RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

LOCATION – GERANCE

[redacted]

LES SOUSSIGNEES

1/ La société « **OURCQ** [redacted] 1.000 €, dont le siège social est sis à PARIS 19ème – 22 bis, rue de l'Ourcq, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 834.176.109,

Représentée par son Président, la société « ASJ », elle-même représentée par sa présidente Madame Aleksandra **STOJANOVIC** et par son Directeur Général la société « LRAG », elle-même représentée par son Président Monsieur Aurélien **GAUTIER**.

Dénommée au cours du présent acte, soit « **Le soussigné de première part** » soit « **LE BAILLEUR** »,

D'UNE PART

2/ La société **A2DN**, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000 € dont le siège social est situé à PARIS, société en cours de formation représentée par Monsieur Adrien **DI CONCETTO** et par Madame Dora **NAGHMOUCHI- BAUDET**

Dénommée au cours du présent acte, soit « **Le soussigné de seconde part** » soit « **LE LOCATAIRE GERANT** », soit « **LE PRENEUR** »,

DE SECONDE PART

AS AG DN AD

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle, au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Les Parties reconnaissent avoir reçu, préalablement à ce jour, un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers sur la jouissance du fonds de commerce et les droits y attachés.

En sus, les Parties déclarent et reconnaissent avoir été informées, préalablement à la signature des présentes, des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil relatives à l'utilisation ou le simple fait de divulguer sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations.

LES SOUSSIGNEES ONT ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Les Parties déclarent et reconnaissent que l'ensemble des stipulations du présent acte a fait l'objet de négociations qui ont conduit à des concessions réciproques et à un accord global et équilibré à la satisfaction de chacune des parties.

Préalablement aux présentes, elles ont pu notamment proposer des amendements aux clauses mentionnées aux termes des présentes.

De telle sorte, qu'aucune clause n'ait été soustraite à la négociation et n'eut été déterminée à l'avance par l'une des parties.

En conséquence, elles déclarent que le présent acte est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil.

AS

AD

LOCATION GERANCE DE FONDS DE COMMERCE

Le soussigné de première part, loue et remet en location gérance – gérance libre dans les termes des articles L 144-1 à L 144-13 du Code de Commerce relatifs à la location gérance de fonds de commerce.

Au **soussigné de seconde part**, qui accepte,

Le fonds de commerce de **CAFE – BAR – BRASSERIE**, exploité à **PARIS 19ème – 22 bis, rue de l'Ourcq**, connu sous l'enseigne « **LA CANTINE BRETONNE** », identifié au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements S.I.R.E.T. de PARIS sous le numéro 83417610900025 et pour lequel le bailleur est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 834.176.109 (2017.B.29807).

Ce fonds de commerce comprend :

1. L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage qui y sont attachés,

2. Le droit au bail des locaux dans lesquels il est exploité,

3. La licence de débit de boissons de quatrième catégorie dite "grande licence" ou "licence de plein exercice" n°**14137**

4. Le matériel et les objets mobiliers servant à son exploitation, décrits dans un état certifié par les soussignés de première et de seconde part,

Tel que ledit fonds de commerce existe avec toutes ses dépendances, sans aucune exception ni réserve et notamment, avec le droit à la jouissance de la ligne téléphonique portant le numéro d'appel : [redacted]

DUREE

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée **D'UN AN** à compter du **PREMIER JUILLET DEUX MILLE VINGT-CINQ** pour se terminer le **TRENTE JUIN DEUX MILLE VINGT-SIX,** les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un quelconque délai de réflexion ou de rétractation.

- Pour l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés : le contrat de location gérance se renouvellera ensuite par tacite reconduction, d'année en année, à défaut de dénonciation.

- Entre les parties : la reconduction sera constatée aux termes d'un acte qui devra être signé au plus tard **trois mois** avant l'échéance annuelle du présent contrat. En conséquence, faute de régularisation dudit acte dans le délai imparti, le contrat de location gérance sera considéré comme résilié.

[redacted]

AS

Il sera dressé lors de l'entrée en jouissance et en fin de jouissance un inventaire contradictoire du mobilier et du matériel d'exploitation.

L'inventaire de matériel et de marchandises étant prévu le **1er juillet 2025**.

Un constat d'huissier relatif à l'état des lieux et du gros matériel, tant lors de l'entrée que lors de la fin de gérance sera établi par un huissier de justice dont les frais seront partagés par moitié entre les parties.

TITRE I

DISPOSITIONS FINANCIERES

A - REDEVANCE DE LOCATION GERANCE

La présente location gérance de fonds de commerce est consentie et acceptée moyennant :

Une redevance annuelle de	**306.000,00 €**
Majorée de la TVA **20 %**	**61.200,00 €**
SOIT UNE SOMME ANNUELLE TOTALE TTC DE	**367.200,00 €**

Que le locataire gérant s'oblige à payer au soussigné de première part ou pour lui à son mandataire porteur de ses pouvoirs en 12 versements mensuels.

La redevance annuelle ci dessus fixée sera payable par douzième à terme **ECHU** chaque mois et, pour la première échéance, le **31 juillet 2025**.

B - REMBOURSEMENT DU LOYER DES LOCAUX DANS LESQUELS LE FONDS DE COMMERCE EST EXPLOITE

En sus de la redevance ci-dessus fixée, le locataire gérant remboursera au bailleur du fonds de commerce loué, le loyer et les charges du bail, ci-après énoncé, des locaux dans lesquels ledit fonds de commerce est exploité.

Le loyer immobilier s'élève à la somme de :

Un loyer annuel	**50.134,32 €**
Majoré de la TVA **20 %**	**10.026,86 €**
SOIT UNE SOMME ANNUELLE TOTALE TTC DE	**60.161,18 €**

Que le locataire gérant s'oblige à payer au soussigné de première part ou pour lui à son mandataire porteur de ses pouvoirs en 12 versements mensuels.

AS [redacted] DN

 AD

Le loyer annuel ci-dessus fixé sera payable par douzième à terme **ECHU** chaque mois et, pour la première échéance, le **31 juillet 2025**.

Ce remboursement aura lieu tous les mois en même temps que la redevance de gérance. Il supportera les majorations de loyer ou de charges que le propriétaire desdits locaux se trouverait en droit d'exiger, dans la limite de ce qui est indiqué en titre III – Dispositions Diverses.

