

AGDC AVOCAT  
Me Anne GARZON – de CLAVIERE  
Avocat au Barreau de Paris  
6, Rue de Monbel 75017 PARIS  
Tel : 01 44.09.21.80 – 06.80.43.72.99  
[cabinet@agdc-avocats.com](mailto:cabinet@agdc-avocats.com)

26 MAI 2025

SAS GEMMJ  
Me Geoffrey MORAND  
Mandataire judiciaire liquidateur  
17, rue de la Ville l'Evêque  
75008 PARIS

Recommandé AR n°2C 186 764 4475 2

Paris, le 22 mai 2025

N/R : ANG – 16200  
AFF : FONCIERE DU PARC MONCEAU – 9 rue Paul Lelong 75002 PARIS / WIKIDIL  
V/R : SAS WIKIDIL

**Liquidation simplifiée du 27 mars 2025 RCS 791 641 673**  
**Bodacc : 12 & 13 avril 2025**

**Objet : déclaration de créance privilégiée bailleur FONCIERE DU PARC MONCEAU + alerte garantie du cessionnaire et reconstitution du DG**

Mon Cher Maître,

J'interviens en ma qualité de Conseil de la société FONCIERE DU PARC MONCEAU laquelle a donné à bail commercial à la société WIKIDIL divers locaux dépendant d'un ensemble immobilier sis à PARIS 2<sup>ème</sup>, 9, rue Lelong, exploités sous l'enseigne JTEPADI.

Les locaux ont été loués à l'usage exclusif de : « CAFE – BAR – BRASSERIE – RESTAURANT ».

Suivant jugement du 27 mars 2025, le Tribunal de Commerce de PARIS a ouvert une procédure de liquidation judiciaire simplifiée à l'encontre de la société WIKIDIL et vous a désigné en qualité de mandataire judiciaire liquidateur.

**A la veille de la date d'ouverture de la procédure, soit au 26 mars 2025, la société WIKIDIL restait devoir à la société FONCIERE DU PARC MONCEAU la somme totale de 84.899,52 euros TTC au titre de son arriéré de loyers, charges et accessoires.**

**La société FONCIERE DU PARC MONCEAU détenant une somme de 20.920,95 euros au titre du dépôt de garantie, elle entend compenser cette somme connexe avec l'arriéré locatif.**

Aussi, je vous prie de bien vouloir trouver, en pièce jointe, une **déclaration de créance d'un montant de 63.978,57 euros**, privilégiée à hauteur des loyers des deux dernières années, chirographaire pour le solde.

Je vous remercie de bien vouloir me confirmer que vous disposez de l'ensemble des éléments nécessaires pour enregistrer cette créance.

Pour votre parfaite information, je vous informe également du fait que le preneur a cessé toute activité depuis le 28 juin 2024 et que depuis cette date, le bailleur l'a vainement relancé.

Le silence total qui lui a été opposé par la société WIKIDIL a considérablement aggravé la situation du bailleur, puisque sans aucune activité, la société WIKIDIL ne respectait plus ses échéances.

C'est uniquement du fait de l'action en référé introduite par le bailleur que les dirigeants de la société WIKIDIL se sont enfin préoccupés de déclarer leur cessation des paiements.

Cette désinvolture délibérée est à l'origine du préjudice subi par la société FONCIERE DU PARC MONCEAU qui n'entend pas, dès lors, se voir imposer un cessionnaire sans que son bail soit respecté.

Aussi, dans la mesure où ma cliente m'informe avoir reçu une convocation pour l'audience du 28 mai 2025 devant le Juge commissaire, au cours de laquelle il sera statué sur la vente du fonds de commerce, j'attire votre attention sur le fait que le point 14 de l'article « CHARGES ET CONDITIONS » du bail, est ainsi libellé :

14 - De ne pouvoir céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé. Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au Preneur, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs au paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires au bail demeureront tenus envers le Bailleur solidairement entre eux et avec le Preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

**Je vous précise d'ores et déjà au vu du montant des impayés, que la société FONCIERE DU PARC MONCEAU ne renoncera pas au bénéfice de cette clause de solidarité inversée ce qui a dû être clairement indiqué à tout éventuel repreneur dans le cahier des charges.**

Comme vous le savez, dans le cadre d'une cession d'actif isolé autorisée par le juge-commissaire en application de l'article L. 642-19 du code de commerce, la clause de garantie inversée demeure valable et peut être invoquée par le bailleur. (*voir notamment Cass. com., 27 sept. 2011, n° 10-23.539*).

Il est donc essentiel de veiller au respect de cette obligation contractuelle.

A cet égard, il est enfin précisé que dans la mesure où le bailleur entend demander la compensation du dépôt de garantie détenu à hauteur de 20.920,95 euros sur le montant de sa créance antérieure, tout cessionnaire devra nécessairement payer **entre les mains du bailleur le dépôt de garantie équivalent à six mois de loyer conformément à l'article du bail.**

Compte tenu de la révision du loyer au 1<sup>er</sup> mars 2025, qui s'établit désormais à la somme annuelle de 45.683,36 euros HT, tous droits du bailleur étant réservés sur le renouvellement éventuel compte tenu de l'échéance contractuelle intervenue au 28 février 2024.

Sur la base du loyer actuel c'est donc un **montant de dépôt de garantie qui devra impérativement être reconstitué par le cessionnaire à hauteur de 22.841,68 euros.**

Vous souhaitant bonne réception des présentes et dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Mon Cher Maître, en l'assurance de mes sentiments distingués et dévoués.

Anne GARZON - de CLAVIERE



*Pièces jointes : déclaration de créance privilégiée et ses pièces justificatives  
Copie des présentes au Juge commissaire*

---

## DECLARATION DE CREANCE ANTERIEURE A TITRE PRIVILEGIE

---

La société **FONCIERE DU PARC MONCEAU**, société civile au capital de 64.000 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 428 635 130, dont le siège est à PARIS (75017) 16, rue de Logelbach, représentée par ses co-gérants en exercice domiciliés en cette qualité audit siège.

Représentée par :

la Seleurl **AGDC AVOCAT**  
en la personne de **Me Anne GARZON - de CLAVIERE**  
Avocat au Barreau de PARIS  
Demeurant à PARIS (75017) 6, rue de Monbel  
Tél : 01.44.09.21.80 – email : [cabinet@agdc-avocats.com](mailto:cabinet@agdc-avocats.com)

---

**DECLARE A :**

**La SAS GEMMJ en la personne de Me Geoffrey MORAND, mandataire judiciaire liquidateur,** demeurant 17, rue de la Ville l'Evêque 75008 PARIS.

Es qualité de **mandataire judiciaire liquidateur de la société WIKIDIL**, Société par Actions Simplifiées, exploitant sous l'enseigne JTEPADI, dont le siège social est situé à PARIS (75002) 9, rue Paul Lelong, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 523 852 689.

Désigné en cette qualité par un jugement du Tribunal de Commerce de PARIS en date du 27 mars 2025, publié au BODACC les 12 et 13 avril 2025, ouvrant une procédure de liquidation judiciaire simplifiée.

---

**LA CREANCE SUIVANTE dont elle requiert l'admission au passif :**

Le solde dû au titre des loyers, charges et accessoires, incluant la période d'occupation des locaux arrêtée au 26 mars 2025 inclus, déduction faite du dépôt de garantie détenu à hauteur de 20.920,95 euros, soit la somme de **63.978,57 euros TTC (Soixante-trois mille neuf cent soixante-dix-huit euros et cinquante-sept centimes)**, suivant décompte et justificatifs ci-annexés.

