

**CAHIER DES CHARGES**  
**CONDITIONS DE L'OFFRE**

Par jugement en date du 01/09/2022, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la :

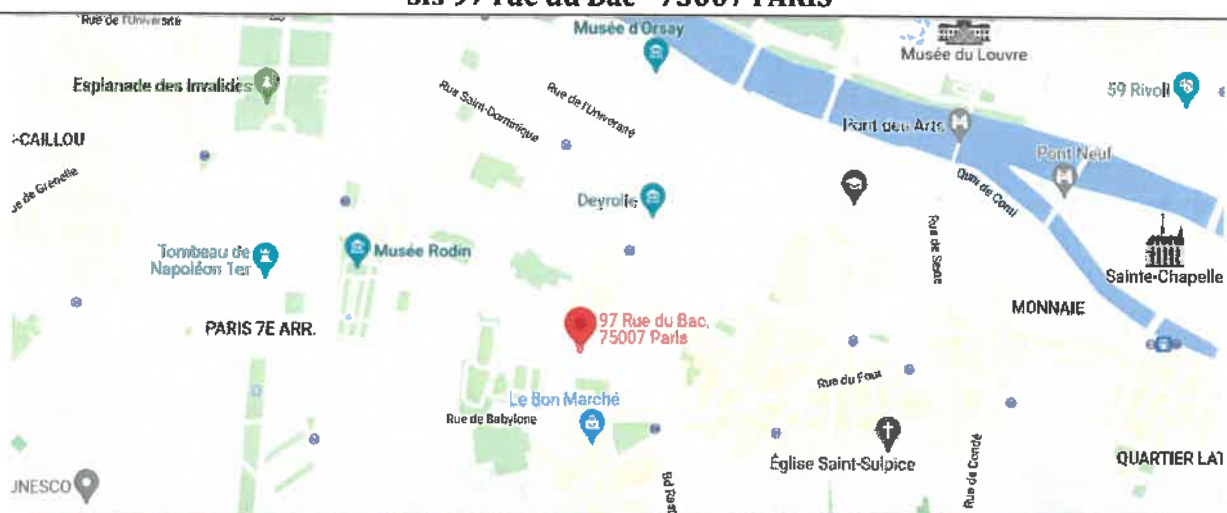
**SARL L'INSTITUT DU BAC**  
**97 rue du Bac**  
**75007 PARIS**

**Soins esthétiques à la personne autres que médicaux et paramédicaux et les modelages esthétiques de confort sans finalité médicale.**

Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Florence DAUDÉ, aux fonctions de Liquidateur judiciaire.

Conformément aux dispositions des articles L642-19 et suivants, ainsi que des articles R642-22 et suivants du Code de Commerce, nous envisageons de procéder à la cession du :

**Fonds de commerce de la société L'INSTITUT DU BAC**  
**Sis 97 rue du Bac - 75007 PARIS**



**Activité exercée :** Soins esthétiques à la personne autres que médicaux et paramédicaux et les modelages esthétiques de confort sans finalité médicale.

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

**1. Éléments incorporels :**

- La clientèle et l'achalandage ;
- Droit au bail des locaux situés 97 rue du Bac - 75007 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

**Description du lieu d'exploitation :** Au RDC : une boutique avec arrière-boutique ; à l'entresol : un logement comprenant une chambre, kitchenette, wc, salle d'eau accessible par l'escalier de service et par l'escalier intérieur de la boutique (transformé en deux cabines de soins, salle de douche, buanderie) ; au sous-sol : une cave.

**Destination :** soins de beauté, pédicure, manucure avec vente de produits de beauté

**Durée :** bail de janvier 1988, renouvelé en janvier 2007, venant à expiration le 31/12/2015. Le locataire a demandé le renouvellement du bail par exploit d'huissier le 01/07/2015 ; sans réponse du bailleur, le bail s'est trouvé renouvelé dans les mêmes termes et conditions que le précédent à compter du 01/01/2016 pour 9 ans.

**Régime fiscal :** TVA, taxe foncière

**Loyer annuel :** si l'on applique une indexation, dont la liquidation judiciaire n'a cependant pas de connaissance à ce jour, le loyer d'origine de 34 000 € dont la révision était prévue selon l'indice du T2 2006 de 1366 pourrait être de 48.486 €/an HT selon l'application de l'indice du T1 2022 de 1948

**Révision :** annuelle

**Charges :** 10% du loyer principal

**Ainsi, le cout des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 4 444 € par mois HT**

**Dépôt de garantie : 6 mois de loyer hors taxes et hors charges.**

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

Il est à noter cependant que la liquidation judiciaire n'a cependant pas de connaissance à ce jour du montant du loyer appelé par le Bailleur et que les indications fournies sur le montant du loyer risquent d'être modifiées ultérieurement.

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

**CLAUSES PARTICULIÈRES :**

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

**2. Éléments corporels :**

Les matériels et agencements garnissant les locaux, selon inventaire joint établi par le dirigeant.

*L'acquéreur prendra les actifs en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité au regard de la réglementation applicable en cours.*

**II. Renseignements relatifs au personnel :**

L'entreprise n'employait pas de salarié à la date de la liquidation judiciaire.

### **Objet et usage du présent document**

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

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

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

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

### **Information des candidats repreneurs**

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

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

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

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

Il s'applique aux fonds de commerce et artisanaux compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par délibération motivée du conseil municipal.