Les sommes dues par le locataire gérant au titre du remboursement du loyer des locaux, constituent une charge augmentative du loyer de la présente location gérance. En conséquence, elles seront majorées de la taxe sur la valeur ajoutée, dont le taux actuel est de **20 %**

C - RECAPITULATIF DES SOMMES DUES

Redevance mensuelle	**25.500,00 €**
Loyer immeuble mensuel (*)	**4.177,86 €**
Provision mensuelle sur charges immeuble	**110,00 €**
Provision mensuelle sur droits de Voirie et Assurance	**555,00 €**
Total hors taxes	**30.342,86 €**
TVA **20 %**	**6.068,57 €**
Soit une somme mensuelle TTC	**36.411,43 €**

D - PAIEMENT DES MARCHANDISES

Les marchandises existant dans le fonds de commerce le jour de l'entrée en jouissance seront cédées par le bailleur au preneur. Elles seront inventoriées et estimées à ladite date, d'un commun accord entre les parties ou à défaut par deux experts désignés l'un par le bailleur et l'autre par le locataire gérant, avec faculté de faire procéder à cette désignation par Monsieur le Président du Tribunal compétent et pour les Experts, de désigner ou faire désigner un tiers expert pour les départager.

Le prix déterminé sera payable comptant ainsi que le locataire gérant s'y oblige expressément.

E - DEPOT DE GARANTIE – CAUTIONNEMENT

Il est rappelé que la somme de **CENT MILLE EUROS (100.000 €)** a été versée entre les mains du propriétaire du fonds par la société ADC lors du contrat de location-gérance régularisé en date du 29 juin 2019.

Cette somme a été versée au titre de garantie de la stricte exécution des charges et conditions du contrat et notamment le paiement des loyers et en général, de toutes les sommes à la charge du locataire gérant, ainsi que du paiement de celles dont le bailleur pourrait être rendu responsable du fait de la gestion du fonds de commerce loué par les preneurs.

[redacted]

(*) Sous réserve des révision ou renouvellement en cours

AS

AD

La précédente location-gérance, a pris fin le 30 juin 2025, il est d'ores et déjà convenu entre les parties que cette somme de CENT MILLE EUROS (100.000 €), sera conservée par le Propriétaire du fonds de commerce au titre de la garantie de la nouvelle location-gérance consentie à compter du 1er juillet 2025 à la société A2DN SAS.

La société « OURCQ 2A », s'engage à rembourser le dépôt de garantie en fin de gérance à la société ADC ou à la société A2D, future Locataire-Gérant, ce qui est expressément accepté par Monsieur Adrien DI CONCETTO es qualités.

Ce cautionnement sera restitué à la société ADC ou à la société A2DN, à l'expiration du présent contrat, dans les conditions ci-après déterminées, ce qui est expressément accepté par Monsieur Adrien DI CONCETTO es qualités.

La somme ainsi séquestrée ne sera pas productive d'intérêts, en dérogation à l'article 1936 du Code Civil.

A ce sujet, le soussigné de seconde part déclare qu'étant donné la solvabilité du soussigné de première part, il dispense expressément le rédacteur des présentes, d'exiger de ce dernier, une garantie quelle qu'elle soit, notamment, un nantissement sur le fonds de commerce dont s'agit, pour lui assurer le remboursement de ladite somme à l'expiration du présent contrat, le soussigné de seconde part en donnant toute décharge au rédacteur.

TITRE II

CHARGES ET CONDITIONS

La présente location gérance est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que chacune des parties s'oblige respectivement à exécuter et accomplir, savoir :

A - DISPOSITIONS APPLICABLES PENDANT LA DUREE DE LA LOCATION GERANCE

I/ Concernant le locataire gérant

Le locataire gérant devra exploiter le fonds de commerce objet des présentes avec raison.

AS AD DN

Absence de garantie

Le locataire gérant prendra le fonds de commerce présentement loué et ses accessoires dans l'état où le tout se trouvera le jour de la prise de possession sans pouvoir à cet égard exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit, sauf s'il se révèle que ce fonds n'est pas conforme aux normes d'hygiène, de sécurité, de salubrité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Les éventuels travaux de mise aux normes seront à la charge du propriétaire du fonds.

Toutefois, le bailleur a fourni, un rapport de l'installation électrique effectué par un bureau de contrôle et remédiera, le cas échéant, aux anomalies ou non-conformités contenues dans ledit rapport.

Le bailleur fournira également la dérogation handicapés ou l'attestation de mise aux normes de la société Ad'Ap.

Etant ici précisé que le Loueur de fonds s'engage aux termes des présentes à adresser au Locataire-gérant les éléments indiqués, en titre III – Déclarations Diverses, afin de satisfaire à l'obligation de mettre à disposition, au sein des établissements recevant du public (ERP), un « Registre Public d'Accessibilité ».

Mode d'exploitation

Il aura la libre administration du fonds de commerce loué et les bénéfices réalisés au cours de l'exploitation lui resteront acquis à charge de supporter les pertes, s'il vient à s'en produire. Il devra exploiter le fonds de commerce de façon à lui conserver la clientèle, l'achalandage qui y sont attachés et même les augmenter si possible.

Il devra maintenir le mode d'exploitation actuel notamment, en ce qui concerne les jours et heures d'ouverture et de fermeture, actuellement en vigueur.

- Ouverture : **tous les jours**,
- Les horaires : **de 8 heures à 1 heure du matin**.

Ces jours et heures d'ouvertures sont des jours et des horaires minimums à respecter par le soussigné de seconde part, il pourra ouvrir plus longtemps si bon lui semble sous réserve des différentes autorisations administratives nécessaires.

Il devra veiller à ne rien faire ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la diminution de rendement et la cessation d'exploitation, même provisoire ou la fermeture définitive du fonds.

Il ne pourra, sous peine de résiliation immédiate, exploiter aucun appareil à jeux d'argent sous quelque forme que ce soit.

[redacted]

 AD

Il pourra exploiter d'autres fonds de commerce sans l'accord exprès et par écrit du bailleur, à la condition que ces fonds de commerce soient situés à plus de **TROIS CENTS METRES (300 m)** du fonds de commerce objet des présentes.

Destination du fonds

Le locataire gérant devra conserver au fonds de commerce loué sa destination et son genre de commerce, sans pouvoir y adjoindre une autre branche commerciale, fût-elle autorisée par le bail des locaux à moins d'accord exprès et par écrit du propriétaire du fonds de commerce présentement loué. Il ne pourra sans le même accord modifier l'enseigne ou le nom commercial.

Entretiens et matériel

Le locataire gérant entretiendra en bon état le mobilier commercial et le matériel servant à l'exploitation du fonds.

Toutes les réparations seront à sa charge, sauf les grosses réparations ou remplacements liés à la vétusté du matériel et des équipements qui seront à la charge du bailleur, ainsi que les travaux de mises aux normes relatifs à l'hygiène, à la sécurité et à l'accessibilité handicapés exigés par l'administration.

Tout matériel à prix unitaire de moins de **1.500 € H.T.** sera réglé par le locataire gérant qui en conservera la charge.

