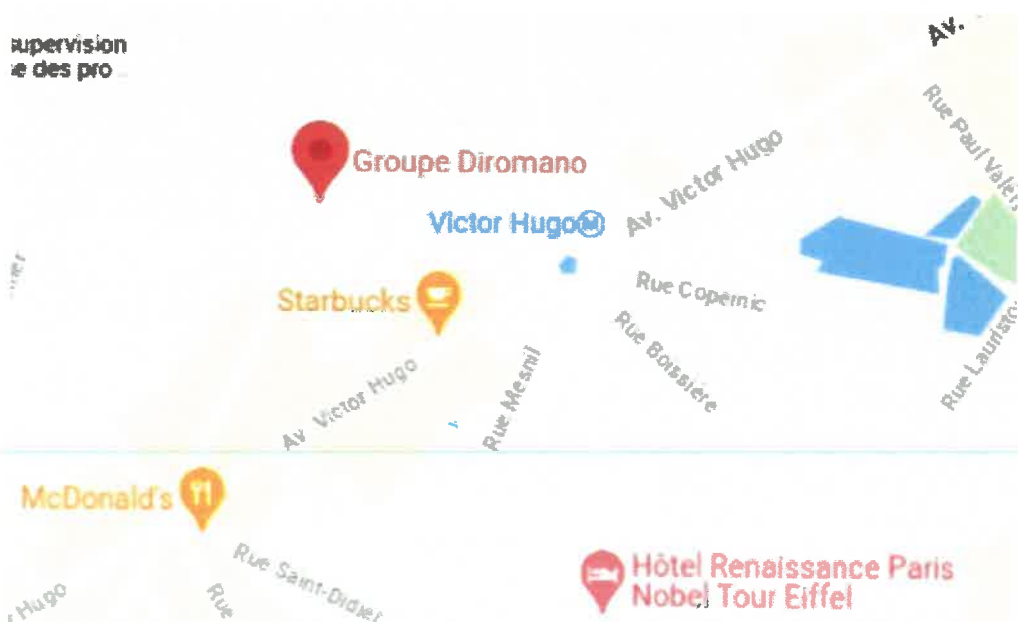


CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 08/03/2023, le Tribunal de Commerce de Paris ouvert une procédure de Redressement Judiciaire au bénéfice de la **SASu DI ROMANO - 167 rue de la Pompe - 75016 PARIS**, la procédure ayant été convertie en Liquidation Judiciaire par jugement du 29/06/2023, ce même jugement ayant 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 DI ROMANO
Sis 167 rue de la Pompe - 75016 PARIS



LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI AU VU DES ÉLÉMENTS ET INFORMATIONS REÇUS A CE JOUR SANS QUE LE RÉDACTEUR PUISSE EN GARANTIR L'EXHAUSTIVITÉ ET SANS QUE LA RESPONSABILITÉ DU LIQUIDATEUR PUISSE ÊTRE ENGAGÉE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ÉLÉMENTS QUI LUI ONT ÉTÉ FOURNIS

Activité exercée : Agence immobilière.

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

1. Éléments incorporels :

- La clientèle et l'achalandage ;
 - Droit au bail des locaux situés sis 167 rue de la Pompe - 75016 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :
 - **Description du lieu d'exploitation** : un local à usage commercial d'une superficie de 39m² environ.
 - **Destination** : Exclusive : Agence immobilière et plus précisément pour l'activité de marchands de biens, location, achat ou vente de biens immobiliers pour le compte de tiers, administration de biens, syndic de copropriété et courtage en crédits immobiliers.
 - **Durée** : 9 années entières et consécutives à compter du 01/09/2007 pour finir le 31/08/2016. Le bail se poursuit tacitement depuis cette date.
 - **Régime fiscal** : Soumis à la T.V.A
 - **Loyer annuel** : Au vu de la dernière facture dont copie ci-annexée, le loyer serait d'un montant de 31 804.08 € HT, payable le 1^{er} de chaque mois et à terme à échoir.
 - **Révision** : Loyer variera à la hausse proportionnellement à l'indice INSEE du coût de la construction.
 - **Charges** : 100 € par mois.
- Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 39 364.90 € sauf à parfaire.**
- **Dépôt de garantie** : 3 mois de loyer HT HC, soit 7 951.02 € sauf à parfaire.
- Rappel : Ce dépôt de garantie devra être reconstitué par l'acquéreur du fonds de commerce*

LES ACQUÉREURS POTENTIELS SONT EXPRESSÉMENT INVITÉS A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE ET NOTAMMENT DES ÉVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITÉ, 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.

Clause d'agrément du bailleur : Cf article 8

Droit de préemption du bailleur : Cf articles 8 et 16 : 1 mois

Clause de solidarité inversée : Montant des arriérés antérieurs à l'ouverture de la procédure : 45 047.83 € (montant sans imputation du dépôt de garantie et de la caution bancaire), qui devra être pris en charge en sus du prix de cession proposé.