Sous réserve pour la commune d'avoir délimité sur son territoire un tel périmètre, elle dispose de 30 jours à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner pour notifier sa décision de se substituer à l'acquéreur

### **INFORMATIONS IMPORTANTES**

#### **Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.**

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

Tout actif peut être consulté librement le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires ( [www.cnaajmj.fr](http://www.cnaajmj.fr) ), portail Actify.

Le montant des honoraires de toute nature et commissions d'agence(s), ou d'apporteurs d'affaires et leur(s) bénéficiaire(s) devront figurer dans la « déclaration d'indépendance et de sincérité du prix ».

## **I) Contenu de l'offre**

### **1. Précisions sur le candidat à la reprise**

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

#### ● **Personne physique**

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

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

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

#### ● **Personne morale**

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

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

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

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

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

- **Les actifs repris**

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

- **Les revendications**

*Des revendications portant sur des biens meubles peuvent intervenir dans les 3 mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. par application de l'article L.624-9 du Code de commerce.  
Dès lors, tout actif soumis à revendication est exclu du périmètre de reprise et l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de la restitution de ces biens.*

- **Une offre ferme et définitive**

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



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

#### Le prix

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

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

**Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :**

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

**Garantie de paiement requise :**

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

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

#### **Remboursement du dépôt de garantie stipulé au contrat de bail**

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

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

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

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

## **II) Procédure et calendrier des opérations**

### **1) Visite des locaux**

Possibilité de procéder à des visites individuelles : les clés sont à disposition en l'Etude sur réservation par mail à [contact@bdrmj.fr](mailto:contact@bdrmj.fr) (ce point concerne uniquement les agences immobilières et les avocats, sur signature d'une décharge et présentation d'un justificatif d'identité).

### **2) Délai et remise des offres**

Toute proposition d'acquisition devra être, soit :

- déposée sous pli cacheté et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation de L'INSTITUT DU BAC* ».
- acheminée par voie postale sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « *Soumission sous pli cacheté ; liquidation de L'INSTITUT DU BAC* »

L'offre devra être réceptionnée en l'Etude de Maître VAN KEMMEL Huissier de justice sis au Tribunal de Commerce de Paris, 1 Quai de la Corse 75004 Paris, **avant le 19/10/2022 à 16h00.**

**Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.**

### **3) Audience d'ouverture des plis cachetés**

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu le **jeudi 20/10/2022 à 14h15**, au Tribunal de Commerce de Paris, 1 quai de Corse 75004 PARIS (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1<sup>er</sup> étage pour connaître la salle de l'audience), en présence du Juge-Commissaire et de l'huissier désigné qui en dressera un procès-verbal.

Lors de cette audience, le juge-commissaire entendra les candidats acquéreurs dont la présence physique est souhaitée, ainsi que le Bailleur.

Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

Le juge-commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées.

Quelque soit la forme et les modalités de l'offre, **aucune rétractation de l'offre ne sera possible après dépôt.** L'offre liant son auteur jusqu'au prononcé de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure.

**IL N'Y A AUCUNE POSSIBILITE D'AMELIORATION DE VOTRE OFFRE. IL CONVIENT DE FORMULER VOTRE MEILLEURE OFFRE.**

### **4) L'entrée en jouissance**

L'entrée en jouissance interviendra au jour de la signature de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire autorisant la cession, de telle sorte qu'à compter de cette date, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

**La remise des clés au cessionnaire désigné est subordonnée aux conditions suivantes :**

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

En cas de recours contre l'ordonnance du Juge-Commissaire, le cessionnaire aura l'engagement de supporter les loyers dans le cadre de l'exécution provisoire, sauf à ce qu'une décision statue en sens contradictoire.

**Cette condition essentielle doit être reconnue comme expressément acceptée dans l'offre de reprise.**

### **5) Rédaction de l'acte de cession**

L'acte de cession sera établi par le conseil du liquidateur, l'acquéreur pouvant se faire assister de son propre conseil.

**Pour mémoire, les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.**

Fait à Paris le 20/09/2022  
Florence DAUDÉ



**Annexes :**

- (1) Bail commercial en date du 20/11/1987**
- (2) Acte de renouvellement du bail commercial en date du 03/01/2007**
- (3) Inventaire de mobilier et matériel garnissant le fonds de commerce établi par le dirigeant**

## DÉCLARATION D'INDÉPENDANCE ET DE SINCÉRITÉ DU PRIX

Je soussigné .....

Agissant en qualité de .....

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable, qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal et du juge-commissaire de la procédure, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit et avoir pris connaissance des dispositions de l'article 1837 du Code Général des Impôts.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession, le prix offert étant stipulé net vendeur.

Déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des clauses et conditions du cahier des charges communiqué par le liquidateur judiciaire, et les accepte sans réserve.

Déclare avoir connaissance tant de l'état des actifs et des locaux au regard de la réglementation applicable en cours que de la situation locative et m'engage expressément à en faire mon affaire personnelle, notamment à quant à un éventuel renouvellement du contrat de bail.