Et ce, en vertu d'un bail sous seing privé conclu entre la société FONCIERE DU PARC MONCEAU (anciennement dénommée IMMOBILIERE JONAS) et la société WIKIDIL, portant sur des locaux commerciaux situés au sein de l'immeuble situé à Paris (2<sup>ème</sup> arrondissement) — 9, rue Paul Lelong des lots numéros UN (1), DEUX (2) et QUATRE (4), ainsi désignés :

**Lot numéro UN (1) :**

Avec accès sur la rue Paul Lelong et deuxième porte à gauche dans l'entrée commune, un local commercial comprenant :

Au rez-de-chaussée : salle de restaurant, cuisine, toilette et water-closets.

Au sous-sol : quatre caves et chaufferie

Ces deux niveaux communiquent entre eux par un escalier particulier Au sous-sol, ce lot est grevé d'une servitude d'accès à l'égout.

Au rez-de-chaussée, ce lot communique avec le lot numéro DEUX du niveau par trappe de visite.

**Lot numéro DEUX (2) :**

Au rez-de-chaussée, première porte à gauche dans l'entrée commune, un débarras.

Ce lot communique avec le lot numéro UN du niveau par trappe de visite.

**Lot numéro QUATRE (4) :**

Au premier étage, porte face, un studio comprenant :  
Entrée, salle de séjour, cuisinette et salle de bains avec water-closets.  
Au premier/deuxième étage : rangement  
Ces deux niveaux communiquent entre eux par trappe.

**Pièce n°1 : Attestation de propriété de FONCIERE DU PARC MONCEAU**

Par un acte sous seing privé en date à PARIS du 8 février 2001, Monsieur et Madame Max COHEN, aux droits desquels se trouve la société FONCIERE DU PARC MONCEAU, ont consenti à titre de renouvellement à la société LE TREFLE DE CŒUR un bail commercial sur les lots susvisés, prenant effet le 1<sup>er</sup> mars 1997 pour venir à expiration le 28 février 2006.

Ce bail a été renouvelé selon acte sous seing privé en date à Paris du 18 avril 2005, toujours au profit de la société LE TREFLE DE CŒUR, puis par acte sous seing privé en date à Paris du 25 juin 2015, dans les termes et conditions du bail du 18 avril 2005, au profit de la société WIKIDIL, venue aux droits de la société EN FACE, elle-même venue aux droits de la société LE TREFLE DE CŒUR.

**Pièce n°2 : Renouvellement de bail en date du 25 juin 2015**

Aux termes du renouvellement de bail du 25 juin 2015, les locaux sont à usage de « CAFE – BAR – BRASSERIE – RESTAURANT ».

Ce dernier bail renouvelé a été consenti à effet du 1<sup>er</sup> mars 2015 expirant le 29 février 2024, et s'est prolongé tacitement postérieurement à cette date.

Le loyer annuel ressortait 45.683,36 euros HT/HC au 1<sup>er</sup> mars 2025, payable par **termes trimestriels échus**.

**Pièce n°3 : avis de révision au 1<sup>er</sup> mars 2025**

Au 26 mars 2025, la situation ayant été arrêtée prorata temporis à cette date, sans tenir compte de la date d'exigibilité du premier trimestre 2025 normalement payable à terme échu soit postérieurement à la date d'ouverture, le montant total des **arriérés locatifs** s'élevait à la somme de **84.899,52 euros TTC**.

Le bailleur entend imputer sur cette somme le montant du **dépôt de garantie** qu'il détient à hauteur de **20.920,95 euros**.

La présente déclaration est ainsi faite pour la somme globale suivante :

**63.978,57 euros TTC (Soixante-trois mille neuf cent soixante-dix-huit euros et cinquante-sept centimes)**

**Pièce n°4 : relevé de situation arriéré locatif avec solde progressif cumulé**

Il convient de noter que le bailleur revendique l'application de son privilège conformément aux dispositions de l'article L. 622-16 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.641-3, en vertu duquel, en cas de procédure de liquidation, le bailleur dispose d'un privilège pour les deux dernières années de loyer avant le jugement d'ouverture de la procédure.

Pour le créancier  
Fait à PARIS, le 22 mai 2025  
Certifié sincère

**AGDC AVOCAT**  
**Représentée par Me Anne GARZON – de CLAVIERE**  
**Avocat à la Cour**  
**6, rue de Monbel 75017 PARIS**

**AGDC AVOCAT**  
**Me Anne GARZON - de CLAVIERE**  
*Avocat à la Cour*  
6, rue de Monbel - 75017 PARIS  
Tél : 01.44.09.21.80 / 06.80.43.72.99  
cabinet@agdc-avocats.com

**Pièces justificatives :**

Pièce n°1 : Attestation de propriété de FONCIERE DU PARC MONCEAU

Pièce n°2 : Renouvellement de bail en date du 25 juin 2015

Pièce n°3 : avis de révision au 1<sup>er</sup> mars 2025

Pièce n°4 : relevé de compte avec solde progressif cumulé permettant le calcul au prorata temporis au 26 mars 2025

JEAN-MICHEL ATTAL

*Notaire*

2, AVENUE HOCHÉ - 75008 PARIS

TÉLÉPHONE 0.156.333.666

TÉLÉCOPIEURS 0.147.665.073  
0.156.333.671



RÉFÉRENCE À RAPPELER

Nos réf. Catherine FOISELLE /VY

## ATTESTATION

**JE SOUSSIGNE** Maître Jean-Michel ATTAL, notaire soussigné, associé de la société civile professionnelle dénommée "**Jean-Michel ATTAL, notaire**", titulaire d'un office notarial sis à PARIS (huitième arrondissement), 2, avenue Hoche,

**CERTIFIE ET ATTESTE** qu'aux termes d'un acte reçu par moi le 12 septembre 2001.

1) Monsieur Max COHEN, gérant de société, demeurant à CHAMPIGNY SUR MARNE (Val-de-Marne), 39 Avenue Charles Baudin, époux de Madame Yaffa VAKNINE.

Né à CASABLANCA (Maroc), le 12 janvier 1942.

Monsieur COHEN, veuf en premières nocés de Madame Anette ZAFRANY et époux en secondes nocés de Madame Yaffa VAKNINE avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union.

De nationalité française,

Résident en France.

2) Mademoiselle Jocelyne COHEN, vendeuse, épouse de Monsieur Dévi Deïdou HAYOUNE, avec lequel elle demeure à PARIS (10<sup>ème</sup>) 83 Rue de Maubeuge.

Née à PARIS (14<sup>ème</sup>), le 14 juin 1965.

Mariée en premières nocés avec Monsieur HAYOUNE sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Lucien ABIB, notaire à PARIS, le 6 juin 1988, préalable à son union célébrée à la Mairie du onzième arrondissement de PARIS le 14 juin 1988, non modifié depuis lors.

De nationalité française,

Résidente en France.

3) Monsieur Didier David COHEN, directeur commercial, époux de Madame Corinne BOUABOUT, avec laquelle il demeure à CRETEIL (94000) 53 Avenue du Général Billotte.

Né à PARIS (14<sup>ème</sup>), le 29 décembre 1966.

Marié en premières nocés avec Madame Corinne Emilie BOU ABOUT sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître TIXIER6ROCHER, notaire à CRETEIL (Val de Marne), le 26 avril 1993, préalable à son union célébrée à la Mairie de CRETEIL (Val de Marne), le 7 juin 1993, non modifié depuis lors.