Caution bancaire : En sus du dépôt de garantie, le Preneur s'engage à fournir une caution bancaire équivalent à 6 mois de loyer HT et HC, soit 15 902.04 € sauf à parfaire, caution bancaire qui devra être remise au plus tard au jour de la signature des actes de cession.

2. Éléments corporels :

Les matériels et agencements garnissant les locaux, selon inventaire du Commissaire de Justice dont copie ci-annexée.

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 aucun salarié à la date de la liquidation judiciaire.

⚠ Avertissements :

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 invité à 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.cnajmj.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 ».

POUR ETRE RECEVABLES, LES OFFRES D'ACQUISITION DEVRONT ETRE CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.

D) 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

Toute demande de visite devra nous être adressée par mail à contact@bdrmj.fr

2) Délai et remise des offres

Date limite de dépôt des offres : 28/07/2023 à 12 heures, en l'étude de la SELARL BDR & ASSOCIES (34 rue Sainte Anne – 75001 PARIS / Code porte cochère : 4597).

Toute offre déposée ou réceptionnée après ce délai sera irrecevable.

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.

3) L'entrée en jouissance

L'entrée en jouissance interviendra au jour de l'acceptation de l'offre par le liquidateur judiciaire, 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 ;**

4) 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.

RAPPEL : tous les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Fait à Paris le 13/07/2023


Florence DAUDE BROUARD

Annexes :

- (1) Bail commercial**
- (2) Facture du mois d'avril 2023**
- (3) Inventaire**

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 SASu DI ROMANO, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élève à la somme de
€uros 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-FT 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 pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient ?		
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 :

BAIL COMMERCIAL

Soumis décret du 30 septembre 1953 remplacé, sauf en ce qui concerne son article 33, par les articles L145-1 à L 145-60, R145-1 à R145-11, R145-20 à R145-33, D145-12 à D145-19, du Code de Commerce.

ENTRE :

Le [REDACTED] IMMOBILIER, IMMOBILIER SCI regie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, la loi n° 70-1200 du 31/12/1970 fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, le décret n° 71-524 du 01/07/1971, Société créée le 18 Juillet 1988, dont le siège social est à [REDACTED] - 91020 EVRY CEDEX.

Ci-après dénommée **LE BAILLEUR**

Représentée par son Gérant, la Société [REDACTED], ayant le même siège social que la [REDACTED] dont le siège social est à [REDACTED] - 91020 EVRY CEDEX.

Soussigné d'une part.

ET :

La S.A.R.L. DI ROMANO,
(En cours de constitution)
Dont le siège social sera sis 167 rue de la Pompe - 75016 PARIS
Représentée par Monsieur Stéphane, Alexandre NAKACHE,
agissant en qualité de Gérant,
Né le 9 décembre 1977 à CLAMART,
De Nationalité Française,
Domicilié 4 rue Charles LAFFITTE - 92 200 NEUILLY SUR SEINE.

Ci-après dénommé **LE PRENEUR**

Soussigné d'autre part.

CECI AYANT ETE RAPPELE

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La S. [REDACTED] donne en location à titre commercial conformément au décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, remplacé, sauf en ce qui concerne son article 33, par les articles L145-1 à L 145-60, R145-1 à R145-11, R145-20 à R145-33, D145-12 à D145-19, du Code de Commerce les lieux ci-après désignés à la S.A.R.L. DI ROMANO représentée par Monsieur Stéphane NAKACHE.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, notamment celles, le cas échéant, du règlement de copropriété et du règlement intérieur de jouissance, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi et de l'usage, que le PRENEUR s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages intérêts.

Dans la commune intention des parties, toutes les clauses prévues au présent bail qui dérogent, expressément ou pas, ou qui seraient en contradiction avec le droit commun du louage prévu aux articles 1719 à 1762 du code civil, priment toujours sur les articles du même code.

Il en est de même pour toutes les clauses qui dérogent, expressément ou pas, aux articles du code de commerce qui régissent le bail commercial.

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Un local à usage commercial, d'une superficie de 39 m2 environ, situé 167 rue de la Pompe - 75016 PARIS, et constituant le lot de copropriété de l'immeuble n° 5, selon plan annexé aux présentes.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance et à l'état des lieux tels qu'ils se composent, le PRENEUR déclarant les parfaitement connaître pour les avoir vus et visités et dispense le BAILLEUR d'une plus ample désignation, les trouvant dans les conditions nécessaires à l'usage auquel il les destine.

A cet égard, il est précisé que le loyer fixé ci-dessous est un loyer global pour l'ensemble des locaux ci-dessus désignés.

