

À verser au dossier de liquidation judiciaire n° 2025J00865 – SARL AMNILU

Affaire : SARL AMNILU – Liquidation judiciaire simplifiée du 01/09/2025

Greffé n° : 2025J00865 – **Réf. dossier :** 8404-CC

Dossier suivi par : Mme Céline CLAUDAUD

À l'attention de :

Maître **Christophe BASSE**
Mandataire judiciaire
Immeuble Le Mazière
1, rue René Cassin
91033 Évry-Courcouronnes Cedex

**Objet : Observations et conditions du bailleur – Cession du fonds de commerce / Bail commercial
SARL AMNILU (bail du 15 mars 1972 – Cession du 7 mai 2003)**

Maître,

Nous faisons suite à votre courrier nous informant que le fonds de commerce de restaurant exploité par la SARL AMNILU est susceptible d'être cédé conformément aux articles L.642-19 et suivants du Code de commerce, les offres devant être déposées avant le 3 novembre 2025 à 12 heures.

En notre qualité de propriétaires-bailleurs du local sis 47 boulevard de la Gribette – 91390 Morsang-sur-Orge, objet du bail commercial du 15 mars 1972, nous vous prions de bien vouloir verser au dossier les observations et conditions suivantes, **destinées à être portées à la connaissance du juge-commissaire et des candidats repreneurs.**

1. Destination contractuelle du bail

Le bail commercial du 15 mars 1972 autorise exclusivement l'exploitation d'un fonds de commerce de restaurant, sous réserve du strict respect de la destination des lieux et des règles de bon voisinage dans un immeuble à usage familial et résidentiel.

Toute réouverture devra respecter les normes d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité et d'exploitation en vigueur, à la charge exclusive du preneur.

2. DÉSPÉCIALISATION LIMITÉE – ACTIVITÉS INTERDITES

Nous ne nous opposons pas de principe à une éventuelle déspecialisation partielle ou plénière, sous réserve expresse d'un examen préalable et écrit du projet d'activité envisagé par le repreneur.

Cependant, notre accord éventuel ne saurait être interprété comme une acceptation automatique ou générale, et nous nous réservons expressément le droit de refuser toute activité susceptible de contrevenir à la destination des lieux, ou de causer des nuisances aux résidents.

Nous insistons particulièrement sur le fait que l'immeuble concerné est un petit immeuble familial, occupé notamment par des enfants en bas âge, ce qui impose une vigilance accrue quant à la nature des activités autorisées.

À ce titre, nous refusons expressément toute activité impliquant :

- La cuisson par friture ou rôtisserie (poulet frit, kebab, frites, etc.) ;
- L'usage intensif d'un système d'extraction de graisses ou de fumées ;
- La restauration rapide de type fast-food (kebab, tacos, burgers, etc.) ;

Ou toute activité générant des nuisances olfactives, sonores ou visuelles, incompatibles avec la destination des lieux ou le confort des occupants de l'immeuble.

En conséquence, seules les activités commerciales sans nuisance et compatibles avec la tranquillité résidentielle pourront être envisagées, sous réserve de l'autorisation expresse du bailleur.

Aucune transformation technique du local (extraction, ventilation, conduits, évacuation) ne sera autorisée sans notre accord exprès, écrit et préalable.

Cette position vise à préserver la vocation qualitative du local et le bon usage de l'immeuble, conformément à l'article L.145-47 et suivants du Code de commerce, et n'emporte aucune renonciation à nos droits en vertu du bail en cours.

3. Conditions d'exploitation et respect des lieux

Le preneur devra exploiter les lieux dans le respect du règlement intérieur, maintenir les installations en parfait état de conformité, et éviter toute nuisance pour les résidents.

La tranquillité, la sécurité et la salubrité de l'immeuble devront être garanties à tout moment.

Le preneur devra en outre se conformer à l'ensemble des réglementations en vigueur relatives au bruit, à la diffusion de musique, aux émissions sonores, aux livraisons et aux horaires d'ouverture.

Le parking et les parties communes sont strictement réservés aux résidents de l'immeuble.

Ils ne peuvent en aucun cas être utilisés par la clientèle ni par les livreurs du commerce.

Toute activité et infraction à ces règles sera considérée comme un **trouble de jouissance et un manquement grave** justifiant la **résiliation immédiate du bail après mise en demeure restée sans effet**.

5. Conditions financières et garanties exigées

Le bail du 15 mars 1972 fera l'objet d'une réévaluation de **son loyer** afin de correspondre à la valeur locative actuelle du marché, laquelle est fixée à **1 400 € (mille quatre cents euros) par mois hors charges**, indexé sur l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, conformément à l'article L.145-34 du Code de commerce.

Les avances mensuelles sur charges locatives, incluant chauffage collectif et entretien des parties communes, sont fixées à **475 €**, avec régularisation annuelle sur justificatifs.