De nationalité française,

Résident en France.

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL  
MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGRÉÉE - LE RÉGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHÉQUE EST ACCEPTÉ - C.C.P. PARIS 22 419 49 G

MÉTRO - COURCELLES

PARKING - HOCHÉ MONCEAU - ST-HONORE

**ONT VENDU A :**

La société dénommée « IMMOBILIERE JONAS », société civile au capital de 64.000 Euros, ayant son siège à PARIS (17<sup>ème</sup>), 5 Rue de Logelbach, identifiée au SIREN sous le numéro 428 635 130, RCS PARIS.

Les biens et droits immobiliers, ci-après désignés

**DESIGNATION**

**SUR LA COMMUNE DE PARIS (2<sup>ème</sup>)**

Dans un immeuble sis à PARIS (2<sup>ème</sup>) 9 Rue Paul Lelong, comprenant :  
Un bâtiment unique sur rue élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages.  
Le tout d'une contenance superficielle de cent quinze mètres carrés environ, en ce compris une courette ouverte en rez-de-chaussée.  
Cadastré section AJ, numéro 154, lieudit « 9 rue Paul Lelong », pour une contenance de 1 are 14 centiares.

**LOT NUMERO UN (1) :**

Avec accès sur la rue Paul Lelong et deuxième porte à gauche dans l'entrée commune, un local commercial comprenant :

Au rez-de-chaussée : salle de restaurant, cuisine, toilette et water-closets.

Au sous-sol : quatre caves et chaufferie.

Ces deux niveaux communiquent entre eux par escalier particulier.

Au sous-sol, ce lot est grevé d'une servitude d'accès à l'égout.

Au rez-de-chaussée, ce lot communique avec le lot DEUX du niveau par trappe de visite.

Et les 2.555/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes à tous les copropriétaires.

**LOT NUMERO DEUX (2) :**

Au rez-de-chaussée, première porte à gauche dans l'entrée commune, un débarras.

Ce lot communique avec le lot UN du niveau par trappe de visite.

Et les 15/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes à tous les copropriétaires.

**LOT NUMERO QUATRE (4) :**

Au premier étage, porte face, un studio comprenant :

Entrée, salle de séjour, cuisinette et salle de bains avec water-closets.

Premier/deuxième étage : rangement.

Ces deux niveaux communiquent entre eux par trappe.

Et les 683/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes à tous les copropriétaires.

Tels que ces biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination, lesdits biens étant ci-après désignés sous le vocable « IMMEUBLE ».

JOUISSANCE : aux termes de l'acte, il a été convenu que la jouissance aurait lieu à compter du jour de l'acte, par la perception des loyers.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A PARIS, le 12 septembre 2001





## PREALABLEMENT A LA CONVENTION QUI VA SUIVRE, IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIV

Le BAILLEUR est propriétaire au sein de l'immeuble situé à Paris (2<sup>ème</sup> arrondissement) - 9 rue Paul Lelong - cadastre section A (numéro 154 (reduit) - 9 rue Paul Lelong - pour une superficie de un are quatre centiares (09 a 11 a 14ca) des lots numéros UN (1), DEUX (2) et QUATRE (4), ainsi désignés :

- **Lot numéro UN (1) :**  
Avec accès sur la rue Paul Lelong et deuxième porte à gauche dans l'entrée commune d'un local commercial comprenant :  
Au rez-de-chaussée : escale de restaurant, cuisine, torrette et water-closets  
Au sous-sol : quatre caves et brasserie  
Ces deux niveaux communiquent entre eux par un escalier particulier  
Au sous-sol ce lot est grevé d'une servitude d'accès à l'égout  
Au rez-de-chaussée, ce lot communique avec le lot numéro DEUX au niveau pat trappe de visite  
Et les deux mille cinq cent cinquante sont dix mille cent trentième (2.555/10.130<sup>ème</sup>) des parties communes à tous les copropriétaires
- **Lot numéro DEUX (2) :**  
Au rez-de-chaussée, première porte à gauche dans l'entrée commune, un débarras  
Ce lot communique avec le lot numéro UN au niveau pat trappe de visite  
Et les quinze dix mille cent trentième (15/10.130<sup>ème</sup>) des parties communes à tous les copropriétaires
- **Lot numéro QUATRE (4) :**  
Au premier étage, porte face, un studio comprenant :  
Entrée, salle de séjour, cuisine et salle de bains avec water-closets  
Au premier/dernier étage : rangement  
Ces deux niveaux communiquent entre eux par trappe  
Et les six cent quatre-vingt-trois dix mille cent trentième (683/10.130<sup>ème</sup>) des parties communes à tous les copropriétaires

Le 18 avril 2005, par un acte sous seing privé, le BAILLEUR a renouvelé à la société « LE TREFLE DE COEUR » au profit de laquelle se trouve aujourd'hui le PRENEUR, un précédent bail commercial portant sur les lots ci-dessus visés et ce pour une durée de neuf (9) années commençant à courir le 1<sup>er</sup> mars 2005.

Ce bail renouvelé avait été consenti moyennant un loyer de VINGT SIX MILLE QUATRE CENT EUROS (26.400,00 EUR) payable par termes échus et diverses clauses et conditions que les parties se dispensent de rappeler plus amplement le bail précité constituant l'annexe 1 des présentes.

Par un acte de Maître LARAPIDIE, huissier, en date du 27 août 2014, le BAILLEUR a signifié au PRENEUR un congé à effet du 20 février 2015, l'offrant le renouvellement à effet du 1<sup>er</sup> mars 2015 moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de TRENTE-SIX MILLE EUROS (36.000,00 EUR).

Par un acte de Maître DESAGNEAUX-PAUTRAT, huissier, en date du 31 octobre 2014, le PRENEUR a accepté le renouvellement du bail et le loyer proposé par le BAILLEUR.

## LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET ONT CONVENU CE QUI SUIV :

### ARTICLE 1 - RENOUELEMENT

Le BAILLEUR renouvelle au PRENEUR qui accepte le bail précité, dépendant d'un immeuble situé à Paris (2<sup>ème</sup> arrondissement) - 9 rue Paul Lelong, à effet du PREMIER MARS DEUX MILLE QUINZE (01-03 2015), pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui aura donc pour terme le VINGT HUIT FEVRIER DEUX MILLE VINGT QUATRE (28-02-2024).

### ARTICLE 2 - DESIGNATION

Le renouvellement porte sur les lots numéros UN (1), DEUX (2) et QUATRE (4) déjà occupés par le PRENEUR et tel qu'ils sont désignés au règlement de copropriété (annexe 2), étant précisé qu'à la suite de divers travaux réalisés par le PRENEUR, les locaux se trouvent actuellement dans un état conforme aux plans qui constituent l'annexe 3 des présentes.

### ARTICLE 3 – DESTINATION

Les locaux seront affectés exclusivement à usage de CAFE, BAR, BRASSERIE, RESTAURANT.

### ARTICLE 4 – LOYER

Le loyer du bail renouvelé est accepté pour la somme annuelle, en principal, hors taxes et hors charges de TRENTE SIX MILLE EUROS (36 000,00 EUR) que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, trimestriellement à terme échu, en quatre (4) termes et paiements égaux.

### ARTICLE 5 – CHARGES ET PRESTATIONS

Conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce, les parties conviennent d'établir un inventaire des charges, impôts, taxes et redevances et frais liés au présent bail et leur répartition entre le PRENEUR et le BAILLEUR.