Pour tout matériel d'un montant supérieur à cette somme, le bailleur devra faire immédiatement le nécessaire et le remplacer, à ses frais, afin de ne point troubler l'exploitation, sauf si son remplacement résulte d'un mauvais usage ou d'un défaut d'entretien par le preneur.

En cas d'inexécution par le bailleur de cette obligation, le locataire gérant pourra prendre l'initiative d'acquérir un nouveau matériel en remplacement de celui défaillant.

Dans ce cas, si la location gérance venait à s'achever avant que le bien ne soit amorti, le bailleur serait redevable envers le locataire gérant d'une somme correspondant à la valeur nette comptable dudit bien arrêtée au jour de la fin de gérance ; cette indemnité étant payable comptant le jour de la fin de gérance.

Tous les coûts de réparation ou remplacement des matériels et équipements qui seraient la conséquence d'un mauvais usage ou d'un défaut d'entretien constaté et attesté par un professionnel qualifié et de bonne notoriété, par le locataire gérant, resteront à la charge du locataire gérant, même si ces coûts dépassent **1.500 € H.T**.

[redacted]

Le locataire gérant sera tenu en outre, de remplacer à ses frais, tout meuble ou objet quelconque qui viendrait à disparaître, **à être volé ou détruit,** au cours du présent bail pour quelque cause que ce soit.

Il devra en outre effectuer à ses frais ou supporter prorata temporis de la durée de la location gérance :

- La peinture de la cuisine et de la chambre froide et des locaux techniques de préparation : **tous les ans (s'il y a lieu un lessivage tous les ans pour les parties en carrelage)**,

- La peinture intérieure et extérieure de l'intégralité du fonds de commerce : **tous les quatre (4) ans**,

- Le ramonage de tous les conduits d'extraction : **deux fois par an**, la dératisation, l'entretien des extincteurs, le bac à graisse, la pompe de relevage, etc. : **aussi souvent que rendu nécessaire par la législation en vigueur**, ainsi que l'entretien des groupes frigorifiques, l'installation de climatisation, le monte charges et le monte-plats, **s'il y a lieu.**

- La vérification de la conformité de l'installation électrique par un bureau de contrôle ou un électricien agréé, avec envoi de l'attestation correspondante au propriétaire du fonds : **tous les ans**

- A titre d'exemple, si le contrat de location-gérance durait deux (2) ans, l'indemnité au prorata temporis à la charge du Locataire-gérant, au titre de l'obligation de la peinture intérieure et extérieure stipulée selon une périodicité de quatre (4) ans, serait de la moitié du coût des travaux de peinture complète, estimé sur devis établi par un professionnel qualifié et de bonne notoriété.

Dans le cas où un appartement serait à la disposition du locataire gérant, il devra le tenir en bon état d'entretien, constamment propre et si nécessaire procéder à la réfection des peintures et des papiers peints.

Interdiction d'aliéner

Le locataire gérant n'ayant que la jouissance du fonds, il ne pourra en aucun cas disposer d'aucun des éléments qui le composent, ni les aliéner sous quelque forme que ce soit, à peine de nullité de tout acte fait au mépris de la présente clause et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Assurances – Abonnements – contrats

Le propriétaire du fonds continuera à assurer le fonds de commerce pour les risques d'incendie et la perte de la valeur vénale du fonds de commerce.

[redacted]

AS

AD

Le locataire gérant continuera, de son côté, toutes les polices d'assurances contractées par le bailleur et notamment, celles relatives aux risques d'incendie, aux bris de glace, responsabilité civile et vol, avec la même Compagnie d'assurance (sauf accord du bailleur pour en changer.

A cet effet, les parties déchargent les rédacteurs des présentes de toute responsabilité.

Elles se laissent la possibilité d'étudier les assurances hors la participation de leurs conseils.

Le locataire gérant continuera également les abonnements concernant l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, Internet, mails, réseaux sociaux et ceux relatifs à l'entretien du matériel et du mobilier commercial. Il en acquittera les primes, cotisations et redevances.

Licence de débit de boissons

Le Loueur du fonds déclare bénéficier d'une licence de débit de boissons de quatrième catégorie n°**14137** suivant récépissé de déclaration délivré par la Préfecture de Police de PARIS.

Que cette licence est régulièrement exploitée et qu'il n'existe à sa connaissance aucune menace de poursuites ou poursuites engagées susceptibles d'entraîner la fermeture, totale ou temporaire du fonds ou la suppression de ladite licence.

Qu'à compter de la date de prise de possession, le Locataire-gérant aura pendant toute la durée de la location-gérance, la jouissance de ladite licence dans les conditions et limites prévues par la loi et les règlements en vigueur et en respectant les clauses du bail des locaux où le débit de boissons est exploité.

Terrasse – Voirie – Enseigne

Le loueur de fonds déclare bénéficier d'une autorisation d'occupation du domaine public (droit de terrasse) à titre précaire qui lui a été consenti par la Mairie de PARIS et pour laquelle il n'a reçu aucune injonction ou menace de suppression et/ou de modification.

Et qu'à ce jour il n'a eu connaissance d'aucune menace de suppression et/ou de modification de cette autorisation et n'a reçu aucune injonction de qui que ce soit concernant ladite autorisation.

Le Locataire-gérant s'oblige expressément à respecter les dimensions visées dans l'autorisation et supportera seul toutes les amendes qui pourraient être prononcées suite à dépassement des dimensions autorisées,

AS [redacted] DN

Le Locataire-gérant renonce également, compte-tenu du caractère précaire et révocable de cette autorisation, à toutes réclamations à l'encontre du Loueur du fonds en cas de suspension ou suppression totale ou partielle de l'autorisation donnée.

Cette autorisation de terrasse restera durant toute la durée de la location-gérance au nom du Loueur du fonds.

Et le Locataire-gérant règlera directement les droits liés à cette autorisation d'occupation du domaine public et à la publicité lumineuse ou en remboursera les montants réglés par le Loueur du fonds à première demande de ce dernier.

Pour l'année N-1, le montant de ces droits s'est élevé à la somme de **3.839,32 €**

Impôts et contributions

Il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance, et en sus du loyer stipulé au titre I – B, les impôts, contributions, taxes, contribution économique territoriale (anciennement taxe professionnelle) et autres charges auxquels est et pourra être assujetti, le fonds de commerce présentement loué, même si ces charges, impôts et contributions sont établis au nom du bailleur, lequel ne conservera à sa charge que les impôts et taxes strictement personnels auxquels le loyer ci-dessus stipulé pourra donner lieu.