Le PRENEUR reconnaît avoir vu et visité les lieux loués ce jour afin de vérifier que ceux-ci correspondent à l'activité qu'il veut y exercer ; en conséquence, et par dérogation à l'article 1720 du code civil, le PRENEUR prend les lieux dans l'état où ils se trouvent et déclare faire son affaire personnelle, à ses seuls frais, de l'obtention de toutes autorisations administratives ou de sécurité qui pourraient se révéler nécessaires pour l'exercice des activités qu'il projette ; de même, il s'engage à faire son affaire personnelle de la conformité des lieux et des installations qui s'y trouvent, avec la réglementation actuelle et future applicable à son activité, notamment: les règles de construction, d'urbanisme commercial, de sécurité, d'élimination de produits dangereux, de polices administratives etc...

Par dérogation à l'article 1719 du code civil, le BAILLEUR ne contracte pas une obligation de délivrance dans les matières ci-dessus visées.

De même enfin, et toujours par dérogation à l'article 1719 du code civil, il s'engage à faire son affaire personnelle de tous travaux qui pourraient se révéler utiles, nécessaires ou indispensables à son activité pour une raison quelconque, soit lors de son entrée dans les lieux, soit au cours du présent bail et de ses renouvellements.

Par dérogation à l'article 1721 du code civil, le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR contre les vices ou défauts cachés qui pourraient affecter les lieux loués.

ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX

Lors de la remise des locaux au PRENEUR, un état des lieux pourra être établi contradictoirement.

ARTICLE 3 - DUREE

3.1 Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} septembre 2007 pour finir le 31 août 2016 inclus.

3.2 Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial. Le PRENEUR seul aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le BAILLEUR par acte extra-judiciaire au plus tard six mois avant une échéance triennale.

ARTICLE 4 - LOYER

4.1 Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 22.000 € (VINGT DEUX MILLE EUROS) que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, le 1^{er} de chaque mois et à terme à échoir.

A titre exceptionnel, le Bailleur s'engage à participer au financement des travaux des locaux réalisés par le PRENEUR et ceci sous forme de franchise d'une durée de 2 mois de loyer hors taxes, hors charges et hors impôt foncier. Par conséquent, les parties ont convenu que la première facturation débutera le 1^{er} novembre 2007 payable à terme à échoir.

4.2 Le loyer et tous ses accessoires quelconques s'entendent hors taxes. Le PRENEUR s'engageant à en acquitter le montant entre les mains du BAILLEUR sur facture, ainsi que le montant de toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

4.3 Le BAILLEUR ayant opté pour l'assujettissement à la TVA conformément à l'article 260-5 du Code Général des Impôts, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de la taxe grevant le loyer et les accessoires à l'occasion de chaque terme de loyer.

4.4 Le BAILLEUR se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent bail de la TVA. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

4.5 Les paiements devront être effectués par chèque ou virement bancaire au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

4.6 A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles du chef du présent bail, aux échéances prévues ci-dessus, les sommes dues seront majorées automatiquement d'un intérêt de retard calculé sur le taux de base bancaire, majoré de quatre points (soit TBB + 4), le TBB étant retenu sur la base du mois précédant l'exigibilité de la créance sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement.

6,00% majoré de 4 points

MS PM

4.7 Le paiement tardif, de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement de bail.

4.8 Il est convenu que lors des renouvellements du présent bail, le montant du loyer ne sera jamais inférieur au montant du dernier loyer tel que résultant de la dernière révision ou de la dernière actualisation indiciaire dudit loyer.

4.9 Sans faire obstacle à l'article précédent qui fixe un minimum concernant le montant du loyer du bail renouvelé, les parties conviennent également que lors du renouvellement du bail, le loyer ne sera pas soumis à la règle du plafonnement définie par l'article L 145-34 du code de commerce.

Par conséquent, si le loyer indexé ou révisé, s'avérait sous évalué par rapport au loyer que le BAILLEUR pourrait obtenir si le local était vacant, le loyer de renouvellement devra alors correspondre, qu'il soit fixé amiablement par les parties ou après désignation d'un expert judiciaire, non pas à la valeur locative telle que définie par l'article L 145-33 du code de commerce, mais à un loyer de marché.

Les parties ou les experts judiciaires, ne pourront donc retenir comme références pour déterminer ce loyer de marché, que les loyers de baux récents (signés depuis moins de trois ans) et pour des locaux comparables (en terme de qualité, de superficie, de localisation géographique...), à l'exclusion de toutes références de loyer correspondant à des baux renouvelés à l'amiable ou judiciairement. Cependant, en cas d'absence ou d'insuffisance de références de ce type, les parties ou les experts pourront retenir des références de loyers de baux renouvelés à l'amiable ou judiciairement.