#### 6.1 LISTE DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES ET FRAIS IMPUTABLES AU PRENEUR

- 6.1.1 La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, taxe annuelle sur les bureaux et les entrepôts si elle est applicable, et généralement tous impôts et taxes actuels ou futurs substitués afférents aux lieux loués ou à l'immeuble en dépendant liés à l'usage des lieux loués ou à un service dont le preneur bénéficie directement.
- 6.1.2 La taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière.
- 6.1.3 Le coût des fournitures et des consommations individuelles du locataire, autres celles relatives à la quote-part des parties communes, d'eau, d'électricité, de gaz, de chauffage et de climatisation.
- 6.1.4 Les coûts des services et prestations liés à l'immeuble ou aux lieux loués, y compris relevant de la mise en conformité, spontanée ou à la suite d'une injonction administrative, ou destinées à remédier à la vétusté, savoir :
  - o Service de gardiennage : contrôle d'accès, digicode, interphone, vidéo-surveillance, salaires et charges sociales et fiscales des préposés.
  - o Nettoyage et entretien des parties communes : nettoyage de la vitrine, des façades de l'immeuble, fournitures sanitaires et de ménage, salaires et charges sociales et fiscales des préposés, dératisation, désinfection, désinsectisation, déneigement.
  - o Entretien des espaces verts : taille, tonte, traitements phytosanitaires, nettoyage, remplacement et plantation des végétaux.
  - o Entretien des aires de parking extérieures et intérieures, des cours.
  - o Réfection des peintures et revêtements des sols et des plafonds, portes et portails des parties communes, de la signalétique, entretien et réfection partielles des toitures, des murs et des voûtes, ravalement des façades.
  - o Enlèvement des déchets : location de bennes à déchets, fournitures des sacs, containers, salaires et charges sociales et fiscales des préposés.
  - o Contrats VMC.
  - o Pompes de relevage.
  - o Dépenses de fonctionnement, d'entretien, réparation, rénovation, et remplacement des appareils et équipements de production de chauffage et d'eau chaude.
  - o Consommation de fluides : électricité, eau froide, eau chaude, eau glacée, gaz.
  - o Contrats d'extincteurs, de désenfumage, RIA, colonne sèche, BAES.
  - o Entretien des canalisations, réseaux d'évacuation des eaux usées, contrats multi technique, contrôles obligatoire des installations et équipements audits, franchises assurances dans le cas des sinistres dans les parties communes.
  - o Ascenseurs et monte-charges : Dépenses d'exploitation, visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques, examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes, nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie, dépannage avec ou sans réparations ou fournitures de pièces, tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil, Dépenses de rénovation et mise en conformité.
  - o Frais et honoraires de gestion technique de l'immeuble ou des lieux loués, frais et honoraires du syndic de l'immeuble, frais et honoraires d'audit et de contrôles techniques.
  - o Primes et surprimes d'assurance de l'immeuble.
  - o Travaux d'entretien, de réparation, de remplacement et de vérification, de tous les équipements et installations des lieux loués et de l'immeuble.

#### 6.2 LISTE DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES ET FRAIS IMPUTABLES AU BAILLEUR

- 6.2.1 Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, savoir celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, à l'exception de celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

## ARTICLE 12 – ENREGISTREMENT

Le présent avenant de renouvellement sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

## ARTICLE 13 – FRAIS ET HONORAIRES

Conformément aux termes de l'article FRAIS du bail du 18 avril 2005, le PRENEUR supportera les frais et honoraires de rédaction du présent avenant de renouvellement, fixés forfaitairement à la somme de SEPT CENT CINQUANTE EUROS (750,00 EUR) hors taxes, soit NEUF CENT EUROS (900,00 EUR) toutes taxes comprises, ce qu'il accepte.

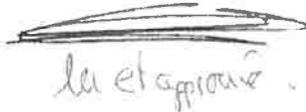
Il supportera également les frais d'enregistrement des présentes et des autres avenants dont la rédaction serait effectuée au cours du bail renouvelé.

## ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR élit domicile au siège social de son mandataire, le cabinet FINORGERE sis 16, rue de Logelbach 75017 Paris et le PRENEUR dans les lieux loués.

FAIT À PARIS,  
LE VINGT-CINQ JUIN DEUX MILLE QUINZE,  
En TROIS (3) EXEMPLAIRES ORIGINAUX de SIX (6) PAGES, dont un (1) exemplaire sera transmis au PRENEUR après enregistrement.

LE PRENEUR

  
la et approuvé.

LE BAILLEUR

  
la et approuvé.

### LISTE DES ANNEXES :

- Annexe 1 - Bail du 18 avril 2005
- Annexe 2 - Règlement de copropriété
- Annexe 3 - Plan des locaux après travaux
- Annexe 4 - Etat prévisionnel de travaux
- Annexe 5 - Dossier emménagement



18 2012 03 25

**RENOUVELLEMENT DE BAIL**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉES :**

La société « **FINORGERE** », société à responsabilité limitée au capital de sept mille six cent vingt trois (7 623) euros, dont le siège social est au 5, rue de Logelbach 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 408 508 331 (1996B10994),

titulaire de la carte professionnelle " Gestion Immobilière " n° 4354, délivrée par la préfecture de Police de Paris, garantie par la Fédération Nationale des Agents Immobilier (FNAIM) 89, rue de la Boetie 75008 Paris pour un montant de deux millions (2 000 000) d'euros,

agissant en qualité de mandataire de la société « **FONCIERE DU PARC MONCEAU** », en vertu du mandat de gestion qui lui a été conféré en date à Paris du 12 septembre 2001, inscrit au registre des mandats sous le numéro 89,

représentée par Madame Laurence PECHINOT, dûment habilitée aux fins des présentes ,

ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** »

**D'UNE PART,**

**ET**

La société « **TREFLE DE COEUR** », société à responsabilité limitée au capital de sept mille six cent vingt deux (7 622) euros, dont le siège social est sis 9, rue Paul Lelong 75002 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 408 790 756,

représentée par Monsieur Christian ROUSSEAU, en sa qualité de gérant,

ci-après dénommé « **LE PRENEUR** »,

**D'AUTRE PART.**

→ R

**PREALABLEMENT A LA CONVENTION QUI VA SUIVRE, IL A ÉTÉ EXPOSE CE QUI SUIIT :**

**I - EXPOSE**

Suivant acte sous seing privé en date à Paris, du 8 février 2001, Monsieur et Madame Max COHEN – aux droits desquels se trouve aujourd'hui la société FONCIERE DU PARC MONCEAU - ont fait bail et donné à loyer à la société LE TREFLE DE CŒUR, divers locaux dépendant de l'immeuble sis à Paris (2<sup>ème</sup> arrondissement) 9, rue Paul Lelong.

Ledit bail avait été consenti savoir :

- pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> mars 1997 pour venir à expiration le 28 février 2006,
- et moyennant les diverses charges, clauses et conditions que les parties se dispensent de relater aux présentes pour les connaître parfaitement ainsi qu'elles le déclarent.

**CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT**

**II - CONVENTION**

Les parties conviennent de renouveler au 1<sup>er</sup> mars 2006, le présent bail étant précisé qu'elles se dispensent de tout congé ou de toute demande en renouvellement, les présentes valant, dès à présent, renouvellement de bail au 1<sup>er</sup> mars 2006.