Exécution du bail des locaux

Le locataire gérant devra exécuter fidèlement aux lieu et place du bailleur, les clauses, charges et conditions du bail des locaux dans lesquels le fonds de commerce est exploité. Il devra notamment, effectuer à ses frais, toutes les réparations locatives au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires et supporter le loyer ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Etant ici précisé que le Loueur de fonds resterait seul redevable, nonobstant toutes clauses, charges et conditions du bail, des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, y compris celles relatives au ravalement, sans pouvoir en solliciter le remboursement auprès du Locataire-gérant, à moins qu'elles n'aient été occasionnées, par un défaut inhérent au seul soussigné de seconde part de l'obligation des réparations locatives ci-avant mentionnée.

AS AG DN

Comptabilité

Le locataire gérant devra tenir une comptabilité en se conformant aux règles prescrites en matière commerciale et toutes les opérations relatives au fonds présentement loué devront y figurer. Le bailleur aura le droit de se faire communiquer sur place les livres de comptabilité du preneur et tous les documents relatifs à l'exploitation du fonds, et ce, tous les trimestres en se faisant accompagner s'il le juge utile d'un Expert-Comptable.

Le comptable du locataire gérant sera :

SR ASSOCIES – Experts Comptables
17, rue Duphot – 75001 PARIS
Tél. : [redacted] – Fax : [redacted] – mail : srassocies@wanadoo.fr

- Sur le chiffre d'affaires et les résultats d'exploitation

Le soussigné de seconde part dispense le soussigné de première part de mentionner le chiffre d'affaires et les résultats d'exploitation réalisés dans le fonds de commerce au cours des derniers exercices fiscaux, par la société ADC, ancien Locataire-Gérant.

De plus, les parties déchargent le rédacteur de sa toute responsabilité quant à la non mention de ces chiffres.

Cession et sous-location

Le locataire gérant ne pourra céder son droit au présent bail ni en faire l'apport ou le sous-louer, la présente location gérance lui étant strictement personnelle.

Etant ici énoncé que toute cession de titres de la société **A2DN** entre ses associés, à un ou des tiers, à titre onéreux ou gratuit, d'apport de titres à une autre société, de transformation de la jouissance des titres de la société, de la modification de la gouvernance de la société, ou de la forme juridique de la société **A2DN** est strictement prohibé, à défaut d'accord écrit, préalable et exprès du Loueur de Fonds.

AS AG AD

Toutes modifications dans la répartition et/ou la jouissance des titres de la Société, la gérance, la présidence ou la forme de la Société qui n'auraient pas reçu l'accord écrit, préalable et exprès du Loueur de fonds entrainera, à sa libre convenance, la résiliation du contrat, suivant le respect d'un préavis de 15 jours minimum et par simple notification faite au Locataire-gérant par lettre recommandé avec avis de réception.

En sus la résiliation aux torts exclusifs du Locataire-gérant, donnerait vocation au Loueur de fonds à réclamer au soussigné de seconde part une indemnité, ce qu'il consent expressément et irrévocablement, à titre de dommages et intérêts, et pouvant correspondre aux redevances qu'auraient intégralement perçu le soussigné de première part jusqu'à la fin de la période initialement convenue.

Fournisseurs

Le locataire gérant devra conserver les fournisseurs habituels du bailleur pour l'achat des marchandises nécessaires à l'exploitation du fonds. Le prix des marchandises acquises devra être payé comptant.

Les fournisseurs sont les suivants :

- La bière : Libre
- Les eaux : Libre
- Les sodas : Libre
- Les vins : Libre
- Le café : **Etablissements RICHARD**

En ce qui concerne ces contrats : le locataire gérant a été informé et accepte que les éventuelles remises anticipées versées avant ou lors de la conclusion des présentes, bénéficient au bailleur.

Personnel

Le locataire gérant devra conserver le personnel actuellement au service du fonds de commerce loué et continuer les contrats de travail qui ont pu être conclus par le bailleur relativement à l'exploitation dudit fonds. Il devra remplacer les membres du personnel qui cesseraient leur emploi par suite de démission ou de remplacement dans la mesure où celui-ci serait nécessaire à la bonne exploitation du fonds (avec des postes équivalents et des conditions de travail et de rémunération conformes aux usages en vigueur dans la profession).

Un état du personnel certifié par le bailleur et signé par le locataire gérant a été remis à ce dernier qui le reconnaît.

Cet état indique pour chaque salarié, la nature de l'emploi, la date d'embauche, la durée hebdomadaire de travail et le montant du salaire.

[redacted] [redacted]

Le Loueur du fonds déclare :

- Qu'il a été procédé, lors de l'embauche des salariés, aux vérifications d'identité desdits salariés et, le cas échéant, à celles de la régularité de leurs titres de séjour les habilitant à travailler en France,

- Qu'il n'y a actuellement aucun employé en cours de préavis de rupture du contrat de travail ou dont le contrat est suspendu pour quelque cause que ce soit,

- Qu'il n'a été passé aucun contrat écrit ou oral, encore en cours de validité, dont les termes seraient exceptionnels par rapport à ceux couramment pratiqués dans la branche professionnelle, conformément aux dispositions de la convention collective applicable,

- Qu'il n'a procédé à aucune procédure de licenciement économique donnant lieu, à ce jour, à une quelconque priorité d'embauche.

Le Loueur du fonds déclare qu'il n'existe aucune procédure, ni difficulté avec le personnel employé ou ayant été employé dans l'établissement ou, s'il en existe, qu'il en fera son affaire personnelle.

Dans le cadre du présent contrat comme dans le cadre de la fin de la location-gérance, il sera établi les comptes de prorata entre les parties, notamment toutes charges payées d'avance sous déduction de celle connues au même jour, et notamment les salaires et les congés payés desdits personnels salariés.

C'est ainsi que les congés payés des personnels salariés seront calculés charges comprises et intégrés dans les comptes de prorata, d'entrée et de sortie du locataire-gérant.

Le nombre d'employés est actuellement de **ONZE (11) personnes**, dont :
CDI : 10 – CDD : 1. Liste du personnelle annexée.

Le locataire gérant est informé des éléments obligatoires qu'il doit avoir à disposition :

- Contrats de travail et avenants (copie des versions signées)
- Papiers d'identité
- Carte vitale ou attestation de droits de la CPAM
- Déclaration préalable à l'embauche
- Copie des bulletins de paie au moment de la reprise et au cours des 12 mois précédents
- Etat des dettes des congés payés détaillé par salarié avec pour chaque salarié :
  - Le nombre de jours acquis, pris et restant sur la période en cours
  - Le nombre de jours acquis, pris et restant au titre de la période précédente

AS AG AD

 AD

- La valorisation des congés payés de la période en cours et de la période précédente
- Le cas échéant, bordereaux Cerfa, formulaires et accords concernant les contrats aidés
- Derniers bordereaux de cotisations sociales
- Dernière facture de médecine du travail
- Le cas échéant :
  - Pièces relatives aux procédures disciplinaires et aux ruptures de contrat de travail intervenues dans l'année en cours et au cours des deux années précédentes
  - Pièces relatives aux arrêts de travail de longue durée en cours à la date de reprise du dossier (correspondances, attestations, déclaratifs, prise en charge par les organismes de santé et de prévoyance, calculs de maintiens de rémunération, etc.)
- Les avis à tiers détenteur reçus pour des sommes dues par les salariés et concernant ces ATD, le récapitulatif des sommes payées et les sommes restant dues

Publicité permanente

Le locataire gérant devra indiquer en tête de ses factures, lettres, notes de commande, documents bancaires, tarifs et prospectus, ainsi que sur toutes les pièces signées par lui ou en son nom, son numéro d'immatriculation au Registre du Commerce, le siège du Tribunal où il est immatriculé, sa qualité de locataire gérant du fonds.