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SARL L'INSTITUT DU BAC, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève à la somme de  
€ et que leurs bénéficiaires sont :

Je déclare en outre avoir pris connaissance de l'article L.642-3 du Code de commerce (applicable aux cessions isolées d'actifs par renvoi de l'article L.642-20 du même code), lequel dispose :

*« Ni le débiteur, au titre de l'un quelconque de ses patrimoines, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens compris dans cette cession, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société. (...) »*

*Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci ».*

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

J'atteste sur l'honneur ne pas faire l'objet d'une interdiction de gérer ni d'une faillite personnelle.

Fait à  
Le  
Signature



**Questionnaire de provenance des fonds  
Personne morale**

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

1 – Rôle de la personne morale dans l'opération :

2 – Identification de la personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Capital social :

Adresse du siège social statutaire :

Adresse du siège social réel (si différent du siège statutaire) :

Adresse des établissements secondaires :

Nationalité de la personne morale :

Objet social de la personne morale :

*NB : si la société n'est pas française, joindre un document justifiant de l'existence de la personne morale*

**IDENTIFICATION DES ASSOCIES ET DU REPRESENTANT LEGAL**

3 – Les associés de la personne morale

Associé					
Noms et prénoms					
Date de naissance					
Lieu de naissance					
Nationalité					
Adresse					
Pourcentage de dé- tention					

Associé					
Noms et prénoms					
Date de naissance					
Lieu de naissance					
Nationalité					
Adresse					
Pourcentage de dé- tention					

...

## IDENTIFICATION DE L'OPERATION

5 – Nature de l'opération :

6 – Objet de l'opération :

7 – Dans quel but la personne morale fait cette opération ?

Questions	Oui	Non
8 La personne morale agit-elle pour son compte ?		
9 La personne morale agit-elle pour le compte d'une autre personne ?		
Dans l'affirmative, indiquer la personne morale bénéficiaire de l'opération :		
10 – Les associés ou les dirigeants sont-ils des PPE (personnes politiquement exposées) ?		
11 – Si vous avez répondu OUI à la question précédente, les associés ou dirigeants ont-ils un lien avec un pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FI est absent ou déficient ?		
12 – Les associés ou dirigeants résidant à l'étranger exercent-ils ou ont-ils exercé une des fonctions visées par l'article R.561-18 du Code monétaire et financier ? (cf. annexe)		

## ORIGINE DES FONDS POUR L'OPERATION (prix, garantie, dépôt de garantie : virement, chèque de banque...)

13 – Origine des capitaux pour l'opération

Compte bancaire :			
Nom :			
Adresse :			
Numéro de compte :			
Montant :			
Prêt bancaire :			
Nom de l'établissement			
Adresse :			
Montant :			
Prêt non bancaire :			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			
Autre : nature à préciser			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			

Merci de joindre une copie des statuts de la personne morale et la liste des associés

Date :

Nom et prénom :

Qualité :

Dirigeant de la société

Personne ayant reçu pouvoir (dans ce cas joindre le pouvoir)

Signature :

**Questionnaire de provenance des fonds  
Personne physique**

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE**

1 – Rôle de la personne dans l'opération :

2 – Identification de la personne

Nom :

Prénom :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Date et lieu de délivrance du document d'identité : Sélectionnez

*Joindre une photocopie de la carte d'identité ou du passeport*

3 - Activité(s) professionnelle(s) exercée(s)

Questions	Oui	Non
4 – Agissez-vous pour votre compte ?		
5 – Agissez-vous pour le compte d'une autre personne ?		
Dans l'affirmative, indiquez le nom de cette personne		
6 – Êtes-vous une personne politiquement exposée au sens de l'article R.561-18 du code monétaire et financier ? (cf. annexe)		
7 – Si vous avez répondu OUI à la question précédente, avez-vous un lien avec un <b>pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient</b> ?		
8 – Résidez-vous à l'étranger et exercez-vous ou avez-vous exercé une des fonctions visées par l'article R.561-18 du code monétaire et financier ? (cf. annexe)		

**IDENTIFICATION DE L'OPERATION**

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

**ORIGINE DES FONDS POUR L'OPERATION (prix, garantie, dépôt de garantie : virement, chèque de banque...)**

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

Compte bancaire :			
Nom :			
Adresse :			
Numéro de compte :			
Montant :			
Prêt bancaire :			
Nom de l'établissement			
Adresse :			
Montant :			
Prêt non bancaire :			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			
Autre : nature à préciser			
Nom / Prénom / Dénomination			
Adresse :			
Montant :			

Date :

Nom et prénom :

Personne ayant reçu pouvoir (dans ce cas joindre le pouvoir)

Signature :



ORIGINAL

BAIL

[REDACTED]

à

[REDACTED]

97 Rue du BAC, 75007 PARIS

le 20 Novembre 1987

*[Handwritten signature]*



ENTRE LES SOUSSIGNES:



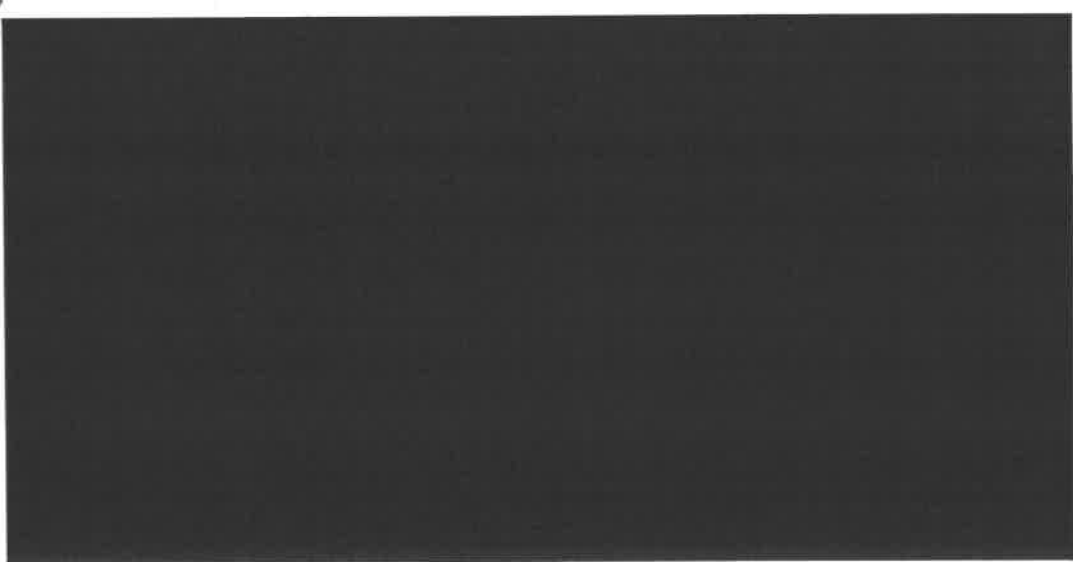
tr

Ci-Apres désigné sous le vocable:

"LE BAILLEUR"

Lequel a par les presentes donné à bail et à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions du decret n°53960 du 30 Septembre 1953 modifié, à:

xe



Ci-apres désigné sous le vocable:

"LE PRENEUR"

Les locaux ci-apres désignés dépendants d'un immeuble sis <sup>X<sub>15</sub></sup> à Paris VIIème 97 Rue du BAC.

DESIGNATION:

- 1°) Au rez-de-chaussée, <sup>X<sub>15</sub></sup> contre le mitoyen Sud, une boutique, avec arrière boutique, formant le lot 138 du règlement de copropriété.
- 2°) <sup>X<sub>15</sub></sup> A l'entresol, un logement, comprenant une chambre, kitchenette, w.c., salle d'eau, accessible par l'escalier de service et par l'escalier intérieur de la boutique, formant le lot n°8 du règlement de copropriété.

W C-H

3) au sous-sol : une cave.

ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans réserve, le preneur déclarant bien les connaître et n'en pas vouloir une plus ample désignation, les ayant vus et visités en vue des présentes.

### DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er JANVIER 1988, pour se terminer le 31 décembre 1997. 96

Sauf la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale réservée au preneur et au bailleur par application et suivant les conditions des deuxième et troisième alinéas de l'article 3 - 1 du décret susvisé du 30 septembre 1953 modifié et sauf les facultés de résiliation prévues par les textes en vigueur dérogeant au droit commun de ce décret;

### DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués devront servir au preneur, pour la partie réservée à cet usage, au commerce de : soins de beauté, pédicure, manucure, avec vente de produits de beauté.

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

En outre le preneur s'engage à respecter les clauses et conditions, contenues dans le Règlement de Copropriété de l'immeuble, dont il a eu connaissance préalablement aux présentes, ce qu'il reconnaît expressément, et concernant notamment les destinations et la jouissance des locaux.

CP CH

CH

## CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

### 1°) Etat des lieux :

Il prendra les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Il reconnaît que les lieux qui lui sont loués aux termes des présentes sont en parfait état d'entretien.

### 2°) Entretien, Réparations :

Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant toute la durée du bail, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermatures de la boutique, le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les ----- 3 ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrine, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture de la boutique seront à sa charge exclusive.

### 3°) Garnissement-Caution.

Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels, et marchandises, en quantité suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers, charges et prestations, et l'exécution des conditions du bail.

D'autre part

en son nom personnel, déclare garantir irrevocablement et inconditionnellement, le paiement de toute somme due en vertu du présent bail, par la S.A.R.L. "XENTORAL", à première demande du Bailleur, ou de son mandataire. Cette garantie est accordée sans le bénéfice de discussion, elle restera en vigueur et produira tous ses effets pendant toute la durée des relations entre les parties, liées au présent bail, et à ses suites éventuelles.

CP C.H.

#### 4°) Transformations

Il aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il effectuera tous les travaux nécessaires à la mise en conformité des locaux loués, avec les règlements administratifs ou sanitaires, et notamment tous les travaux concernant l'isolation phonique de manière à ne causer aucune nuisance aux autres locataires ou propriétaires de l'immeuble.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'Architecte du bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

#### 5°) Changement de distribution :

Il ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'Architecte du bailleur comme il a été dit au paragraphe 4°) ci-dessus.

#### 6°) Améliorations :

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin du présent bail, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

#### 7°) Travaux :

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption du paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

#### 8°) Jouissance des lieux :

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ; notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc., et veiller à toutes les



règles de l'hygiène et de la salubrité, etc., faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

9°) Exploitation du commerce :

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter ; le boutique devra être constamment ouverte et échalandée, sauf fermetures d'usages ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

Il ne pourra apposer sur la façade de la boutique, aucune affiche et aucun écriteau quelconques, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

1°) Impôts et charges divers :

Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le preneur acquittera en sus du loyer précité un montant de charges forfaitaires égal à <sup>dix</sup> quinze pourcent du loyer principal.