Les parties conviennent de fixer, d'ores et déjà, les conditions de renouvellement au 1<sup>er</sup> mars 2006. Dans l'hypothèse d'une cession du fonds de commerce, le cessionnaire devra également ratifier le présent engagement sous peine de nullité de la cession.

BAIL

Par les présentes, le Bailleur, fait bail et donne à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions du Nouveau Code du Commerce et à celles non abrogées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, et aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié, notamment celles de la Loi n° 65-356 du 12 mai 1965, au Preneur qui accepte les biens et droits ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à Paris (2<sup>ème</sup> arrondissement) 9 rue Paul Lelong, cadastré section AJ, numéro 154, lieudit « 9 rue Paul Lelong », pour une contenance de 1 are 14 centiares.

**DÉSIGNATION DES LOCAUX**

**Lot numéro UN (1) :**

Avec accès sur la rue Paul Lelong et deuxième porte à gauche dans l'entrée commune, un local commercial comprenant :

Au rez-de-chaussée : salle de restaurant, cuisine, toilette et water-closets.

Au sous-sol : quatre caves et chaufferie

Ces deux niveaux communiquent entre eux par un escalier particulier

Au sous-sol, ce lot est grevé d'une servitude d'accès à l'égout.

Au rez-de-chaussée, ce lot communique avec le lot numéro DEUX du niveau par trappe de visite.

Et les deux mille cinq cent cinquante cinq dix millièmes (2 555/10 000<sup>e</sup>) des parties communes à tous les copropriétaires.



**Lot numéro DEUX (2) :**

Au rez-de-chaussée, première porte à gauche dans l'entrée commune, un débarras.  
Ce lot communique avec le lot numéro UN du niveau par trappe de visite.  
Et les quinze dix millièmes (15/10 000<sup>e</sup>) des parties communes à tous les copropriétaires.

**Lot numéro QUATRE (4) :**

Au premier étage, porte face, un studio comprenant :  
Entrée, salle de séjour, cuisinette et salle de bains avec water-closets.  
Au premier/deuxième étage : rangement  
Ces deux niveaux communiquent entre eux par trappe.  
Et les six cent quatre vingt trois millièmes (683/10 000<sup>e</sup>) des parties communes à tous les copropriétaires.

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les occuper déjà.

Il est ici précisé que toute erreur dans la désignation ne pourra justifier aucune augmentation ou réduction du loyer ci-après fixé, les parties se référant à la consistance des locaux tels qu'ils existent.

**DURÉE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir le premier mars deux mille six pour se terminer le vingt huit février deux mille quinze.

Conformément aux dispositions de l'article 145-4 du Nouveau Code du Commerce (anciennement article 3-1 du décret sus-énoncé du 30 septembre 1953), le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de la chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Nouveau Code du Commerce (anciennement articles 5 dudit décret) et 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 Nouveau Code du Commerce (anciennement article 10, 13 et 15 du décret du 30 septembre 1953), de afin de construire, de reconstruire, de surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration Immobilière.

Dans l'éventualité où le Preneur donnerait congé, comme prévu au présent article, le Bailleur aurait le droit de faire visiter, à sa convenance et pendant la période de préavis, mais en présence du Preneur, les lieux objet du présent bail et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panneau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

**DESTINATIONS**

Les locaux présentement donnés à bail sont destinés à être occupés par le Preneur à usage exclusif de :  
« CAFE - RESTAURANT »

Ils ne pourront être utilisés, même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exploité aucun autre commerce que celui sus-indiqué.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-16 du Nouveau Code du Commerce (anciennement articles 35-1 à 35-6 du décret du 30 septembre 1953), le Preneur dans les conditions prescrites par lesdits articles aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue, des activités connexes ou complémentaires et de demander au Bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au présent bail.

**CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires de droit et notamment à celles ci-après, que le Preneur s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

- 1 - De prendre les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et de décorations intérieures et extérieures restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail, et d'assurer, indépendamment de celles-ci, l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires audits locaux pendant le cours du bail à la seule exception de celles incombant habituellement au propriétaire et telles qu'énoncées à l'article 606 du Code Civil.



Le Preneur reconnaît que les locaux, objets des présentes, sont conformes à la destination prévue au bail. Il fera son affaire personnelle, dès à présent et pendant toute la durée du bail, de leur maintien en conformité au regard de toutes les réglementations administratives et de police, applicables tant audits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.

Il se conformera à toutes les recommandations et les injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des commissions d'hygiène et de sécurité et, plus généralement, de tous les services administratifs concernés.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni même recherché à ce sujet.

- 2 - De tenir les locaux loués constamment garnis d'objets mobiliers, matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que l'entière exécution des charges et conditions du présent bail, et de tenir les lieux constamment en état d'exploitation commerciale active, conformément à l'usage prévu au paragraphe 8 ci-après.
- 3 - D'entretenir les lieux loués de façon constante et de les rendre, en fin de jouissance, en parfait état de réparation et d'entretien ; les fermetures extérieures et intérieures devant être entretenues en bon état de fonctionnement, graissage et réparation par le Preneur, sans que le Bailleur ait à intervenir pour quelques causes que ce soit, les vitrages étant également entretenus, à ses frais, par le Preneur qui ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant d'un mauvais entretien ou d'un mauvais usage desdits vitrages et fermetures.

À défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur.

- 4 - De prendre à sa charge les conséquences de tous accidents, quels qu'ils soient, pouvant survenir soit du fait ou de l'usage des appareils et accessoires dépendant des installations (robinets, compteurs, chaudières, conduits de fumée ou de ventilation, radiateurs, appareillage électrique, etc.) dont l'entretien incombe au Preneur.
- 5 - De souffrir et de laisser faire, sans pouvoir prétendre aucune indemnité ni diminution de loyer, les travaux de toute nature que le Bailleur fera dans l'immeuble, tous bouchements de vides, de cours, de courettes, jours de souffrance, dans les murs mitoyens et toutes constructions nouvelles que le Bailleur jugerait convenables de faire exécuter, leur durée excédât-elle quarante jours.

Il en sera de même chaque fois qu'un trouble sera le fait de la loi ou de l'autorité administrative.

- 6 - De souffrir également toutes les sujétions découlant des travaux qu'il serait nécessaire d'effectuer pour l'aménagement des autres locaux situés dans l'immeuble.
- 7 - De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de disposition ou de modification du gros œuvre, percement de murs ou autres sans les autorisations administratives éventuellement nécessaires, sans avoir souscrit les assurances appropriées et sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Ces travaux seront entièrement exécutés aux frais du Preneur sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toutes les modifications qui auront été apportées ainsi au gros œuvre, resteront acquises, sans Indemnité, à la fin du bail au Bailleur, sauf si ledit Bailleur préfère la remise des lieux en leur état primitif aux frais exclusifs du Preneur ; il en sera de même pour tous les embellissements et les travaux autres que ceux concernant ce gros œuvre.

- 8 - D'utiliser les locaux sus-désignés à l'usage exclusif café, restaurant, le Preneur faisant son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations éventuellement nécessaires à son implantation.
- 9 - De jouir des locaux suivant leur destination, telle qu'elle est indiquée ci-dessus. Il ne pourra en aucun cas rien faire, ou laisser faire, qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement par écrit le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations, détériorations et désordres qui viendraient à se produire dans l'immeuble, faute de quoi il sera responsable de toutes les suites résultant de l'inobservation de cette prescription.
- 10 - De prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble. Le Preneur s'interdit d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble. Le Preneur s'interdit toute surcharge des planchers. Il prendra toutes précautions et assumera toutes responsabilités à ce sujet.
- 11 - De s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire au commerce des autres locataires, de veiller à la tranquillité de l'immeuble pour le bon ordre, la propreté ou le service, notamment de ne faire aucun travail, ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres locataires, le tout, conformément au règlement de copropriété.