II/ Concernant le bailleur

Interdiction de concurrence

Pendant toute la durée de la présente location gérance, le bailleur s'oblige à garantir le preneur de tout trouble, revendication, saisie ou éviction pouvant inquiéter son droit à la libre jouissance de l'exploitation du fonds loué. En conséquence, le bailleur s'interdit pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements, de s'intéresser directement ou indirectement à un fonds de commerce, de la nature de celui ci-dessus désigné dans les mêmes termes et conditions que ceux de l'interdiction de rétablissement ci-après imposée au locataire gérant à la cessation du présent bail à l'exception de « **SIMONETTA** » **(32, quai de la Marne – 75019 PARIS)** et « **MAISON BECQUEY** » **(34, quai de la Marne – 75019 PARIS)**.

Garantie

Le loueur de fonds garantira en particulier le locataire-gérant contre tous défauts de conformité des locaux et installations.

AS AG AN

 AD

Les travaux et mises aux normes qui pourraient être exigés par les administrations ou juridictions compétentes resteront à la charge exclusive du loueur de fonds qui s'oblige d'ores et déjà à les faire effectuer dans les meilleurs délais et en concertation avec le locataire-gérant de façon à ce que l'exécution des travaux demandés constitue une gêne minimum pour l'exploitation du fonds.

En cas de fermeture du fonds de commerce pour exécuter les travaux, le loueur de fonds supportera le coût de toutes les charges d'exploitation (redevances de gérance, charges de loyers, loyers immobiliers, salaires, charges, EDF, GDF, prorata de tous les impôts, etc...).

B - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CESSATION DE LA LOCATION GERANCE

I/ Concernant le locataire gérant

Restitution du fonds

Le locataire gérant sera tenu en fin de bail de rendre le fonds de commerce présentement loué au bailleur. Il devra notamment restituer en nature le mobilier commercial et le matériel présentement loués dans l'état où le bailleur sera en droit de les exiger, conformément à ce qui a été stipulé ci-dessus. Tout objet manquant devra être remplacé par un autre, de mêmes nature et qualité.

Le matériel et les objets mobiliers incorporés au fonds par le preneur resteront sa propriété personnelle et il pourra les retirer en quittant les lieux.

Libération des locaux

Le locataire gérant devra à la cessation de la présente location gérance, libérer les locaux dans lesquels le fonds de commerce est exploité, y compris les locaux accessoires à usage d'habitation, s'il en existe, dans lesquels il ne pourra en aucun cas prétendre ni à la qualité de cessionnaire, ni de sous-locataire.

Interdiction de concurrence

A la cessation du présent contrat de location gérance, quelle qu'en soit la cause, le locataire gérant s'interdit pendant **Trois (3) ans**, d'exploiter directement ou indirectement aucun fonds de commerce de la nature de celui présentement loué ou de s'intéresser directement ou indirectement dans une exploitation similaire, même à titre de gérant libre, salarié ou de simple commanditaire et ce, dans un rayon de **Trois Cents mètres (300 m)** à vol d'oiseau du siège du fonds loué, à peine de tous dommages et intérêts et sans préjudice au droit accordé au bailleur ou à ses ayants droit ou ayants cause de faire cesser la contravention.

[redacted]

AS

II/ Concernant le bailleur

Reprise des marchandises

A la cessation du présent contrat de location gérance quelle qu'en soit la cause, le bailleur sera tenu de reprendre les marchandises existant dans le fonds de commerce loué. Ces marchandises seront inventoriées et estimées à la date de ladite cessation, d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par deux experts désignés dans les conditions ci-dessus déterminées pour l'acquisition des marchandises par le preneur.

Le prix de reprise ainsi déterminé sera payable comptant, le bailleur s'obligeant dès à présent, à en effectuer le paiement entre les mains du séquestre ci-après constitué. Toutefois, le bailleur pourra si bon lui semble, ne reprendre les marchandises existant alors dans le fonds de commerce, qu'à concurrence de la valeur des marchandises acquises par le preneur lors de sa prise de possession, augmentée de 10 % par année de jouissance du preneur.

Le surplus de marchandises restera la propriété de ce dernier à charge par lui de les enlever.

III/ Concernant le bailleur et le locataire gérant

Restitution du cautionnement

A la cessation du présent contrat de location gérance, le montant du cautionnement ci-dessus versé par le preneur sera restitué à la Société ADC ou à la société A2DN créancière de la somme de 100 000 € laissée entre les mains du propriétaire du fonds de commerce pendant la durée de la gérance , et ce après apurement de tout compte entre les parties, notamment toutes sommes dont le Locataire gérant serait redevable envers le Bailleur du fonds de commerce au titre des loyers, redevances de gérance, charges....

Le Bailleur du fonds est autorisé par le Locataire-gérant à compenser toutes les sommes qui lui seraient dues sur le cautionnement séquestré entre ses mains.

Dans le cas où le Locataire-gérant serait attrait en redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, la compensation légale s'opérera de plein droit entre le cautionnement détenu par le Bailleur et les sommes qui lui seraient dues.

Le propriétaire du fonds s'engage à remettre, le jour de la cessation de la location-gérance, le montant du cautionnement entre les mains du cabinet Francis **LADOUX** qui en sera constitué séquestre.

[redacted]

AD

Personnel

Le bailleur sera tenu de conserver le personnel qui sera au service du fonds de commerce loué au jour de la cessation de la location gérance mais seulement dans la limite du nombre de personnes employées lors de l'entrée en jouissance du locataire gérant.

Tout personnel supplémentaire devra avoir été licencié par le locataire gérant à ses frais, risques et périls au jour de la fin de la location gérance, sauf bien entendu, accord du bailleur pour conserver tout ou partie du personnel supplémentaire.

A défaut, toutes les charges découlant d'un défaut de licenciement seront supportées par le locataire gérant.

Si en raison de la législation du travail alors en vigueur, le licenciement du tout ou partie du personnel supplémentaire s'avérait impossible, le locataire gérant serait redevable envers le bailleur d'une indemnité fixée forfaitairement à une somme égale à l'indemnité de licenciement qui serait due, si ce dernier avait été autorisé.