11°) Assurances :

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du bailleur.

11  
Tant rediff  
page avec  
et légende.

CP et

CP CH



## 12°) CESSIION - SOUS-LOCATION :

Le preneur ne pourra sous louer, ni céder, ni prêter, même temporairement son droit au présent bail, en totalité ou en partie, ni faire occuper, même à titre gratuit tout ou partie des lieux loués, quand bien même s'agirait-il d'une cave.

Le preneur aura le droit de céder son droit à son successeur dans son commerce, à la condition, toutefois, de rester garant et répondant solidaire de tous les cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des charges et conditions du présent bail pendant toute sa durée.

En cas de cession du fonds de commerce, le preneur devra notifier par acte extra judiciaire le projet d'acte dans son intégralité au bailleur, celui-ci bénéficiera d'un droit de préemption..

Dans le mois de cette notification, le bailleur devra faire connaître au preneur s'il entend exercer son droit de préemption, et s'engager à exécuter aux lieux et place du condidat acquéreur, les clauses et conditions du projet d'acte de cession.

A défaut d'exercice pour le bailleur de ce droit de préemption, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail.

Cette cession devra être constatée par acte authentique auquel le bailleur sera appelé à concourir par une sommation par acte extra judiciaire, délivré quinze jours au moins, à l'avance.

Une grosse de la cession devra être remise au bailleur aux frais du preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

## 13°) VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos.

UP EW



Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter les locaux aux personnes qui se présenteront pour les louer, de 10 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures du lundi au vendredi,

En cas de vente des murs par le bailleur, le locataire s'engage à laisser le libre accès pour faire visiter les lieux au propriétaire des murs, à ses mandataires et à toutes personnes qui l'accompagneront, toujours de 10 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures, du lundi au vendredi.

En cas d'inobservation de cette clause, celui-ci serait redevable au propriétaire d'une indemnité forfaitaire de 1.000 Francs par infraction constatée, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable.

#### 14°) REMISE DES CLEFS

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire; ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire, le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi, et les clauses et conditions du bail .

Dans le cas où, condamné à quitter les lieux, il ne s'exécutera pas dans les délais impartis, il devrait payer au Bailleur, à titre de pénalité une somme journalière égale à 10% du montant du loyer mensuel, nonobstant le remboursement des frais de procédure, et ce jusqu'à la libération constatée, des lieux .

*CP GH*

15°) Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité du bailleur.

16°) Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la Loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

#### OBLIGATIONS DU BAILLEUR - EXONERATIONS DE RESPONSABILITE

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux qui devien draient nécessaires à la devanture de la boutique.

Le bailleur décline toute responsabilité relativement aux faits et gestes du concierge et à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Par dérogation à l'Article 1722 du Code Civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, le preneur reconçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

W et

et

### LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

### LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 144.000 Francs en principal.

(Cent quarante quatre mille francs )

Que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire mensuellement à terme échu et pour la première fois le 1er février 1988.

### CLAUSE D'INDEXATION

Le présent loyer sera révisé tous les trois ans en fonction des textes applicables et notamment des articles 26 et 27 du Décret du 30 Septembre 1953.

### CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

En outre, et par application de l'article 28 du Décret du 30 Septembre 1953, les parties conviennent d'une révision annuelle à l'intérieur de chaque période triennale en fonction des variations de l'indice trimestriel de base INSEE à la construction, l'indice servant de base aux présentes étant de 100.

### DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du présent bail, le preneur a versé à l'instant même, au Bailleur

à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil, au bailleur qui le reconnaît, la somme de ~~SOIXANTE~~ SOIXANTE DOUZE MILLE (72000) représentant six (6) mois de loyer, somme qui ne sera pas productive d'intérêts et sera remboursable en fin de jouissance du preneur et après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le preneur au bailleur à quelque titre que ce soit.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut, de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et un mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter faits à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts et du droit du

CA CA

baillieur d'exercer toute action qu'il pourra juger utile et à  
que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des  
offres réelles, passé le délai sus indiqué;

#### SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur  
constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour  
toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge  
solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations  
prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient  
nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient  
faites.

#### CONDITION SUSPENSIVE

Les lieux objet du présent bail  
sont actuellement occupés par [REDACTED]  
[REDACTED] qui a pris l'engagement  
de les libérer le 31 décembre 1987 au  
plus tard.

Dans le cas où cette libération n'interven-  
viendrait pas à cette date, au plus tard,  
la prise d'effet de présent bail serait  
reportée jusqu'à la date de libération  
des lieux par [REDACTED]

Si cette libération n'était pas  
intervenue au plus tard le 30 mars 1988,  
les présentes seraient considérées comme  
nulles et non avenues, et le dépôt de  
garantie immédiatement remboursé  
au preneur.