- 12 - De n'avoir dans les lieux loués aucun appareil bruyant dangereux, ni incommodant, de n'avoir aucun animal, même domestique, qui pourrait être nuisible ou désagréable aux voisins, aucune émanation malodorante ne devra provenir des mêmes lieux.

En cas d'utilisation d'instruments ou appareils pouvant produire des parasites ou autres troubles pour la réception des ondes chez ses voisins, le Preneur devra y porter rapidement remède afin que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

- 13 - De se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire ainsi qu'à toutes décisions de l'Assemblée de copropriété.

- 14 - De ne pouvoir céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé. Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au Preneur, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs au paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires au bail demeureront tenus envers le Bailleur solidairement entre eux et avec le Preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au Bailleur dans le mois de la cession à peine de nullité de ladite cession, sans frais pour lui, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code Civil.

Tous les frais et droits de la cession, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront à la charge du Preneur.

- 15 - De ne pouvoir mettre à disposition ou laisser occuper les locaux donnés à bail, même temporairement ou partiellement, par quelque personne physique ou morale que ce soit et ce sous quelque forme de quelque manière et à quelque titre que ce soit (sous-location, prêt à usage, mise à disposition gratuite ou onéreuse, etc.) sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation du Bailleur, il sera expressément entendu, sauf convention contraire, que, nonobstant la sous-location, mise à disposition ou concession d'un droit d'occupation, les lieux forment, matériellement et dans la commune intention des parties, un tout indivisible.

Toute sous-location devra avoir lieu par acte authentique ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé. Les sous-locataires ou occupants devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement sous-locataires ou occupants demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers, et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

- 16 - De notifier au Bailleur, les modifications des statuts de la Société Preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, etc.)

De signifier au Bailleur dans les formes prévues par l'article 1690 du Code Civil, toute fusion ou apport d'actif. En cas d'apport partiel d'actif, la société apporteuse restera garante et répondante solidaire du bénéficiaire de l'apport, du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- 17 - En cas de faillite ou de règlement judiciaire, la cession du droit au bail par le syndic, le débiteur assisté du syndic ou l'administrateur de la société, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au paragraphe 14 du présent acte.

- 18 - De payer ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales, ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, et de rembourser au Bailleur sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet.

Le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part incombant aux locaux objets du présent bail de l'impôt foncier ou tout nouvel impôt se substituant ou s'ajoutant audit impôt foncier qui serait mis à la charge des propriétaires de biens immobiliers.

- 19 - De supporter, à compter du jour de la mise à disposition, toutes les charges de ville et de police et de soumettre à tous les règlements en vigueur, et, spécialement, aux règles de sa profession.
- 20 - De supporter la quote-part des charges de copropriété afférentes aux locaux loués, des prestations communes, assurances, impôts fonciers, taxes locatives, fournitures individuelles, des dépenses nécessaires au fonctionnement de la propriété, à l'entretien, et aux réparations de l'ensemble immobilier et notamment tous frais concernant l'entretien des ascenseurs, chauffage, cours et jardins ainsi que tous aménagements, mobilier, matériel d'exploitation des parties communes.
- De rembourser de même la quote-part des salaires de toutes charges concernant tout le personnel affecté à l'immeuble, tels que gardiens, personnel de nettoyage, d'administration, ainsi que les avances permanentes de trésorerie appelées par le syndic, les honoraires et frais de gestion revenant à l'administrateur de biens chargé de la gestion des locaux objet des présentes, fixés à 3% hors taxes du loyer hors taxes, etc., et de rembourser au Bailleur les sommes relatives aux charges précitées qui auraient pu être avancées par lui, le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net de toutes charges pour le Bailleur.
- 21 - De faire assurer, auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables, contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, les objets mobiliers, matériel, recours des voisins, et des tiers, dégâts des eaux, pertes d'exploitation, bris de glaces et généralement tous autres risques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout au Bailleur à première réquisition de sa part, et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

De procéder à l'installation d'extincteurs portatifs conformément au règlement de l'Assemblée plénière des compagnies et des sociétés d'assurance contre l'incendie.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le Preneur devrait rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

En outre, au cas où les locaux loués seraient détruits, en totalité ou en partie, par un incendie, dont le Bailleur serait ou non tenu pour responsable, le Preneur ne pourra, de convention expresse réclamer une autre indemnité que celle qui sera allouée au Bailleur par la compagnie d'assurance pour les dommages causés au Preneur.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre le Bailleur du fait de la destruction totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises soit du fait de leur détérioration, soit du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux et même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fonds.

- 22 - Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les primes d'assurance contractées conformément aux usages par le Bailleur.
- 23 - De laisser le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, en prévenant, sauf cas de force majeure, six jours ouvrables avant la visite. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux et dans les mêmes conditions, les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le propriétaire ou les propriétaires voisins.

De laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective du départ du Preneur, de souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Spécialement et de convention expresse de prévenir le Bailleur du jour de son déménagement au moins un mois à l'avance et d'exécuter toutes les réparations à sa charge avant de quitter les lieux ; de remettre les clés le jour de son déménagement, même s'il a lieu avant le jour du terme et ce, sans diminution de loyer. Il est entendu que la remise des clés n'entraînera en aucun cas, présomption de renonciation par le Bailleur à l'exécution par le Preneur d'aucune des obligations lui incombant aux termes des dispositions contractuelles des présentes ou des dispositions législatives ou réglementaires non contraires.

- 24 - De ne pouvoir invoquer la responsabilité du Bailleur dans les cas suivants :
- a) En cas de vol, cambriolage, ou autres actes délictueux, faits et gestes du concierge et, généralement, de troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble. En conséquence, le Preneur renonce à exercer contre le Bailleur, toute action fondée sur l'article 1719-3 du Code Civil, même en cas de faute lourde des gardiens et employés de maison.

CA

- b) En cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble.
- c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.
- d) Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, etc.

Le Preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du Bailleur.

Pour plus de sécurité, le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à ce que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée.

- 25 - Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité du Bailleur.
- 26 - Le Preneur connaissant parfaitement les équipements des locaux objet des présentes pour les avoir visités, déclare faire son affaire personnelle de toutes les démarches en vue d'obtenir le branchement desdits équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité (téléphone, télex, électricité, gaz, eaux, etc.) et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du Bailleur en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur assumera la charge des taxes de redevances relatives à ces branchements et aux abonnements subséquents.

- 27 - Le Preneur s'oblige expressément à mettre et maintenir pendant toute la durée du bail les locaux en conformité avec les usages ou réglementations administratives et techniques notamment de sécurité, d'hygiène, de ventilation et d'éclairage en vigueur, et déclare faire son affaire personnelle de toutes demandes, démarches ou travaux qu'il serait nécessaire d'effectuer dans ce domaine pendant toute la durée du bail et à ses frais.

Il renonce en conséquence, expressément et pendant toute la durée du bail, à rechercher la responsabilité du Bailleur dans ce domaine et à invoquer quelque cause que ce soit, liée audits usages ou réglementations, pour refuser l'exécution de quelque clause que ce soit du présent bail.