Les baux récents comprennent notamment : les locations conclues, avec ou sans cession de droit au bail ou versement d'un pas de porte, depuis moins de trois ans par rapport à la date d'effet de la demande ou du congé avec offre de renouvellement, ainsi que tous les baux conclus entre cette date d'effet et celle à laquelle l'expert est saisi, ou celle à laquelle les parties parviennent à un accord. Tant que les parties ne sont pas parvenues à un accord et/ou qu'un expert n'a pas été désigné, les parties peuvent donc prendre comme références des nouvelles locations pour leurs négociations. Il sera bien sûr tenu compte des éventuels prix des cessions ou des droits d'entrée selon les méthodes habituellement retenues, comme celle par exemple de la décapitalisation.

Compte tenu de l'exclusion de la notion de valeur locative telle que définie par l'article L 145-33 du code de commerce, les parties ou les experts ne pourront pas tenir compte des charges, impôts, taxes ou toutes autres obligations, mis à la charge du PRENEUR par le bail, pour pratiquer des abattements sur le loyer de marché.

ARTICLE 5 - INDEXATION

5.1 Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera à la hausse proportionnellement à l'indice INSEE du Coût de la Construction.

5.2 La variation du loyer se fera en vertu de la présente clause, le 1^{er} septembre de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} septembre 2008 ; le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

5.3 Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code du Commerce et qui est de droit.

5.4 Pour l'application de la présente clause, il est précisé ce qui suit :

* l'indice de référence correspondant au loyer initial ci-dessus fixé sera l'indice du 1^{er} trimestre 2007, soit 1385.

5.4 L'indice retenu pour le jeu de l'indexation du loyer sera le dernier publié à la date d'actualisation du loyer, soit chaque 1^{er} septembre.

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

5.6 Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cessait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

ARTICLE 6 - CHARGES

6.1 Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en acquittant chaque terme de loyer, la quote-part de toutes les charges de copropriété indiquées sur les décomptes adressés par le syndic, de chauffage, les taxes de toute nature, les impôts fonciers (y compris tous les frais de fiscalité liés au recouvrement de ces taxes et impôts), les frais de gérance de l'immeuble (1,5 % du loyer HT et HC), les frais de gestion et/ou les honoraires du syndic, les assurances de l'immeuble, d'une manière générale, toutes les dépenses d'exploitation, de réparation, y compris celles, et par dérogation à l'article 1755 du code civil, qui seraient dues à la vétusté, ainsi que les dépenses d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble.

6.2 Les charges seront réglées au moyen d'une provision payée en même temps que le loyer, l'apurement ayant lieu une fois l'an après l'arrêté des comptes de l'exercice. La provision hors taxes est fixée à 100,00 € (CENT EUROS) par mois.

Le BAILLEUR se réserve le droit de modifier le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges.

Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts lui incombant sans que le BAILLEUR en soit responsable.

6.3 Le PRENEUR aura à sa charge tous les aménagements destinés à permettre l'exercice de son activité ainsi que toute la desserte interne de son lot à partir des réseaux prévus en attente à l'intérieur du local et l'installation de tous les compteurs individuels nécessaires (eau froide, E.D.F., etc) ou qui seraient ultérieurement prévus.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de ses installations de chantier, y compris de l'aménage des réseaux ainsi que leur raccordement sur les réseaux existants, en accord avec le BAILLEUR et les concessionnaires.

5.3 Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code du Commerce et qui est de droit.

5.4 Pour l'application de la présente clause, il est précisé ce qui suit :

* l'indice de référence correspondant au loyer initial ci-dessus fixé sera l'indice du 1^{er} trimestre 2007, soit 1385.

5.4 L'indice retenu pour le jeu de l'indexation du loyer sera le dernier publié à la date d'actualisation du loyer, soit chaque 1^{er} septembre.

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

5.6 Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cessait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

ARTICLE 6 - CHARGES

6.1 Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en acquittant chaque terme de loyer, la quote-part de toutes les charges de copropriété indiquées sur les décomptes adressés par le syndic, de chauffage, les taxes de toute nature, les impôts fonciers (y compris tous les frais de fiscalité liés au recouvrement de ces taxes et impôts), les frais de gérance de l'immeuble (1,5 % du loyer HT et HC), les frais de gestion et/ou les honoraires du syndic, les assurances de l'immeuble, d'une manière générale, toutes les dépenses d'exploitation, de réparation, y compris celles, et par dérogation à l'article 1755 du code civil, qui seraient dues à la vétusté, ainsi que les dépenses d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble.

6.2 Les charges seront réglées au moyen d'une provision payée en même temps que le loyer, l'apurement ayant lieu une fois l'an après l'arrêt des comptes de l'exercice. La provision hors taxes est fixée à 100,00 € (CENT EUROS) par mois.

Le BAILLEUR se réserve le droit de modifier le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges.

Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts lui incombant sans que le BAILLEUR en soit responsable.