#### DROIT DE BAIL ET TAXE ADDITIONNELLE

Le preneur remboursera au baillieur le droit de bail perçu  
lors de la déclaration annuelle souscrite par le baillieur à la  
recette des impôts compétente ; il paiera également la part lui  
incombant dans la taxe additionnelle au droit de bail perçue au  
profit de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

#### FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux  
qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception,  
ni réserve,

seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

*[Signature]*

*[Signature]*



ELECTION DE DOMICILE:

Pour l'exécution des présentes, les parties ont élu domicile:

LE BAILLEUR:



LE PRENEUR:

97 Rue du Bac 75007 Paris, après la prise d'effet du bail, et en son siège social précédemment.

FAIT EN DOUBLE EXEMPLAIRE A PARIS:

LE Vingt Novembre 1987

*Liu et un autre*



LE BAILLEUR :

*Lu et approuvé  
Bon pour caution  
personnelle et sol*



LE PRENEUR:

*Lu et approuvé*



RECETTE PRINCIPALE DES IMPÔTS  
PARIS 18ème - LA MUETTE  
VISÉ POUR TIMBRE ET ENREGISTRÉ

LE ..... 20 NOV. 1987 .....

Bord. ... 1205. C<sup>200</sup> ... 8. ... F<sup>o</sup> 62. ....

REÇU [ - DI. DE TIMBRE 30 F. (20 x 11 R. X. 15 F.)  
- DI. D'ENREG. 70 F. (10 x 11 R. X. 15 F.)

LE RECEVEUR PRINCIPAL: *[Signature]*

# RENOUVELLEMENT DE BAIL

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

[REDACTED]

Ladite société agissant en qualité de mandataire de [REDACTED] composée de

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Ci-après dénommé le BAILLEUR

et

[REDACTED]

Ci-après dénommés le PRENEUR

S  
p 1  
[Signature]

LESQUELS préalablement au renouvellement de bail objet des présentes ont tout d'abord exposé ce qui suit :

### EXPOSE

- 1- Suivant acte sous seings privés en date à PARIS du 20 novembre 1987, [REDACTED] a fait bail et donné à loyer à titre commercial, à la [REDACTED] divers locaux à usage commercial sis à Paris (7<sup>ème</sup> arrondissement) 97 rue du Bac, ci-après plus amplement désignés, pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter du 1er janvier 1988 pour se terminer le 31 décembre 1997, et moyennant un loyer annuel hors taxe et hors charges de cent quarante quatre mille francs (144.000 FRF) payable par mois, à terme échu, et versement d'un dépôt de garantie représentant SIX mois de loyer.
- 2- Suivant modification de ses statuts par dépôt au greffe n°56241 en date du 23 décembre 1991 la [REDACTED] a changé de dénomination sociale pour la nouvelle dénomination [REDACTED]
- 3- Aucune des parties n'ayant notifié congé à l'expiration du bail ce dernier s'est prolongé pour une durée indéterminée à compter du 31 décembre 1997.
- 4- Le 1<sup>er</sup> juin 2004 le fonds de commerce exploité par la société [REDACTED] a été acquis par fusion avec la Société [REDACTED]



CECI EXPOSE, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

## RENOUVELLEMENT DE BAIL

Le présent bail est le renouvellement de celui consenti à la [REDACTED], par [REDACTED] [REDACTED] ayant pris effet le 20 novembre 1987.

Par les présentes le bailleur fait bail et donne à loyer, à titre commercial, aux preneurs qui l'acceptent les locaux dont la désignation suit :

### DESIGNATION :

Le présent bail porte sur divers locaux à usage commercial sis à Paris 7<sup>ème</sup> 97 rue du Bac et comprenant :

- Au rez-de-chaussée : contre le mitoyen sud, une boutique, avec arrière boutique, formant le lot n°138 du règlement de copropriété.
- A l'entresol : un logement, comprenant une chambre, une kitchenette, W.C, salle d'eau, accessible par l'escalier de service et par l'escalier intérieur de la boutique, formant le lot n°8 du règlement de copropriété.
- Au sous-sol : une cave

Ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans réserve, le Preneur déclarant bien les connaître et n'en pas vouloir une plus ample désignation, les ayant vus et visités en vue des présentes.

### DUREE :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives, qui commenceront à courir le PREMIER JANVIER DEUX MILLE SEPT (1<sup>er</sup> janvier 2007) pour se terminer le TRENTE ET UN DECEMBRE 2015 (31 décembre 2015).

Toutefois, le preneur aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L 145-9 du Code de commerce.

Le bailleur disposera de cette même faculté s'il entend invoquer les dispositions des Articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 en vue de construire, reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, ou encore d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.



## DESTINATION DES LIEUX LOUES :

Les locaux objet du présent bail devront servir au preneur, au commerce de :

Soins de beauté, pédicure, manucure, avec vente de produits de beauté.

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

En outre le preneur s'engage à respecter les clauses et conditions contenues dans le règlement de copropriété de l'immeuble, dont il a eu connaissance préalablement aux présentes, ce qu'il reconnaît expressément, et concernant notamment les destinations et la jouissance des locaux.

## CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir :

### 1. Etat des lieux :

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Il reconnaît que les lieux qui lui sont loués au terme des présentes sont en parfait état d'entretien.

### 2. Entretien, réparation :

Le preneur aura à sa charge tous travaux de réparation, d'entretien, de remise en état, de réfection, de consolidation tant en ce qui concerne les installations intérieures qu'extérieures, sauf celles visées à l'article 606 du code civil qui demeurent à la charge du bailleur ainsi que le ravalement de l'immeuble.

Il devra tenir les lieux loués en bon état desdites réparations et les rendre tels à l'expiration du bail.

Il fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fenêtres de la boutique, le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les trois ans.