La quote-part mensuelle de taxe foncière incluant la TEOM est fixée à 170 €, refacturée au preneur conformément aux usages et à la jurisprudence en vigueur.

Toute reprise du bail est subordonnée à la présentation et à l'acceptation des garanties suivantes :

- **Garantie bancaire à première demande** couvrant **six mois (6)** de loyers et charges ;
- **Dépôt de garantie** équivalent à **six mois (6)** de loyers et charges ;
- **Caution personnelle solidaire** du gérant ou de la société mère du preneur ;
- **Attestation d'assurance multirisques professionnelle** en cours de validité ;
- **Maintien de la garantie solidaire du cédant pendant trois (3) ans**, la **clause de garantie cédant/cessionnaire** du bail du 15 mars 1972 demeurant **opposable au cessionnaire** et à ses successeurs.
- **Paiement régulier de tous loyers, charges et indemnités d'occupation** jusqu'à restitution effective des lieux.

NLN

Le bailleur ou son représentant se réserve le droit de vérifier la solvabilité et la capacité financière de tout candidat repreneur avant approbation.

6. Exigence de forme – Bail notarié et refait intégralement

Vu l'ancienneté du bail initial de 1972, celui-ci devra être **intégralement refait** afin d'être conforme aux dispositions légales et réglementaires actuelles.

Le nouveau bail devra être obligatoirement établi par acte notarié, à la charge exclusive du preneur, et comporter la mise à jour des clauses financières, de garantie et de répartition des charges.

Le bail devra également contenir les clauses de non-renonciation du bailleur, solidarité post-cession, recouvrement immédiat, résiliation de plein droit et non-nuisance.

7. Information du bailleur

Avant toute cession, nous demandons communication de :

- L'identité complète du ou des repreneurs,
- La nature exacte de l'activité envisagée,
- Et une copie intégrale de l'offre déposée au greffe.

Ces informations sont indispensables pour valider la conformité du projet avec la destination du bail et les conditions de l'immeuble.

8. Clauses spécifiques au contexte de liquidation judiciaire

8.1 – Renonciation du liquidateur judiciaire

Le liquidateur renonce expressément à toute **action en réduction ou en suspension de loyer**, et reconnaît la **valeur locative réévaluée** du bail.

8.2 – Certificat de non-contestation du juge-commissaire

La cession du bail ne sera définitive qu'après **certificat de non-contestation** délivré par le juge-commissaire, constatant l'absence de recours ou d'opposition.

8.3 – Engagement du repreneur

Le repreneur devra accepter expressément et par écrit de respecter intégralement l'ensemble des clauses du bail et du présent courrier, notamment celles relatives à la destination, aux nuisances et aux garanties.

8.4 – Absence de repreneur – Résiliation sans dette du bailleur

En cas d'absence de repreneur, et si le bail devait être résilié de plein droit, il est expressément convenu que le bailleur ou son représentant reprendra la libre disposition du local sans indemnité d'aucune sorte, et qu'il ne sera débiteur d'aucune dette, charge ou créance du preneur ou de la société liquidée.

9. Réserves expresses

Nous **réserveons expressément** notre droit de :

- Demander la **résiliation du bail** en cas de manquement à l'une des conditions ci-dessus,
- Exiger l'application de **toutes les clauses résolutoires et de garantie** du bail du 15 mars 1972,
- Et de **refuser toute cession ou déspecialisation** non conforme aux conditions légales et contractuelles.

10. AMÉNAGEMENTS ET TRAVAUX À LA CHARGE DU REPRENEUR

Le Repreneur s'engage à prendre à sa **charge exclusive, pleine et entière, sans recours contre le bailleur ou son représentant**, tous les travaux, transformations, aménagements ou mises aux normes nécessaires à l'exercice de l'activité autorisée, notamment ceux imposés :

- Par la réglementation en vigueur (ERP, hygiène, sécurité, accessibilité PMR, installation électrique, internet, ventilation,) ;
- Ou par les services d'urbanisme ou d'hygiène.

Le bailleur ou son représentant **ne supportera aucun frais** au titre de ces travaux, qui **ne donneront lieu à aucun remboursement, compensation ni indemnité**, même en cas de départ anticipé ou de résiliation.

Tous les travaux affectant la structure, les éléments porteurs ou les parties communes **devront faire l'objet d'une autorisation écrite préalable du Bailleur** ou son représentant.

Versement au dossier

Nous vous prions de bien vouloir verser le présent courrier au dossier n° 8404-CC, relatif à la liquidation judiciaire simplifiée de la SARL AMNILU (Greffé n° 2025J00865), et de le porter à la connaissance du juge-commissaire ainsi que de tous les candidats repreneurs.

Fait à Sainte Geneviève des Bois le 15 OCTOBRE 2025

lu et approuvé