6.3 Le PRENEUR aura à sa charge tous les aménagements destinés à permettre l'exercice de son activité ainsi que toute la desserte interne de son lot à partir des réseaux prévus en attente à l'intérieur du local et l'installation de tous les compteurs individuels nécessaires (eau froide, E.D.F., etc) ou qui seraient ultérieurement prévus.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de ses installations de chantier, y compris de l'aménagement des réseaux ainsi que leur raccordement sur les réseaux existants, en accord avec le BAILLEUR et les concessionnaires.

Le PRENEUR accepte, sans indemnité, les servitudes de passage dans son lot des réseaux divers et nécessaires au fonctionnement normal des autres lots de l'ensemble immobilier. Réciproquement, il profitera des mêmes servitudes grevant d'autres lots du même ensemble et nécessaires à la desserte de son propre lot.

Le PRENEUR sera tenu d'acheminer et de déverser ses ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet.

ARTICLE 7 - OCCUPATION - JOUISSANCE

Le PRENEUR occupera les lieux loués, par lui-même, paisiblement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, pour l'usage exclusif de « AGENCE IMMOBILIERE et plus précisément pour l'activité de marchands de biens, location, achat ou vente de biens immobiliers pour le compte de tiers, administration de biens, syndic de copropriété et courtage en crédits immobiliers ».

ARTICLE 8 - SOUS-LOCATION - CESSIION - APPORT

Le PRENEUR pourra sous-louer tout ou partie des locaux, après accord du BAILLEUR et il restera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout conventionnellement indivisible.

A l'expiration du présent bail, le BAILLEUR ne sera tenu à aucun renouvellement du ou des contrats de sous-location, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire, le caractère même de la sous-location ne conférant pas la propriété commerciale au sous-locataire.

La durée de toute sous-location ne pourra excéder celle à courir du présent bail.

Le PRENEUR pourra céder ses droits au présent bail après avoir obtenu par écrit l'agrément du BAILLEUR concernant son cessionnaire et après avoir purgé le droit de préemption du bailleur. En tout état de cause, il restera garant conjointement et solidairement de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail. Le BAILLEUR sera appelé à la cession ou à l'apport et il lui sera remis immédiatement et gratuitement un exemplaire de l'acte de cession ou d'apport pour lui servir de titre exécutoire à l'égard du cessionnaire. Mention de cette solidarité conjointe devra être faite dans l'acte de sous-location, de cession ou d'apport.

Il est à noter que cette solidarité cédant/cessionnaire n'est pas seulement conjointe mais qu'elle est également réciproque dans le temps. Par conséquent, le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le PRENEUR devenu cédant aux paiements des loyers et charges, taxes ou autres, et à l'exécution du présent bail, de manière à ce que le BAILLEUR puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le PRENEUR, étant précisé que l'obligation du cessionnaire, ne sera pas limitée à la date d'effet de la cession, mais rétroagira au jour de la prise d'effet du présent bail. Par conséquent, si, au jour de la cession, par exemple, le PRENEUR était débiteur de loyers ou de toutes autres sommes, garantie solidaire de ces sommes serait due par le PRENEUR, bien qu'elles soient antérieures à la cession.

En cas de cession des droits au présent bail dans le cadre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, le cessionnaire se retrouvera donc automatiquement garant solidaire

du cédant pour toutes les sommes dues par ce dernier à compter rétroactivement de la date de début du bail, et donc notamment pour toutes les sommes déclarées.

Par conséquent, la cession ne pourra avoir lieu sans que le cessionnaire s'engage à payer, sous quelques formes que ce soit, toutes les sommes non réglées par le cédant défaillant au BAILLEUR, notamment celles dues antérieurement à l'ouverture de la procédure collective.

L'agrément du BAILLEUR sera également indispensable en cas de cession de parts ou d'actions de la personne morale détentrice du droit au bail, quand cette cession aura pour effet de changer l'actionnaire majoritaire.

ARTICLE 9 - ENTRETIEN - TRAVAUX

9.1 Par dérogation à l'article 1720 du code civil, le PRENEUR prendra les lieux dans leur état actuel et total sans pouvoir demander au BAILLEUR aucune réparation d'aucune sorte.

9.2 Il aura la charge des réparations, grosses et petites autres que celles définies à l'article 606 du Code Civil mais y compris celles, et par dérogation à l'article 1755 du code civil, qui seraient dues à la vétusté, et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail.

Dans la commune intention des parties, l'article 606 du code civil comporte une liste très restrictive et limitative de travaux qui sont considérés comme des grosses réparations, réparations que les parties entendent faire supporter au seul BAILLEUR.

C'est pourquoi les parties ont tenu à reproduire au présent bail l'intégralité de cet article et à préciser qu'elles en font une interprétation stricte, seules les réparations qui y sont expressément mentionnées seront donc à la charge du BAILLEUR. Ainsi, cet article ne pourra jamais porter à discussion entre les parties et les diverses interprétations jurisprudentielles ne pourront faire obstacle à la commune intention des parties, cette dernière s'imposant au juge en cas de procédure.