### 3. Garnissement

Le preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers, charges et prestations, et l'exécution des conditions du bail.

3

40

#### 4. Transformations

~~Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.~~

Il effectuera tous les travaux nécessaires à la mise en conformité des locaux loués, avec les règlements administratifs ou sanitaires, et notamment tous les travaux concernant l'isolation phonique de manière à ne causer aucune nuisance aux autres locataires ou propriétaires de l'immeuble.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

#### 5. Changement de distribution

Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement express et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur comme il a été dit au paragraphe 4 ci-dessus.

#### 6. Amélioration

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin du présent bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.

#### 7. Travaux

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévation et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires ou utiles et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption du paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

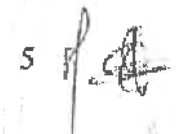
#### 8. Jouissance des locaux

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants; notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc., et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

#### 9. Exploitation du commerce

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter; la boutique devra être constamment ouverte et achalandée, sauf fermetures d'usage; aucun étalage ne sera fait en dehors sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

5



Il ne pourra apposer sur la façade de la boutique aucune affiche et aucun écriteau quelconques, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

#### 10. Impôts et charges

Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le preneur acquittera en sus du loyer un montant de charges forfaitaire égal à 10 pour cent du loyer principal.

#### 11. Assurances :

Le preneur devra faire assurer et tenir constamment assuré contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toutes réquisitions du bailleur.

#### 12. Cession- Sous-location

Le preneur ne pourra sous louer, ni céder, ni prêter, même temporairement son droit au présent bail, en totalité ou en partie, ni faire occuper même à titre gratuit tout ou partie des locaux loués sans l'accord exprès et écrit du bailleur.

Le preneur aura le droit de céder son droit au bail à son successeur dans son commerce à la condition toutefois de rester garant et répondant solidaire de tous les cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des charges et conditions du présent bail pendant toute sa durée.

En cas de cession du fonds de commerce le preneur devra notifier par acte extra judiciaire le projet d'acte dans son intégralité au bailleur, ce dernier bénéficiera d'un droit de préemption.

Dans le mois de cette notification le bailleur devra faire connaître au preneur s'il entend exercer son droit de préemption et s'engager à exécuter aux lieux et place du candidat acquéreur les clauses et conditions du projet d'acte de cession.

A défaut d'exercice par le bailleur de ce droit de préemption la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Cette cession devra être constatée par acte authentique auquel le bailleur sera appelé à concourir par une sommation par acte extra judiciaire signifiée au moins quinze jours à l'avance.

Une grosse de la cession devra être remise au bailleur aux frais du preneur. Le tout à peine de résiliation du présent bail.

#### 13. Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos.



Dans les six mois qui précéderont la sortie du preneur il devra laisser visiter les locaux aux personnes qui se présenteront pour les louer, de 10 heures à douze heures et de 14 heures à 18 heures du lundi au vendredi.

En cas de vente des murs par le bailleur le locataire s'engage à laisser le libre accès pour faire visiter les lieux au propriétaire des murs, à ses mandataires et à toutes personnes qui l'accompagneront, toujours de 10 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures, du lundi au vendredi.

En cas d'inobservation de cette clause celui-ci serait redevable au propriétaire d'une indemnité forfaitaire de 150 euros par infraction constatée, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable.

#### 14. Remise des clefs

Le preneur rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire, le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Dans le cas où, condamné à quitter les lieux, il ne s'exécuterait pas dans les délais impartis, il devra payer au bailleur à titre de pénalité une somme journalière égale à 10 pourcent du montant du loyer mensuel, nonobstant le remboursement des frais de procédure, et ce jusqu'à libération constatée des lieux.

15. Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble venait à être démoli, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité du bailleur.

16. Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

### OBLIGATIONS DU BAILLEUR – EXONERATION DE RESPONSABILITE

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture de la boutique.

Le bailleur décline toute responsabilité relativement aux faits et gestes du concierge et à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc...

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

7



## LOYER

- 1- Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **TRENTE QUATRE MILLE EUROS (34.000 €)**.

Que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire mensuellement à terme échu et pour la première fois le 1<sup>er</sup> février 2007.

- 2- Par dérogation au bail initial les parties conviennent d'indexer le loyer tous les ans. Cette indexation s'effectuera à la date anniversaire de prise d'effet du bail automatiquement et sans aucune formalité.

Elle s'appliquera selon l'évolution en plus ou en moins de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E, dont l'indice de référence est indiqué ci-dessous.  
L'indice de révision sera l'indice du même trimestre de chaque année suivante.

En raison du délai intervenant dans les publications de l'I.N.S.E.E. les parties conviennent de retenir comme indice de référence le dernier indice publié à la signature des présentes, soit :

Indice de référence : 2<sup>ème</sup> trimestre 2006  
Valeur : 1366

En cas de disparition en cours de bail de cet indice, les parties conviennent dès à présent d'adopter l'indice de remplacement.

## DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du présent bail le preneur verse ce jour au bailleur, qui le reconnaît, la somme de **QUATRE MILLE CINQ CENT TROIS EUROS ET QUARANTE CINQ CENTIMES (4.503,45 €)** qui avec celle précédemment versée de **DOUZE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS ET CINQUANTE CINQ CENTIMES (12.496,55 €)** formera la somme totale de **DIX SEPT MILLE EUROS (17.000,00 €)** à titre de dépôt de garantie, représentant six mois de loyer hors charges et hors taxes du présent bail.

Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt. Elle sera restituée au preneur après déduction des sommes dues à l'expiration du bail.

En cas de variation du loyer le montant du dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

## CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, lesquelles sont toutes de rigueur, ou à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leurs échéances, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer ou encore de celui des intérêts de retard et des frais des actes extra judiciaires, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement ou une simple sommation rappelant expressément la présente la présente clause résolutoire restée sans effet durant ce délai.

## FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte ainsi que ceux qui en seraient la suite ou les conséquences, sont à la charge du preneur qui s'y oblige expressément.

## ELECTION DE DOMICILE

-----  
Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile, savoir :

- Le bailleur : en son domicile indiqué en tête des présentes
- Les preneurs : dans les lieux loués

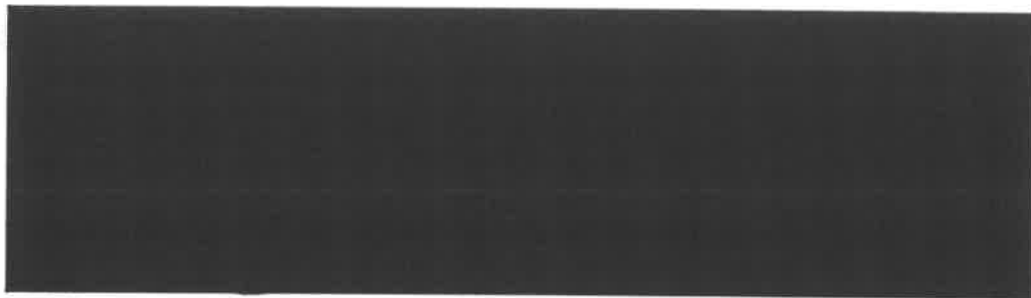
Fait en trois exemplaires originaux.

A PARIS

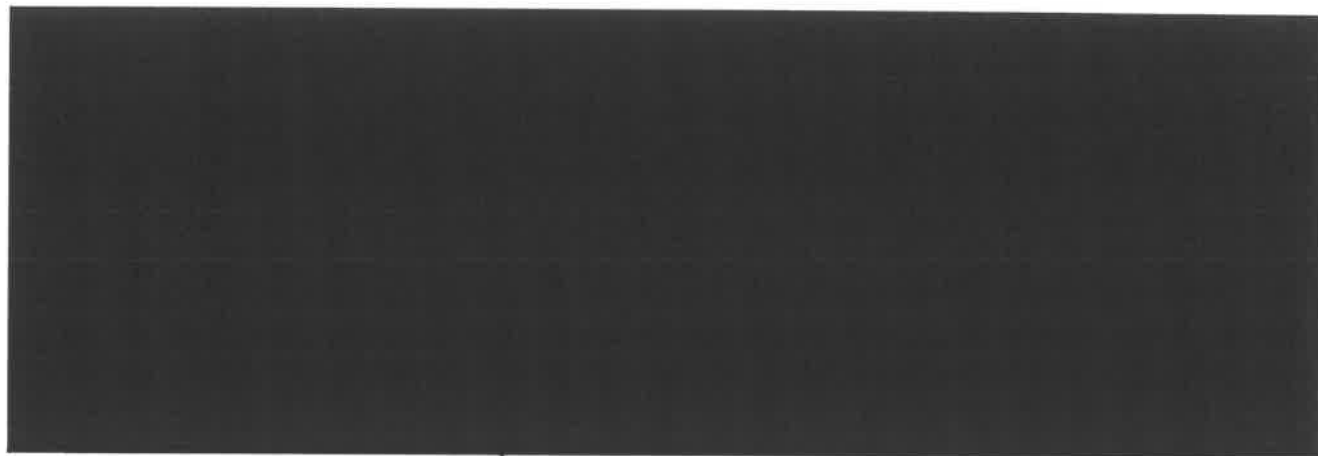
Le 3 Janvier 2017.

LE PRENEUR

La société



LE BAILLEUR



9  
Handwritten signature and initials in the bottom right corner.



## BOUTIQUE

- Ordinateur (ancien)
- tiroir caisse
- terminal CB
- Box internet
- Téléphone
- Comptoir
- Divers présentoirs et étagères de présentation produit
- 1 table
- 3 fauteuils
- radiateur à bain d'huile
- divers petits objets déco

## ONGLERIE

- Table de massage pliante
- 1 appareil vapeur type vapozone
- Tabouret

## CABINE 1 RDC

- Table de massage
- Tabouret pliant
- radiateur à bain d'huile

## CABINE 2 (ETAGE)

- Table de massage
- Tabouret
- radiateur à bain d'huile

## CABINE 3 (ETAGE)

- Table de massage
- Fauteuil
- radiateur à bain d'huile

Egalement, en dehors du stock de produits Darphin :

- Des produits de soin professionnels. Ces produits sont pour beaucoup entamés et nous semblent n'avoir aucune valeur sur le marché. Nous pouvons les récupérer ou les laisser en fonction de ce que vous souhaitez.
- un peu de petit matériel d'occasion ( pinces à épiler, ciseaux, appareils à cire) de très faible valeur
- linge : serviettes de différentes tailles et couleurs