Règlement des comptes de prorata

Le bailleur et le locataire gérant établiront, en étroite collaboration avec leur expert-comptable, un compte de prorata d'exploitation au jour de la cessation de la location gérance.

Etant ici énoncé que le compte de prorata d'exploitation ne sera valablement réalisé qu'à la double condition ; qu'il ait été définitivement arrêté par le ou les expert(s)-comptable(s) mandaté(s), sous la ou leur entière(s) responsabilité(s), et que le Bailleur et le Locataire-Gérant aient apposé préalablement à leurs signatures la mention « bon pour accord ».

Si la balance du compte fait ressortir un reliquat en faveur du bailleur, son montant sera déduit de la somme due par celui-ci au locataire gérant au titre du paiement du prix de reprise des marchandises : le locataire gérant sera libéré par compensation.

Si au contraire, la balance du compte fait ressortir un reliquat en faveur du locataire gérant, le bailleur devra en effectuer le versement comptant entre les mains du séquestre ci-après constitué.

AS AG DN

Constitution du séquestre

Maître Francis LADOUX, Avocat à la Cour - [redacted] est dès à présent, nommé séquestre des sommes qui lui seront versées par le bailleur lors de la cessation de la location gérance soit au titre du remboursement du dépôt de garantie, soit au titre du paiement des marchandises reprises par lui, soit au titre du versement du reliquat de compte à sa charge et après compensation, s'il y a lieu, des sommes dues par le locataire-gérant au loueur de fonds.

Dans ce cas, le loueur ne remettra au séquestre que le solde de la caution après compensation.

Les parties confèrent à **Maître Francis LADOUX** le mandat de séquestre dans les conditions ci-après arrêtées :

1°) **Maître Francis LADOUX** est dès à présent autorisé à régler toute somme due au propriétaire du fonds,

2°) Il est autorisé à régler les impôts directs de toute nature dont le locataire gérant pourrait être redevable au jour de la cessation du contrat de location gérance.

3°) Il est autorisé, avec l'accord du locataire gérant, à régler toutes les dettes de celui-ci relatives à l'exploitation du fonds de commerce confié en location gérance conformément à la loi.

4°) Il est autorisé, avec l'accord du locataire gérant, à régler toutes les autres sommes dues à des créanciers relativement à la fin de location gérance.

5°) En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, la compensation légale s'opérera de plein droit entre le cautionnement détenu par le Bailleur et les sommes qui lui seraient dues.

6°) En tout état de cause, aucune somme quelconque ne pourra être remise par le séquestre au locataire gérant avant l'expiration du délai de QUATRE mois.

7°) Dans le cas où pour une cause quelconque, la présente location gérance prendrait fin avant l'expiration de la période convenue, pendant laquelle le bailleur est solidairement responsable des dettes contractées pour l'exploitation du fonds, les sommes séquestrées ne pourront être remises au locataire gérant qu'après paiement de tous ses créanciers.

8°) Le séquestre sera valablement déchargé de sa mission :

- Soit par la remise des fonds disponibles au locataire gérant,

AS AG JN

- Soit par le dépôt des fonds ordonné par une mesure judiciaire entre les mains d'un séquestre répartiteur.

  Dans ce cas, les frais relatifs à la mesure judiciaire seront imputés sur ledit dépôt de garantie.

9°) Le locataire-gérant s'engage à effectuer le transfert de siège de sa société dans les QUATRE mois des présentes et à en justifier au Loueur de fonds.

Les sommes en séquestre ne feront pas l'objet d'intérêt ou fruit quelconque.

TITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

A - ENONCIATION DU BAIL DES LOCAUX DANS LESQUELS LE FONDS DE COMMERCE LOUE EST EXPLOITE

I/ Propriétaire de l'immeuble :

La société **S.I.E.M.P. (Société Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Paris)**, Société Anonyme au capital de 4.235.625 €, immatriculée au R.C.S. de PARIS sous le numéro 562.086.124, dont le siège social est sis à l'Hôtel de Ville de PARIS à PARIS 4ème et le siège administratif à [redacted] 4ème [redacted] représentée par sa Directrice Générale Déléguée Pôle Exploitation, Madame Martine **CHASTRE**.

II/ Locataire

La société **AU TEMPS GOURMET** aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la société **OURCQ 2A**.

III/ Durée

Le bail objet des présentes a été consenti pour une durée de **NEUF (9) ANNEES** entières et consécutives qui ont commencé à courir à compter du **1ER juin 2014** pour se terminer le **31 mai 2017, 31 mai 2020 et 31 mai 2023**.

En date du 6 mai 2025, la Société OURCQ 2A a, par voie de Commissaire de Justice, demandé le renouvellement du bail commercial au Bailleur la SA ELOGIE-SIEMP, à compter du 1er juillet 2025, aux mêmes charges et conditions que le bail commerce venant à expiration le 30 juin 2025.

AS AC AN

IV/ Montant du loyer

Le loyer actuel s'élève à la somme annuelle **hors taxes et hors charges** de **CINQUANTE MILLE CENT TRENTE QUATRE EUROS ET TRENTE DEUX CENTIMES (50.134,32 €),** soit un loyer mensuel **hors taxes et hors charges** de **QUATRE MILLE CENT SOIXANTE DIX SEPT EUROS ET QUATRE VINGT SIX CENTIMES (4.177,86 €).**

Etant ici énoncé que la prise en charge du remboursement des loyers, par le soussigné de seconde part, ne pourra excéder, en cas de renouvellement du bail, la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC), y compris dans l'hypothèse où le soussigné de première part serait redevable d'une indemnité d'occupation à l'encontre du bailleur, contrepartie du droit pour le Locataire de se maintenir dans les lieux, nonobstant le refus de renouvellement du bail, et ce jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction.

V/ Désignation

Dans un immeuble situé à l'angle du [redacted] **19ème** :

Le local commercial n°5001 comprend une surface d'environ 199,10m² au rez-de-chaussée sur rue au numéro [redacted]

VI/ Destination

Les biens faisant l'objet de la présente location devront être destinés et exclusivement affectés à l'usage de : **épicerie fine, fruits et légumes, crèmerie, fromage, pain, pâtisserie, cave et bar à vins, petite restauration, salon de thé**.

Entretien – réparation

Le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparation locative.

