande et autorisation écrites et expresses du bailleur qui aura pris connaissance du contrat de gérance.

Dans le cas ou le présent bail profiterait à une société, le ou les gérants, président directeur général ou responsable en titre seront conjointement et solidairement responsables avec la société et tous les bénéficiaires successifs de la bonne exécution du présent contrat.

V. ENTRETIEN - TRAVAUX

1) . Le preneur prendra les lieux présentement loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour raison soit de mauvais état, soit de vices de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration ou cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, le preneur se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes les réparations, remises en état ou mise aux normes que nécessiteraient l'état des lieux, même celles nécessitées par la vétusté ou l'usure.

2) Le preneur fera exécuter tant au début du bail que pendant son cours, dans les lieux loués ou à l'extérieur, toutes réparations quelconques, sans aucune exception, y compris les travaux, quelle qu'en soit la nature, rendus obligatoires par une prescription ou décision administrative, loi ou règlements présents ou à venir, relative à l'hygiène, la salubrité, la sécurité ou autres. Tenir en bon état d'entretien de peinture et de décoration les devantures, les fermetures, les systèmes de clôture et si nécessaire pourvoir à leur remplacement, entretenir le sol des lieux loués, les installations électriques, tous câblages avec mise aux normes selon les textes en vigueur et ceux à paraître. Cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance le preneur rende les lieux en parfait état de réparations et d'entretien. Le bailleur ne conservant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil. Par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du code civil, les parties conviennent que l'ensemble des travaux qui pourraient devenir nécessaires dans le local donné à bail seront à la charge exclusive du preneur, en ce compris les travaux rendus nécessaires par la vétusté ou la mise en conformité.

3) Assurer en permanence l'entretien, le nettoyage des chéneaux, verrière, couverture, terrasses ou courettes dépendant des lieux loués.

4) Le preneur devra en outre, assurer l'entretien, toutes réparations et remplacement qui deviendraient nécessaires concernant l'installation et le fonctionnement des réservoirs d'eau, canalisations, ainsi que les canalisations et appareils de gaz et d'électricité, les appareils sanitaires tels que W-C., chasse d'eau etc...les garantir contre la gelée.

5) Entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le bailleur pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

6) Ne faire aucun changement de distribution, démolition, percement de murs, cloisons ou planchers, modifier l'aspect extérieur de l'immeuble sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ou de son mandataire. Tous travaux autorisés par le bailleur devront être exécutés aux frais du preneur et sous la surveillance de son architecte dont les honoraires resteront à la charge du preneur (sauf stipulations contraires). Toutes améliorations et tous embellissements resteront à l'expiration du bail la propriété du bailleur à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.

7) Il s'interdit de faire aucune installation de stores extérieurs ou enseignes quelconques sans le consentement express et par écrit du bailleur ou de son mandataire et si ce n'est après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas ou une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

8) Faire ramoner à ses frais, autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, et tous conduits assurant le chauffage et aérations des lieux loués. Le preneur reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes, des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.

9) Souffrir et laisser faire sans pouvoir discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité de loyer, tous les travaux que le bailleur jugera nécessaires, tout bouchage de vide de cours et courettes, de jours de souffrance, et toute construction, voisine pouvant diminuer le jour et la vue, quelle qu'en soit la durée, excéderait-elle 40 jours, laissant pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux. Souffrir aussi l'établissement devant les ouvertures des lieux loués, d'échafaudages et installations quelconques destinés à l'exécution desdits travaux. Si l'une des parties l'exige, il sera fait par l'architecte du bailleur, ou par toute autre personne qu'il désignera, aux frais du preneur, un état des lieux en plusieurs exemplaires, qui sera annexé aux présentes.

10) A l'occasion de tous travaux, procéder à ses frais à la dépose de tous les meubles, tentures, canalisations, coffrages, appareils et agencements installés par le preneur ou ses prédécesseurs et qui feraient obstacle à leur exécution.

11) Avertir par écrit et sans aucun retard le bailleur de tous désordres qui pourraient se révéler et survenir dans les lieux loués.

12) S'entendre directement avec toute Compagnie pour l'usage et la consommation de gaz et de l'électricité, ainsi que le cas échéant de l'eau, sans garantie du bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales d'eau et de gaz, conduites principales et transformateurs d'électricité, résultant d'une modification par le preneur de l'alimentation en eau, gaz et électricité, devra être remboursé par le preneur au bailleur.
Le bailleur se réserve d'ailleurs le droit d'exiger à tout moment de la location du preneur :

- soit de contracter à ses frais un abonnement personnel à la compagnie distributrice sans passer par le branchement de l'immeuble,
- soit de faire poser un compteur divisionnaire sur le branchement desservant les lieux loués. Les frais de pose, de location et de relevé de ce compteur seront à la charge du preneur.