Article 606 : « les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.
Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier
Toutes les autres réparations sont d'entretien »

Ces précisions apportées par les parties sur l'interprétation stricte à donner à l'article 606, s'appliqueront, aussi bien pour les réparations concernant les parties privatives, que pour celles affectant les parties communes.

9.3 Il devra, notamment, faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

9.4 Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

9.5 Il prendra toutes précautions contre le gel.

9.6 Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR mais qui ne seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des

dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

- 9.7 Il ne pourra faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons, etc... sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Par dérogation à l'article 555 du code civil, tous embellissements et améliorations resteront, à l'expiration du bail, la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.
- 9.8 Il s'engage à exécuter à ses frais les travaux qui seraient prescrits par les autorités administratives ou qui résulteraient de textes en rendant l'exécution obligatoire.
- 9.9 Il s'engage à se conformer à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes et exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués.
- 9.10 D'une manière générale, et sans attendre les prescriptions ou injonctions des autorités administratives, il s'engage à se tenir informé en permanence de l'évolution des législations, notamment en matière de sécurité, d'environnement, d'accès aux handicapés..., et à exécuter à ses frais les travaux devenus nécessaires, afin que le bailleur ne puisse jamais être inquiété.
- 9.11 Il s'engage à respecter mais également à faire respecter les réglementations et normes relatives à la sécurité des personnes et des biens pendant toute la durée de son bail. Dans le cas de travaux ou d'opération, et quelque soit le donneur d'ordre, il assure la coordination générale des mesures de prévention. En outre, il établit les plans de prévention pour son compte et pour le compte du BAILLEUR et s'engage à informer sans délai ce dernier de tout événement pouvant présenter un risque.
- 9.12 Le PRENEUR s'engage par ailleurs à spontanément informer le BAILLEUR, au moins une fois par an, de la présence sur l'immeuble loué d'une installation classée et/ou que son activité relève de cette législation.

ARTICLE 10 - RESTITUTION DES LIEUX

- 10.1 Le PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de réparation ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en bon état.
- 10.2 A cet effet, il sera procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en la présence du PRENEUR dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR.
- 10.3 Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.
- 10.4 Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi, à ses frais, par un huissier.

ARTICLE 11 - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

- 11.1 Le PRENEUR devra souffrir, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans

l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

- 11.2 Il supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.
- 11.3 Il devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment pour sa déclaration aux assureurs.
- 11.4 Il devra, à ses frais et sans délais, déplacer son mobilier et déposer tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et, en général, pour l'exécution de tous travaux.
- 11.5 Le PRENEUR devra également procéder à ses frais à la dépose de ses enseignes, stores, et retirer les éventuels étalages extérieurs au magasin en cas de ravalement de l'immeuble ou de tous autres travaux sur la façade

ARTICLE 12 - ASSURANCE

- 12.1 Le PRENEUR devra s'assurer contre les bris de glaces, l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux pour son mobilier, matériel et marchandises ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie d'assurance notoirement solvable, avec affectation au privilège du BAILLEUR ;

Les polices d'assurances devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire et son mandataire. Il justifiera à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices ainsi que l'acquit des primes.

- 12.2 Il devra acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées au BAILLEUR du fait de l'exercice de son commerce ou de la nature de ses marchandises.
- 12.3 Il adressera au BAILLEUR avant la prise de possession une copie certifiée conforme de ses polices, étant précisé que faite par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes y afférentes, le BAILLEUR se réserve le droit d'y procéder auprès de la Compagnie d'Assurances couvrant les lieux loués et de réclamer au PRENEUR le remboursement des primes correspondantes.
- 12.4 Mention devra être faite dans les polices d'assurances que la résiliation de celles-ci ne pourra avoir effet que quinze jours après notification de l'assureur au BAILLEUR d'avoir, pour celui-ci, à s'exécuter aux lieux et place du PRENEUR.
- 12.5 Il devra immédiatement prévenir le BAILLEUR ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi, il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra

protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

12.6 Il devra renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- a). En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- b). En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR au concierge.
- c). Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés, le présent bail se trouverait résilié de plein droit et sans indemnités.
- d). En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
- e). En cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause ainsi que des fuites sur une canalisation commune masquée par un coffrage établie par le BAILLEUR ; le PRENEUR devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.
- f). En cas d'interruption ou d'insuffisance, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage, climatisation, ascenseur, ou tout autre service collectif, le BAILLEUR n'étant pas tenu au surplus de prévenir le PRENEUR des interruptions.
- g). En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égout, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

12.7 Pour tous les sinistres faisant l'objet d'une convention spéciale entre assureurs (CIDRE, détériorations immobilières en cas de vol...), le PRENEUR accepte de supporter seul le coût des réparations, son assureur n'y étant pas tenu en vertu de ces conventions, quand ces dernières n'excèdent pas 10 000 € HT. Il renonce par conséquent à faire supporter ces frais par le BAILLEUR ou son assureur.