Cession sous-location

« Il est interdit au preneur :

- ***De concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, sans l'autorisation expresse du bailleur,***

- *De sous-louer en tout ou en partie, sans l'autorisation expresse du bailleur,*

AS

AC AN

AD

- *De céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité, au successeur de son activité, de son fonds de commerce ou de son droit au bail, et dans ce cas, à condition d'informer le bailleur de son intention de céder au moins un mois avant par courrier recommandé, de l'appeler à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail, et de lui remettre après signature de l'acte une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.*

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers, indemnités d'occupation et charges, échus ou à échoir et de l'exécution des conditions du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

En outre, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

En cas de mise en location-gérance du fonds de commerce exploité par le preneur, celui-ci pourra conférer au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux, à la condition expresse que ce droit soit accessoire du contrat de location-gérance du fonds de commerce et mentionné comme tel.

Le preneur devra notifier au bailleur la mise en location-gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le locataire-gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du bailleur. »

Ce bail a eu lieu en outre, sous diverses charges, clauses et conditions dont le locataire gérant reconnaît avoir eu connaissance par la communication d'une copie dudit acte.

Par suite de la présente location gérance, et pendant la durée de celle-ci, les locaux seront occupés par le locataire gérant sans que celui-ci puisse invoquer la qualité de cessionnaire ni de sous-locataire.

De son côté, le propriétaire du fonds de commerce présentement loué, s'interdit de faire quoi que ce soit qui puisse entraîner la cessation ou la résiliation du bail des locaux avant l'expiration de la présente location gérance.

AS [redacted]

AD

Il n'existe actuellement, aucune plainte, procédure et/ou litige avec le bailleur, son mandataire, la copropriété, un copropriétaire et/ou un tiers, notamment occasionnées par l'exercice de son activité commerciale (bruits, odeurs, fuites…).

Information du Bailleur

Conformément à la clause « CESSION SOUS-LOCATION » ci-dessus du bail, une copie dudit contrat sera notifiée à la **S.I.E.M.P.**

B - DECLARATIONS DIVERSES

Responsabilité du soussigné de première part

Article L 144-7 du Code de Commerce (nouvelle rédaction)
« Jusqu'à la publication du contrat de location-gérance, le loueur du fonds est solidairement responsable avec le locataire-gérant des dettes contractées par celui-ci à l'occasion de l'exploitation du fonds. »

et 1684 alinéa 3 du Code Général des Impôts (nouvelle rédaction)
« 3. Le propriétaire d'un fonds de commerce est solidairement responsable avec l'exploitant de cette entreprise des impôts directs établis à raison de l'exploitation du fonds jusqu'à la publication du contrat de location-gérance.
Le premier alinéa du présent 3 n'est applicable que lorsque les impositions en cause ont fait l'objet des majorations prévues aux b ou c du 1 de l'article 1728 ou à l'article 1729 et à la condition que le propriétaire ait connu ou n'ait pu ignorer l'existence des manquements ayant entraîné l'application de ces majorations. »

Responsabilité du soussigné de seconde part

Article L 144-9 du Code de Commerce :
« La fin de la location-gérance rend immédiatement exigibles les dettes afférentes à l'exploitation du fonds ou de l'établissement artisanal, contractées par le locataire-gérant pendant la durée de la gérance ».

En conséquence, il s'oblige à régler sur ses deniers personnels toutes dettes quelconques relatives à son exploitation, de telle sorte que le loueur de fonds ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

AS AP DN AD

Résiliation

A défaut par le locataire gérant d'exécuter une seule des conditions du présent contrat et notamment, de payer un seul terme de loyer aux échéances convenues, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur et sans qu'il soit nécessaire d'entreprendre aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter, resté sans effet et contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause.

Le présent bail sera encore résilié de plein droit, si bon semble au bailleur :

- En cas de redressement judiciaire ou de liquidation de biens du preneur à partir de la date du jugement déclaratif, les créanciers du preneur ne pouvant en aucun cas prétendre faire continuer l'exploitation du fonds de commerce loué ni céder le droit à la jouissance pour le temps qui en resterait à courir,

- En cas où une décision administrative ou judiciaire ordonnerait la fermeture temporaire du fonds.

Lorsque la résiliation aura été encourue pour quelque cause que ce soit et si le preneur refuse de quitter les lieux, il suffira de l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal compétent, laquelle ordonnance sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

Déclarations par le soussigné de première part

Le soussigné de première part déclare :

- Que rien ne s'oppose, au niveau de ses organismes financiers, à la mise en location-gérance de son fonds de commerce et qu'à ce titre, il décharge le rédacteur des présentes, de toute action de ce chef,

- Qu'il est régulièrement inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés territorialement compétent,

- Qu'il n'a encouru aucune des condamnations ou déchéances prévues par l'article 1 de la loi du 30 août 1947 relatives à l'assainissement des professions commerciales,

- Qu'il a été préalablement informé des dispositions de l'article L.144-6 du Code de Commerce :

[redacted]

 AD

« Au moment de la location-gérance, les dettes du loueur du fonds afférentes à l'exploitation du fonds peuvent être déclarées immédiatement exigibles par le Tribunal de Commerce de la situation du fonds, s'il estime que la location-gérance met en péril leur recouvrement.
L'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans le délai de trois mois à dater de la publication du contrat de gérance dans un journal habilité à recevoir les annonces légales ».

- Qu'il s'oblige à régler de ses deniers personnels toutes dettes quelconques relatives à son exploitation, de telle sorte que le locataire-gérant ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet,

- Et qu'en conséquence, il remplit les conditions exigées par la Loi pour donner son fonds de commerce en location gérance.

Déclarations par le soussigné de seconde part

Le soussigné de seconde part déclare :

- Qu'il est régulièrement inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés territorialement compétent,

- Qu'il n'est et n'a jamais été en état de redressement judiciaire, ou cessation de paiement,

- Qu'il a été informé de l'obligation de formation liée à la déclaration de mutation de la licence attachée au fonds de commerce résultant de l'article L 3332-1-1 du Code de la Santé Publique, issu de la Loi n° 2006-396 du 31 janvier 2006 et qu'en application du décret n° 2007-911 du 15 mai 2007 pris pour l'application de l'article précité, il devra être en possession d'un permis dit d'exploitation justifiant de l'accomplissement du stage de formation,

- Qu'il a connaissance des dispositions de l'Article 88 de la Loi 2015-1785 du 29 décembre 2015, Loi de Finances pour 2016, relatives à l'obligation d'utilisation d'un logiciel de caisse sécurisé et certifié à compter du 1er Janvier 2018.

- Qu'il a été informé de la formation obligatoire hygiène alimentaire qui depuis le 1er octobre 2012 oblige les responsables d'établissement de restauration commerciale relevant des activités de restauration de quelque type que ce soit, à avoir dans leur effectif au moins une personne justifiant d'une formation spécifique en matière d'hygiène alimentaire adaptée à leur activité conformément à l'article L. 233-4 du Code rural et de pêche maritime.