Dans un cas comme dans l'autre, le preneur supportera tous frais de modification d'installation, de pose et fourniture de conduites et de compteurs et la consommation d'eau enregistrée sera en totalité payée par le preneur.

HX

13) Sous réserve de la réglementation en vigueur, pourvoir de façon autonome à l'évacuation et à l'enlèvement de ses ordures et déchets de toute nature provenant de son exploitation.

14) Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte du bailleur.

15) Rendre en fin de jouissance les lieux en bon état de réparations de toutes sortes, faire dresser à ses frais, par l'architecte du bailleur, l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.

VI. RESPONSABILITE - RECOURS -

1°-S'assurer contre les bris de glaces, l'incendie, les explosions, le dégât des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins à une Compagnie notoirement solvable, avec affectation au privilège du bailleur et en général pour tous les risques liés au commerce exercé dans les lieux.
Dans le cas d'incendie, les sommes qui seront dues au preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, en lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et le rétablissement de ceux-ci, la garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurance jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues.
Justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que de l'acquit des primes. Fournir au bailleur dans les 10 jours, photocopie de l'assurance.

2°-Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur soit pour les autres occupants de l'immeuble, soit pour les voisins des surprimes d'assurance, le preneur devra en faire son affaire personnelle et garantir le bailleur de toutes réclamations qui pourraient lui être faites à ce sujet. Acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au bailleur du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises

3°-Si les lieux loués aux termes des présentes comportent des locaux en sous-sol, le bailleur ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou encore de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées. Tout aménagement destiné à pallier ces inconvénients incombera au preneur.
En cas d'inondation des sous-sols, même par refoulement d'égouts, le bailleur n'aura aucune responsabilité quant aux dommages subis par le preneur.

4°-Prévenir immédiatement le bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, de gaz ou d'électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner. Il devra protéger par ses propres moyens et à ses frais les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

5°- Les polices d'assurances devront comporter une renonciation à tous recours en responsabilité contre les propriétaires et leur mandataire :

a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble,
b) en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur au concierge,
c) au cas ou les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés,

HX

d) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur ou son mandataire,
e) en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou tout autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage spécial établi par le bailleur. Le preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques,
f) en cas d'interruption, même prolongée, d'eau , gaz, électricité, chauffage, ascenseur, ou autres,
g) en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

6°- Faire son affaire personnelle, sans que le bailleur puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant des dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant son installation dans les lieux loués.

7°- Faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications à apporter aux lieux loués et à leurs installations qui seraient imposées par la législation en vigueur et touchant notamment à l'hygiène et à la sécurité, aux conditions de travail et ce, nonobstant les dispositions de l'article 1755 du code civil.

VII. REGLEMENT D'IMMEUBLE

Le preneur est soumis à toutes les obligations pouvant résulter dudit règlement comme de l'état descriptif de division, notamment celles relatives à l'occupation des lieux et aux règles d'hygiène et de sécurité.

1°-S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison.
Ne laisser pénétrer aucun véhicule, ni personnel, ni client dans le hall d'entrée et la cour de l'immeuble, voir chapitre « occupation - Jouissance ».
Se soumettre aux règles et usages relatifs à la bonne tenue de l'immeuble et tout particulièrement ne faire aucun déballage ni emballage dans les parties communes de l'immeuble. ne pouvoir déposer quelque objet que ce soit dans les parties communes, notamment entrées, cours, passages, couloirs et escaliers.
N'avoir aucun animal bruyant ou malpropre. Ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelques cas que ce soit même après décès. Se conforter aux règlements établis par le bailleur ou son mandataire.

2°-Ne pouvoir installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du bailleur ou de son mandataire. Faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

3°-N'exposer aux fenêtres sur les balcons et aux murs de l'immeuble, ni objets de quelque nature que ce soit, ne faire aucune installation de stores, marquises, vérandas, enseignes lumineuses ou non, objets en saillie sur la voie publique sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

HX

TOLERANCES - LOI – USAGES – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES – REGLES DE POLICE

Toutes tolérances consenties par le bailleur quant au non-respect des conditions ci-dessus prévues, quelles qu'en aient pu être l'importance, la durée ou la fréquence, ne pourront en aucun cas être considérées comme modification ou suppression de ces conditions.
Au surplus, le preneur restera soumis aux obligations résultant de la loi ou de l'usage qui ne sont pas modifiées par le présent bail.
Il est formellement convenu entre les parties qu'aucune des conditions insérées au présent bail ne pourra être réputée de pure forme et qu'elles devront toutes recevoir leur pleine et entière exécution, sans qui, il n'aurait pas été conclu. Le bailleur ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.
Le preneur fait siennes toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, sans pouvoir plus amplement inquiéter le bailleur.
Le preneur se conformera aux règlements en vigueur en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail, de sorte que le bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur sans qu'il lui soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision et nonobstant opposition ou appel, pour si besoin était, contraindre le preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobilier, matériel et marchandises, ce, nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures.

Dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

Le présent bail sera résilié purement et simplement et sans qu'il soit besoin pour le bailleur de faire remplir aucune formalité judiciaire, en cas de dissolution de la société preneuse ou en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens (sous réserve des dispositions d'ordre public) et si dans ce cas, la société preneuse refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé dont il est parlé ci-dessus.

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et les conditions du bail.

HX

DROIT DE VISITE

Le preneur doit laisser le bailleur, son représentant ou son architecte visiter l'immeuble loué au moins une fois par an, pendant tout le cours du bail, afin de lui permettre de s'assurer de son état. Il doit également le laisser visiter par les amateurs éventuels, accompagnés du propriétaire ou de son représentant, en cas de mise en vente, et, en vue de la relocation, pendant les six derniers mois de jouissance du bail. Dans ces deux cas, il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

Dans le cas ou, par le fait du preneur, le bailleur n'aurait pas pu mettre en location et laisser visiter les lieux loués, en faire la livraison à un locataire nouveau ou les occuper lui-même, si telle était son intention, il aurait droit à une indemnité au moins égale à un terme de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts et de toutes sommes qui pourraient être dues à un titre quelconque.

DECES DU PRENEUR

En cas de décès du preneur pendant le cours du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, ou entre le survivant et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, lesquels héritiers et représentant devront, en outre, supporter les frais de la signification prescrite par l'article 877 du code civil.

OBLIGATION D'INFORMATION

Le preneur s'engage à informer sans délai le bailleur ou son représentant des changements survenus dans la société qu'il représente.

EFFETS A LA FIN DU CONTRAT

En fin de contrat quelle qu'en soit la cause, le preneur rendra les lieux loués en bon état de réparations locatives, à moins qu'il ne préfère régler au bailleur les frais de remise en état, celle-ci devant être acquise lors du jour de la remise des clés.
Dans le cas où le preneur refuserait de quitter les locaux à l'expiration du bail, il pourrait y être contraint par voie de justice avec versement d'une indemnité d'occupation fixée à 76.22 € par jour de retard.
Le preneur rendra les clés des locaux loués au jour de la fin de bail, ou au jour du déménagement si celui-ci a lieu plus tôt et un état contradictoire des lieux sera dressé.
Les travaux et embellissements effectués par le preneur restent la propriété du bailleur, sauf les équipements et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.

FRAIS ET ENREGISTREMENT

Les frais, honoraires, droits de timbres et d'enregistrement et tous frais qui seraient la suite ou la conséquence des présentes, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige, sauf si les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

Les honoraires de rédaction d'un renouvellement de bail est fixé à 1 500 € jusqu'à 20 000 € de loyer annuel et à 3000 € au-delà.

Si les parties requièrent l'enregistrement les frais réels seront facturés.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et notamment pour la réception de tous actes extra-judiciaires ou de poursuite, les soussignés élisent domicile :

- le bailleur à son domicile ou au siège social du mandataire
- le preneur dans les lieux loués.

Fait à Paris, le 30/05/2013
en autant d'exemplaire que de parties.

Annie BROSSET
Avocat à la Cour
4 rue Brunel
75017 PARIS
Tel : 06 86 92 39 17
brosset.avocat@orange.fr
Toque : E 1072

SELAS ETUDE JP
27 DEC. 2022

27 DEC. 2022

SELAS ETUDE JP
Me Jérôme PIERREL
Mandataire Liquidateur
98 boulevard de Sébastopol
75003 PARIS

PARIS, le 23 décembre 2022

Lettre RAR

AFFAIRE : Indivision MOREL / SAS LES DEUX SOEURS
Nos réf : 221962
Vos réf : Liquidation judicaire SAS LES DEUX SOEURS
Jugement du 6 décembre 2022
1186- SAS LES DEUX SŒURS

Mon Cher Maître,

Je suis le conseil de l'indivision MOREL, constituée de Mme Paulette MOREL, M. Philippe MOREL, Mme Michèle MOREL, Mme Catherine MOREL, et M. Patrice MOREL et représentée par Monsieur Philippe MOREL.