ARTICLE 13 - PRESCRIPTIONS DIVERSES

13.1 Le PRENEUR devra s'abstenir de tout ce qui pourra nuire, par son fait ou par le fait des gens à son service, à l'exercice des autres occupants de l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre de l'immeuble.

N'embarrasser ou n'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente location.

N'installer aucune enseigne, panneau publicitaire, store, antenne de télévision ou de radio sans l'accord préalable du BAILLEUR qui pourra imposer un modèle de son choix.

13.2 Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus.

Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, immobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard pour quoi que ce soit.

Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.

Se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Par dérogation à l'article 1719 du code civil, le Bailleur ne contracte pas une obligation de délivrance dans les matières relatives aux autorisations administratives (Préfecture, Mairie, Services et Commissions de Sécurité, Commission Départementale d'Équipement Commercial, etc...), et il en est de même pour toutes les autres autorisations visées ci dessus

- 13.3 Donner accès, dans les lieux loués, au BAILLEUR, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs et ouvriers aussi souvent qu'il sera nécessaire pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, soit six mois avant l'expiration du présent bail, le BAILLEUR aura le droit de mettre aux nombres, emplacements, dimensions de son choix, tout panneaux, enseignes, écriteaux destinés à publier la mise en vente ou en location des locaux et le preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables, sous peine de dommages-intérêts.

- 13.4 Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.
- 13.5 N'utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le BAILLEUR déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de la non-observation de ces instructions.
- 13.6 Faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.
- 13.7 Faire supprimer sans délai les machines ou moteurs qui seraient installés même avec autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.
- 13.8 Le PRENEUR déclare être parfaitement informé et avoir reçu du BAILLEUR tous les documents nécessaires et/ou obligatoires, mêmes s'ils ne sont pas mentionnés en annexe, notamment tous les diagnostics constituant le dossier de diagnostic technique, tel que prévu à l'article L 274.1 du code de la construction et de l'habitat

Le BAILLEUR rappelle également au PRENEUR que, concernant les installations classées, notamment les entrepôts, le locataire est tenu, quand il cesse son activité (suite à une cession ou en fin de bail), de le déclarer en préfecture et d'assurer toute la remise en état du site : évacuation des déchets, dépollution des sols...

En cas de cession, le cédant restera garant conjointement et solidairement de son cessionnaire pour toutes les obligations décrites au présent bail, et notamment celles indiquées ci dessus qui devront être expressément reprises dans l'acte de cession.

ARTICLE 14 - TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin.

ARTICLE 15 - GARNISSEMENT ET EXPLOITATION

Le PRENEUR devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en qualité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

Le PRENEUR devra :

- Maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle ;
- Exploiter à usage commercial la totalité des surfaces de son magasin à l'exception des surfaces nécessaires pour le stockage.

Si le bail est à usage de bureaux, le terme « exploiter » signifie que le locataire devra toujours exercer dans les locaux une activité « intellectuelle ou administrative » conforme à l'objet social de la société preneuse ou conforme à l'activité déclarée aux présentes s'il exerce en nom propre.

ARTICLE 16 - PREEMPTION

Avant toute cession de fonds de commerce, de droit au bail ou d'apport, le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de cession ou d'apport dans son intégralité en lui indiquant notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession, de l'apport projetés ou de l'adjudication prononcée ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession ou apport qui ne pourra intervenir qu'au minimum un mois après réception de cette notification.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes qu'il entend user du droit de préemption qui lui est reconnu et ce, à égalité de conditions, soit personnellement, soit pour toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession ou l'apport devra alors être régularisé dans un délai d'un mois à compter de la notification du BAILLEUR.

Le droit de préemption ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Les conditions de forme, ci-dessus énoncées, et notamment les stipulations relatives au droit de préemption s'appliqueront à toutes les cessions ou apports qu'elles qu'en soient la forme et les modalités, cession onéreuse ou gratuite, cession amiable ou par adjudication.

ARTICLE 17 - NANTISSEMENT

Au cas où le présent bail viendrait à être l'objet d'inscriptions, de nantissemements ou de privilège, le BAILLEUR devra en être avisé par acte extrajudiciaire par le ou les bénéficiaires desdites inscriptions, au plus tard dans les 15 jours de l'inscription qui sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce.

En application des dispositions de l'article 68 de la loi du 9 juillet 1991, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, le BAILLEUR pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du PRENEUR.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article 9 alinéa 1^{er} de la loi du 17 mars 1909.

ARTICLE 18 - LOCATION GERANCE

Le PRENEUR ne pourra effectuer aucune location gérance.