- Qu'il a connaissance, conformément à l'arrêté du 19 avril 2017, publiée le 22 avril 2017, avec effet au 23 octobre 2017, de l'obligation de mettre à disposition au sein des établissements recevant du public (ERP) un « Registre Public d'Accessibilité » comprenant notamment :

AS [redacted]

 AP

- Dérogation éventuelle accessibilité,
- Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'Ap) et bilan des travaux et autres actions de mise en accessibilité réalisés,
- Modalités de maintenance des équipements d'accessibilité.

- Et qu'en conséquence, il remplit les conditions exigées par la Loi pour prendre le fonds de commerce en location gérance.

Formalités de publicité - Registre du Commerce

En conformité des dispositions de la Loi du 20 Mars 1956, les parties feront publier dans le délai de quinze jours le présent contrat sous forme d'extrait ou d'avis dans un journal d'annonces légales du ressort du fonds donné en location.

Les parties rempliront dans les plus brefs délais les déclarations prescrites par la Loi au Registre du Commerce territorialement compétent afin de faire mentionner la présente location gérance et d'immatriculer le preneur.

La publication au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales serait faite sur l'initiative et la responsabilité du Greffier dudit Tribunal.

La fin de la location gérance donnera lieu aux mêmes mesures de publicité.

Imprévision

Les Parties ont été informées des dispositions de l'article 1195 nouveau du Code civil issu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, lequel dispose :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe ».

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se

AS [redacted]

 AP

prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties.

Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application pendant la durée du présent contrat. Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de location gérance.

Cautionnement

Par courriel en date du 23 mai 2025, Madame Aleksandra **STOJANOVIC,** agissant en qualité de Présidente de la société **ASJ**, elle-même Présidente de la société **OURCQ 2A,** propriétaire du fonds, a donné son accord pour la libération de tout engagement de caution solidaire de Monsieur Adrien **DI CONCETTO**, de[redacted] né le [redacted] d'un Pacte Civil de Solidarité.

Aussi, intervient personnellement aux présentes :

- Madame Dora **NAGHMOUCHI- BAUDET** née le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant à [redacted] non-partenaire d'un Pacte Civil de Solidarité.

Laquelle déclare se rendre et constituer volontairement unique CAUTION ET GARANT SOLIDAIRE de l'exécution par la société A2DN de toutes les charges, clauses et conditions du contrat de location gérance ci-dessus énoncé, sans exception, ni réserve.

Et notamment, Madame Dora NAGHMOUCHI- BAUDET s'oblige dans la limite de la somme de CENT MILLE EUROS (100.000 €), au paiement des redevances, du loyer et des provisions pour charges locatives, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à défaut par la société A2DN d'y satisfaire, renonçant dès maintenant aux bénéfices de discussion et de division.

Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du soussigné de première part relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le loueur du fonds pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

[redacted]

AD

Etant ici précisé que le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir d'un manquement par l'autre Partie à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause.

La Partie qui ne s'est pas prévalue de ce manquement pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

Etant ici rappelé qu'aucune modification ne pourra donc être déduite, soit de la passivité du Loueur de fonds ou du Locataire-Gérant, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée.

En conséquence, toute modification des différentes clauses, charges et conditions des présentes ne sera considérée comme étant réalisée qu'à la condition impérative de la rédaction, par la voie d'un avenant, d'un acte sous seing privé.

Divisibilité expresse

Les parties déclarent, reconnaissent et consentent, expressément, en toute circonstance, et même en cas de contentieux, que la possibilité d'une nullité quant à une stipulation énoncée aux termes des présentes ou quant à son caractère, éventuellement, réputé non écrit n'affectera que ladite stipulation en cause.

De telle sorte, que la validité, de l'ensemble du contrat ou de tout le reste de la clause qui sans la stipulation nulle ou réputée non écrite pourrait continuer de produire valablement effet, ne puisse être remise en cause.

En présence d'une stipulation qui pourrait être déclarée nulle ou non écrite, les Parties devront se rapprocher afin de négocier, de bonne foi, une clause de substitution dont l'effet sera le plus proche possible de la stipulation en cause.

Etant ici rappelé, que ladite clause de substitution, s'insérant dans un contrat de gré à gré, devra satisfaire aux dispositions des articles 1110 et 1171 du Code civil.

En conséquence, elle devra faire l'objet de négociations qui auront conduit à des concessions réciproques et à un accord global et équilibré à la satisfaction de chacune des parties. De telle sorte, qu'elle n'aura été soustraite à la négociation et n'aura été déterminée à l'avance par l'une des parties.

Toutefois, dans l'hypothèse où des contreparties, quelles qu'elles soient, auraient été consenties par une Partie en considération de la stipulation annulée ou réputée non écrite, ces contreparties seront annulées ou réputées non écrites de la même façon.

[redacted]

AS

AD

Résolution unilatérale

Les Parties ont été informées des dispositions de l'article 1226 nouveau du Code civil issu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, lequel dispose :

« Le créancier peut, à ses risques et périls, résoudre le contrat par voie de notification. Sauf urgence, il doit préalablement mettre en demeure le débiteur défaillant de satisfaire à son engagement dans un délai raisonnable.

La mise en demeure mentionne expressément qu'à défaut pour le débiteur de satisfaire à son obligation, le créancier sera en droit de résoudre le contrat.

Lorsque l'inexécution persiste, le créancier notifie au débiteur la résolution du contrat et les raisons qui la motivent.

Le débiteur peut à tout moment saisir le juge pour contester la résolution. Le créancier doit alors prouver la gravité de l'inexécution ».

Chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1226 du Code civil et d'invoquer le régime de la résolution unilatérale par voie de notification.

Conformément aux dispositions de l'article 1227 du Code civil, la résolution peut, en toute hypothèse, être demandée en justice. Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1226 du Code civil trouvera son application pendant la durée du présent contrat. Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales en vigueur.

Déclaration fiscale

Les parties déclarent que la location du fonds de commerce faisant l'objet du présent acte entre dans les champs d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et se trouve ainsi exonérée de tout droit d'enregistrement.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le locataire gérant. Il en sera de même des frais de toute nature, entraînés par la cessation de la présente location gérance.

AS AP AN

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ci-dessus indiquée.

FAIT A PARIS EN QUATRE (4) EXEMPLAIRES
L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE TRENTE JUIN

Ledit acte contenant : 30 pages ___ Mot rayé nul 0 Ligne rayée nulle ___ Chiffre rayé n[redacted]voi approuvé

[redacted]S « OURCQ 2A »
Madame Aleksandra STOJANOVIC

[redacted]

Pour la SAS « OURCQ 2A »
[redacted]ER

[redacted]

Pour la SAS « A2DN »
Monsieur Adrien **DI CONCETTO**

[redacted]

Pour la SAS « A2DN »
Madame Dora **NAGHMOUCHI- BAUDET**

[redacted]

Pour SAS AOC

[redacted]