L'indivision MOREL est propriétaire des locaux commerciaux situés 94 rue de Saussure 75017 PARIS loués à la SAS LES DEUX SŒURS, selon contrat de bail commercial du 30 mai 2013 renouvelé selon acte de renouvellement du 15 juillet 2017.

Je vous remercie de bien vouloir m'indiquer si vous entendez poursuivre le bail.

Dans ce cas, je vous invite à régler les loyers afférents à la période postérieure au 6 décembre 2022. Concernant le mois de décembre 2022, le montant du loyer prorata temporis s'élève à la somme de 2.031,99 €.

A défaut de poursuite du bail, ma cliente reprendra possession des locaux.

Je vous ai, par ailleurs, adressé une déclaration de créances au passif privilégié de la SAS LES DEUX SŒURS au titre de l'arriéré de loyers et charges dû au 6 décembre 2022.

Vous remerciant par avance de votre réponse,

Je vous prie de me croire,

Votre bien Dévouée.

Annie BROSSET

P.J. : bail du 30.05.2013 et acte de renouvellement du 15.07.2022

Valière Cortez

EXTRAIT DE COMPTE
du 01/01/2020 au 14/12/2022

Pièce N° 3

Sté LES DEUX SOEURS Madame HONG VAN
94 RUE DE SAUSSURE
75017 PARIS

Références : G0000/03980

Date	Pièce	Libellé	Total Pièce	Débit	Crédit	Solde
01/01/2020	0000071457	**Echéance janvier 2020**	6 922,57			
		Loyer 010120 au 310320		5 922,57		
		Provision / charges		770,00		
		Prov. Taxes Fonc.		230,00		6 922,57
06/01/2020	0000021	**Réglements**				
06/01/2020	0000021	SAS UNIQ LES DEUX SOEURS			6 922,57	
01/04/2020	0000073952	**Echéance avril 2020**	6 922,57			
		Loyer 010420 au 300620		5 922,57		
		Provision / charges		770,00		
		Prov. Taxes Fonc.		230,00		6 922,57
25/05/2020	0000074806	**Avoir mai 2020**	-2 961,29			
		Réduction loyer svt protocole			2 961,29	3 961,28
27/05/2020	0000059	**Réglements**				
27/05/2020	0000059	SAS UNIQ LES DEUX SOEURS			3 961,28	
01/07/2020	0000076427	**Echéance juillet 2020**	6 922,57			
		Loyer 010720 au 300920		5 922,57		
		Provision / charges		770,00		
		Prov Taxes Fonc.		230,00		6 922,57
09/07/2020	0000073	**Réglements**				
09/07/2020	0000073	Rglt Chèque			6 922,57	
01/10/2020	0000079851	**Echéance octobre 2020**	7 533,82			
		Loyer 011020 au 311220		6 152,10		
		Rappel du 01/08/20 au 30/09/20		152,19		
		Provision / charges		770,00		
		Prov Taxes Fonc.		230,00		
		Cplt Dépôt de garantie Rév		229,53		7 533,82
08/10/2020	0000110	**Réglements**				
08/10/2020	0000110	SAS UNIQ LES DEUX SOEURS			7 533,82	
01/01/2021	0000082422	**Echéance janvier 2021**	7 152,10			
		Loyer 010121 au 310321		6 152,10		
		Provision / charges		770,00		
		Prov Taxes Fonc.		230,00		7 152,10
06/01/2021	0000127	**Réglements**				
06/01/2021	0000127	SAS UNIQ LES DEUX SOEURS			7 152,10	