- 28 - De faire détruire à ses frais, dès leur apparition, les insectes rongeurs et parasites, sans que le Bailleur puisse être en aucun cas recherché à cet égard.
- 29 - De ne prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité ou de suppression, temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc.
- 30 - Le Preneur s'oblige à adresser au Bailleur les pièces ci-après :
  - a) Extrait modèle K BIS du registre du commerce.
  - b) Relevé d'identité bancaire.
  - c) Copie de la police d'assurance.
  - d) Et tous renseignements le concernant afin de permettre la gestion des locaux par le Bailleur.

#### **LOYER - CHARGES**

- 1 - Le loyer ci-après fixé constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail.
- 2 - Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel, hors taxes et hors charges de vingt six mille quatre cent (26 400) euros que le Preneur s'oblige à payer trimestriellement à terme échu au Bailleur, en quatre termes égaux, le premier règlement s'appliquant à la période comprise entre la prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil en cours.
- 3 - Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement dudit loyer à la TVA en application de l'article 260-2 du Code Général des Impôts, le loyer ci-dessus indiqué sera majoré de la TVA au taux en vigueur lors de sa facturation.
- 4 - Les parties conviennent expressément que la révision du présent bail interviendra annuellement à la date anniversaire de la prise d'effet de la location d'après la variation de l'indice national du coût de la construction - publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économique - conformément à l'article L. 145-39 du Nouveau Code du Commerce (anciennement article 28 du décret du 30 septembre 1953, modifié par la loi du 12 mai 1965).

CA

Aux termes de la présente clause d'indexation, le loyer sera révisé annuellement de plein droit, au premier janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> mars 2007, en fonction des évolutions de l'indice précité, l'indice de référence étant l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédant celle au cours de laquelle prendra effet la révision, et l'indice de base, l'indice ayant servi de référence au cours de l'indexation précédente et pour la première fois l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2005.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le Preneur sera tenu de payer, à titre provisionnel, un loyer égal à celui du trimestre précédent, la régularisation intervenant dès publication de l'indice.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pouvait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné, soit d'accord des parties, soit à défaut par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, et qui, en cas de refus, départ ou empêchement de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

La variation jouera automatiquement, sans qu'il soit nécessaire de part et d'autre, ni d'une notification du montant du loyer d'après le coût de l'indice, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le chiffre résultant de l'indexation.

- 5 - À chaque échéance trimestrielle, le Preneur réglera, en même temps que le loyer principal, sa participation à toutes les charges et prestations visées ci-dessus aux paragraphes 18, 19, 20 et 22 des « *CHARGES ET CONDITIONS* ».

Le Bailleur est expressément autorisé à faire figurer sur la quittance trimestrielle et à réclamer au Preneur en même temps que le loyer principal, une provision sur charges, calculée en fonction des appels de charges effectués par le syndic de la copropriété, égale à six mille (6 000) euros par an, soit pour la première année, mille cinq cent (1 500) euros hors taxes par trimestre.

Ladite provision ne tient pas compte de l'impôt foncier dont le montant est fixé par l'administration.

Le montant de la provision pourra être modifié chaque année en fonction de l'expérience résultant de l'exploitation de l'immeuble. Les sommes correspondantes seront majorées de la TVA au taux en vigueur dans les mêmes conditions que le loyer principal.

Le Preneur remboursera au Bailleur tout fonds de roulement qui serait exigible du fait du syndic de la copropriété.

- 6 - Si tout ou partie du loyer ou du remboursement des charges et prestations n'était pas réglé à bonne date, après un simple courrier de relance demeuré infructueux, le Preneur devrait payer en sus des sommes dues et à titre d'indemnité destinée à compenser les frais occasionnés par ce recouvrement tardif, une somme égale à six pour cent (6%) du montant de cette mise en recouvrement si le recouvrement a lieu avant tout exploit d'huissier, et à douze pour cent (12%) des mêmes sommes si le recouvrement devait être poursuivi par voie judiciaire, n'eût-il été délivré qu'un simple commandement : le montant de la quittance pourra être, en outre, majoré desdites pénalités. Tout terme commencé sera considéré comme un terme entier. Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son mandataire par chèque ou virement.

## DÉPÔT DE GARANTIE

Le Preneur verse à la signature du présent acte au Bailleur, qui le reconnaît, la somme de mille neuf cent quarante euros et quarante six cents (1 940,46 €), formant avec celle de onze mille deux cent cinquante neuf euros et cinquante quatre cents (11 259,54 €) précédemment versée, une somme de treize mille deux cent euros (13 200,00 €), à titre de dépôt de garantie non productif d'intérêt représentant trois (3) mois de loyer principal.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail et sera expressément affectée à garantir l'exécution par le Preneur des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent acte, ainsi que le paiement de toutes sommes dont il pourrait, en fin de bail être débiteur à un titre quelconque.

Par suite, ladite somme ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de toute autre somme due au Bailleur au cours du bail. Ce dépôt de garantie sera remboursable en fin de jouissance, après déménagement et remise des clefs et seulement après apurement des comptes et règlement intégral des droits du Bailleur.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée, le dépôt de garantie devra être immédiatement réajusté de façon à toujours représenter trois (3) mois de loyer principal.

Dans le cas de résiliation du bail pour non exécution de ces conditions ou pour une clause quelconque imputable au Preneur, ce versement de dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages intérêts nonobstant tous autres.

### **CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Il est convenu qu'à défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement un seul terme de loyer ou accessoire à son échéance, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer, signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause et demeurer, totalement ou partiellement, sans effet pendant ce délai.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé, rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du local, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie dont il sera question ci-après, demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages intérêts, sans préjudice de tous les autres.

Le Preneur devra rembourser en outre tous les frais exposés par le Bailleur pour obtenir le recouvrement des loyers, frais d'hulssiers, avocats et tous frais exposés par ledit Bailleur pour le recouvrement d'une somme quelconque.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

### **OCCUPATION DES LIEUX APRÈS CESSATION OU RÉSILIATION DU BAIL**

Dans le cas de cessation ou de résiliation judiciaire ou autres du présent bail, et si les lieux n'étaient pas restitués au Bailleur, libres de toute occupation quelconque le jour de la prise d'effet de la cessation ou de la résiliation, le Preneur ou ses ayants droit devra verser au Bailleur une indemnité d'occupation mensuelle égale au dernier loyer trimestriel dû en vertu de l'application des dispositions du présent bail.

### **RÉQUISITION POUR L'ENREGISTREMENT**

À la demande de l'une des parties, le présent bail pourra être enregistré au droit fixe.

### **PRISE DE POSSESSION**

De convention expresse entre les parties, il est arrêté ce qui suit :

La prise de possession par le Preneur des locaux objets des présentes, aura lieu à compter de la prise d'effet du bail.

### **ÉTAT DES LIEUX**

À la demande de l'une des parties, un état des lieux pourra être établi en présence des représentants du Bailleur et du Preneur, lors de la prise d'effet du bail et au moment de son départ éventuel.

La forme de cet état des lieux sera fixée d'un commun accord.

À défaut d'établissement d'un état des lieux, le Preneur sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

## ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous litiges survenant dans l'interprétation ou l'exécution du présent bail, les parties conviennent de porter leur différend devant le Tribunal de Paris.

## ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'interprétation et l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile pour le Bailleur en son siège social et pour le Preneur dans les lieux loués.