Valière Cortez

EXTRAIT DE COMPTE
du 01/01/2020 au 14/12/2022

Sté LES DEUX SOEURS Madame HONG VAN
94 RUE DE SAUSSURE
75017 PARIS

Références : G0000/03980

Date	Pièce	Libellé	Total Pièce	Débit	Crédit	Solde
01/04/2021	0000084969	**Echéance avril 2021**	6 970,31			
		Loyer 010421 au 300621		6 152,10		
		Provision / charges		770,00		
		Prov. Taxes Fonc.		230,00		
		Solde de Charges			181,79	6 970,31
06/04/2021	OKO SUS	**Réglements**				
06/04/2021	OKO SUS	Rglt virement			2 323,45	
04/05/2021	OKO SUS	**Réglements**				
04/05/2021	OKO SUS	Rglt virement			2 323,43	2 323,43
02/06/2021	0000000	**Réglements**				
02/06/2021	0000000	Rglt virement			2 323,43	
01/07/2021	0000087513	**Echéance juillet 2021**	7 152,10			
		Loyer 010721 au 300921		6 152,10		
		Provision / charges		770,00		
		Prov. Taxes Fonc.		230,00		7 152,10
06/07/2021	0000000	**Réglements**				
06/07/2021	0000000	Rglt virement			2 384,04	
09/08/2021	0000000	**Réglements**				
09/08/2021	0000000	Rglt virement			2 400,00	
03/09/2021	0000000	**Réglements**				
03/09/2021	0000000	Rglt virement			2 368,06	
01/10/2021	0000090146	**Echéance octobre 2021**	7 392,89			
		Loyer 011021 au 311221		6 242,52		
		Rappel du 01/08/21 au 30/09/21		59,95		
		Provision / charges		770,00		
		Prov. Taxes Fonc.		230,00		
		Cplt Dépôt de garantie Rév		90,42		7 392,89
04/10/2021	0000000	**Réglements**				
04/10/2021	0000000	Rglt virement			2 464,30	
08/11/2021	0000000	**Réglements**				
08/11/2021	0000000	Rglt virement			2 464,29	
02/12/2021	0000000	**Réglements**				
02/12/2021	0000000	Rglt virement			2 464,30	
01/01/2022	0000092787	**Echéance janvier 2022**	7 242,52			

Valière Cortez

EXTRAIT DE COMPTE
du 01/01/2020 au 14/12/2022

Sté LES DEUX SOEURS Madame HONG VAN
94 RUE DE SAUSSURE
75017 PARIS

Références : G0000/03980

Date	Pièce	Libellé	Total Pièce	Débit	Crédit	Solde
		Loyer 010122 au 310322		6 242,52		
		Provision / charges		770,00		
		Prov. Taxes Fonc.		230,00		7 242,52
04/01/2022	0000000	**Réglements**				
04/01/2022	0000000	Rglt virement			2 414,17	4 828,35
08/02/2022	3366672	**Réglements**				
08/02/2022	3366672	MADAME HONG VAN NAYANA			4 828,35	
01/04/2022	0000097164	**Echéance avril 2022**	7 038,52			
		Loyer 010422 au 300622		6 242,52		
		Provision / charges		770,00		
		Prov. Taxes Fonc.		230,00		
		Solde de Charges			204,00	7 038,52
01/04/2022	0000000	**Réglements**				
01/04/2022	0000000	Rglt virement			2 538,52	
04/05/2022	0000000	**Réglements**				
04/05/2022	0000000	Rglt virement			2 500,00	
02/06/2022	0000000	**Réglements**				
02/06/2022	0000000	Rglt virement			2 000,00	
01/07/2022	0000099777	**Echéance juillet 2022**	7 242,52			
		Loyer 010722 au 300922		6 242,52		
		Provision / charges		770,00		
		Prov Taxes Fonc.		230,00		7 242,52
05/07/2022	0000000	**Réglements**				
05/07/2022	0000000	Rglt virement			2 242,52	5 000,00
21/07/2022	0000100210	**Facture juillet 2022**	1 816,48			
		Complt Dépôt de garantie Rév		316,48		
		Hono renouvlt bail		1 500,00		6 816,48
21/07/2022	0000100211	**Facture juillet 2022**	203,00			
		Rappel de Loyer 08 et 09/2022		203,00		7 019,48
21/07/2022	0000149	**Réglements**				
21/07/2022	0000149	Rglt Chèque			1 500,00	5 519,48
21/07/2022	0000150	**Réglements**				
21/07/2022	0000150	Rglt Chèque			316,48	5 203,00
08/08/2022	0000000	**Réglements**				

Valière Cortez

EXTRAIT DE COMPTE
du 01/01/2020 au 14/12/2022

Sté LES DEUX SOEURS Madame HONG VAN
94 RUE DE SAUSSURE
75017 PARIS

Références : G0000/03980

Date	Pièce	Libellé	Total Pièce	Débit	Crédit	Solde
08/08/2022	0000000	Rglt virement			2 500,00	2 703,00
01/10/2022	0000102449	**Echéance octobre 2022**	7 559,00			
		Loyer 011022 au 311222		6 559,00		
		Provision / charges		770,00		
		Prov. Taxes Fonc.		230,00		10 262,00
		→ du 1.10.2022 au 6.12.22 : 5.527 €				
						8.236 €
Solde débiteur de 10 262.00 € au 14/12/2022				88 456,76	78 194,76	~~10 262,00~~

Edition du 14/12/2022 à 18:05:05.Montants exprimés en €.

Even (©)