Cette élection de domicile est attributive de juridiction.

## FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le Bailleur à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

Fait à Paris

Le **DIX HUIT AVRIL DEUX MILLE CINQ**

En **TROIS (3) EXEMPLAIRES ORIGINAUX** de **DIX (10) PAGES**, dont un exemplaire a été remis au Preneur.

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

**FINORGERE**  
SARL au capital de 7 623 €  
5, rue de Logelbach 75017 PARIS  
TÉL : 01 47 64 66 53  
RCS PARIS B 408 508 331 - FR 39 408 908 331  
Carte Gestion : G 4354 - Carte Transaction : T 8829

# FINORGERE

Département Administration de biens de la société FINORDEV  
16 rue de Logelbach 75017 Paris  
Tel. 01 47 64 65 90



## AVIS DE RÉVISION en date du 01/03/2025

**Société WIKIDIL**  
9 rue Paul Lelong  
75002 PARIS

Références : 81 Societe WIKIDIL (PAUL LELONG/0001)

Paris, le 31 mars 2025

Conformément aux termes de votre bail, nous vous informons que votre loyer sera révisé sur la facture échue du 1er trimestre 2025

### JUGEMENT DE LIQUIDATION JUDICIAIRE EN DATE DU 27 MARS 2025

ÉLÉMENTS DE VOTRE BAIL			Valeur indice
Ancien indice appliqué : 3ème trimestre 2023 (ILC)			133,66
Nouvel indice appliqué : 3ème trimestre 2024 (ILC)			137,71
Détail de votre quittancement	Montants avant révision	Formule de calcul utilisée	Montants révisés
Réajustement du D.G. Loyer du 01/01/2025 au 28/02/2025 Loyer du 01/03/2025 au 26/03/2025	11 084,96	$(22169,94 \times 137,71 / 133,66) - 22169,94$ $11084,96 \times 59/90$ $11084,96 \times (137,71 / 133,66) \times 26/90$	671,77 7 266,81 3.299,35

Part la suite, votre loyer trimestriel en principal (hors taxes, hors charges) sera de **11 420,84 €**

Isabelle CHARPENTIER  
Mail : [icharpentier@finorgere.com](mailto:icharpentier@finorgere.com)  
Ligne directe : 01 47 64 66 53

#### FINORDEV

SAS au capital de 3 720 000 € - SIREN n° 380 034 892 RCS PARIS  
TVA intracommunautaire : FR56380034892  
Siège social : 5, rue de Logelbach 75017 Paris - Tel. 01 47 64 65 90 - Fax. 01 47 64 65 94  
Carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 170 délivrée le 03-05-2024 par la CCI Paris Ile-de-France

# FINORGERE

Département Administration de biens de la société FINORDEV  
16 rue de Logelbach 75017 Paris  
Tel. 01 47 64 65 90

**Facture**  
**N° F00530**

WIKIDIL  
9 rue Paul Lelong  
75002 PARIS

Date : 31/03/25

Code client : WIKIDIL

N° identification TVA :

Référence	Désignation	TVA	Qté	P.U.H.T.	TOTAL HT
	Référence du lot : PAUL LELONG/0001 Date d'entrée : 01/03/2015				
	SUITE REVISION Loyer du 01-01 au 28-02-2025	20,00	1	7 266,81	7 266,81
	SUITE REVISION Loyer du 01-03 au 26-03-2025	20,00	1	3 299,35	3 299,35
D.G.	Reajustement du Depot de garantie au 01-03-2025		1	671,77	671,77
Prov./charges	Provisions/Charges 1er Trim 2025	20,00	1	2 250,00	2 250,00

CETTE FACTURE EST ETABLIE CONFORMEMENT

AU JUGEMENT DE LIQUIDATION JUDICIAIRE

EN DATE DU 27 MARS 2025

Page 1/1      Récapitulatif TVA    Bases HT :      671,77    EXO  
   12 816,16    20,00%      2 563,23

BIC : BSPFFRPPXXX - IBAN : FR76 4097 8000 8500 1050 7086 607

**Conditions de règlement**

VIREMENT A RECEPTION DE FACTURE

HT  
TVA  
TTC

13 487,93 €  
2 563,23 €  
**16 051,16 €**

**FINORDEV**

SAS au capital de 3 900 000 € - SIREN n° 380 034 892 RCS PARIS

TVA intracommunautaire : FR56380034892

Siège social : 16, rue de Logelbach 75017 Paris - Tel. 01 47 64 65 90 - Fax. 01 47 64 65 94

Carte professionnelle n° CPI 7501 2018 000 024 883 délivrée le 23-02-2021 par la CCI Paris Ile-de-France

# FINORGERE

Département Administration de biens de la société FINORDEV  
16 rue de Logelbach 75017 Paris  
Tel. 01 47 64 65 90



## Extrait de compte

Numéro de compte G001 / 81WIKIDIL  
Libellé WIKIDIL  
Date 21/05/2025

WIKIDIL  
9 rue Paul Lelong  
75002 PARIS

Journal	Date	Libellé	Traceur	Pièce	Débit	Crédit
QP	31/03/2024	Réajustement du D.G.	6141	F00306	1 248,99	
QP	31/03/2024	Appel Loyer 1er Trim 2024	6141	F00306	11 084,96	
QP	31/03/2024	Appel Provisions/Charges 1er Trim 2024	6141	F00306	2 250,00	
QP	31/03/2024	Appel TVA 1er Trim 2024	6141	F00306	2 666,99	
QP	01/06/2024	BJRD Comdt de Payer acte du 03-06-2024	7069	F00345	164,18	
QP	01/06/2024	Debours Cdt de payer	7069	F00345	0,95	
QP	01/06/2024	TVA sur provisoire	7069	F00345	32,84	
QT	30/06/2024	Appel Loyer 2ème Trim 2024	7142	F00356	11 084,96	
QT	30/06/2024	Appel Provisions/Charges 2ème Trim 2024	7142	F00356	2 250,00	
QT	30/06/2024	Appel TVA 2ème Trim 2024	7142	F00356	2 666,99	
QT	30/09/2024	Appel Loyer 3ème Trim 2024	8906	F00440	11 084,96	
QT	30/09/2024	Appel Provisions/Charges 3ème Trim 2024	8906	F00440	2 250,00	
QT	30/09/2024	Appel TVA 3ème Trim 2024	8906	F00440	2 666,99	
QP	01/10/2024	Taxe foncière	8909	F00441	2 953,00	
QP	01/10/2024	TVA sur provisoire	8909	F00441	590,60	
QT	31/12/2024	Appel Loyer 4ème Trim 2024	10206	F00516	11 084,96	
QT	31/12/2024	Appel Provisions/Charges 4ème Trim 2024	10206	F00516	2 250,00	
QT	31/12/2024	Appel TVA 4ème Trim 2024	10206	F00516	2 666,99	
QT	26/03/2025	Loyer du 01-01 au 28-02-2025	10404	F00530	7 266,81	
QT	26/03/2025	Loyer du 01-03 au 26-03-2025 révisé	10404	F00530	3 299,35	
QT	26/03/2025	Reajustement D.G. au 01-03-2025	10404	F00530	671,77	
QT	26/03/2025	Prov/ch du 01-01 au 26-03-2025	10404	F00530	2 125,00	
QT	26/03/2025	Appel TVA 1er Trim 2025	10404	F00530	2 538,23	

Total du compte 84 899,52  
Solde du compte 84 899,52