ARTICLE 19 - DEPOT DE GARANTIE

19.1 Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail, le PRENEUR a versé au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, la somme de 5.500 € (CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS) correspondant à trois mois de loyer hors taxes et hors charges.

Sous réserve, toutefois, en cas de versement du dépôt de garantie par chèque bancaire ou postal, de l'encaissement de ce dernier.

19.2 Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR qui pourra librement en disposer jusqu'à l'expiration du bail, date à laquelle elle sera restituée au PRENEUR, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie ou dont le BAILLEUR pourrait être responsable du fait du PRENEUR à un titre quelconque.

19.3 Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt: il est remis au BAILLEUR à titre de nantissement en application de l'article 2071 du code civil.

19.4 En cas de modification du montant du loyer, celui du dépôt de garantie sera modifié de plein droit et sans formalité, de manière à toujours correspondre à trois mois de loyer hors taxes et hors charges ou plus si le bail prévoit un dépôt de garantie plus élevé.

19.5 En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du PRENEUR, il est bien entendu que le BAILLEUR pourra affecter immédiatement le dépôt de garantie en sa possession,

en règlement total ou partiel, par compensation, de sa créance antérieure à l'ouverture de la procédure collective dont seul le solde sera déclaré.

A la suite de cette compensation, il appartiendra au PRENEUR qui s'y engage, ou à tous cessionnaires, de reconstituer sans délai le dépôt de garantie.

ARTICLE 20- CAUTION BANCAIRE

En sus du dépôt de garantie, le PRENEUR s'engage à fournir, au plus tard le 4 septembre 2007, une caution bancaire d'un montant de 11.000 € (ONZE MILLE EUROS) équivalent à six mois de loyer hors taxes et hors charges.

ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE

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

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

21.2 En sus du remboursement au BAILLEUR des frais d'huissier, de justice, actes de procédure, droit proportionnel ainsi que tous frais extra-judiciaires qui seraient la suite ou la conséquence des poursuites engagées à l'encontre du PRENEUR et dans la mesure de sa condamnation aux dépens, les honoraires de ses avocats, ce dernier devrait payer une indemnité fixée forfaitairement à vingt pour cent des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à couvrir le BAILLEUR des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements. Elle sera considérée comme supplément et accessoire au loyer. Elle devra en conséquence être acquittée en même temps que les sommes dues au titre du présent bail.

ARTICLE 22 - FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, sans aucune exception, ni réserve, seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

La rédaction du bail donnera lieu à une facturation d'honoraires forfaitaire de 300 € HT si ce bail est rédigé par le BAILLEUR lui même et non pas par un mandataire.

Concernant les frais d'état des lieux :

- Si l'état des lieux est effectué par une entreprise missionnée par le BAILLEUR : les frais seront refacturés au réel dès réception de la facture de l'entreprise qui est intervenue ;

- Si l'état des lieux est effectué par le BAILLEUR, les frais demandés au PRENEUR s'élèveront à la somme de 300 € HT.

ARTICLE 23 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE

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

Pour le BAILLEUR en son siège social
Pour le PRENEUR en les lieux loués.


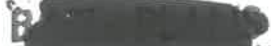



Fait en deux exemplaires,
A EVRY, le 7 août 2007

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

Sont annexés :

- Plan du local ;
- Documents relatifs au plan de Prévention des Risques Naturels et Technologiques de la ville de PARIS ;
- Liste des vérifications et maintenances obligatoires pour les E.R.P.




 04120



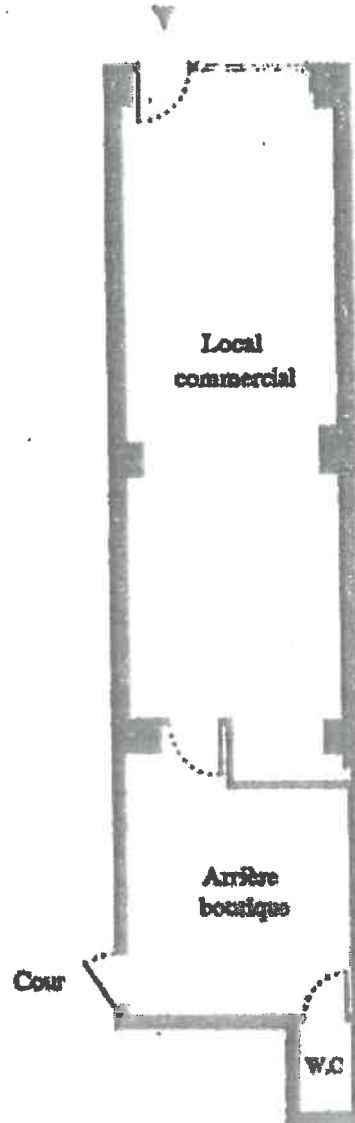
PROPRIETE DE 

N° et VOIE : 167, rue de la Pompe

ETAGE : Rez-de-chaussée

COMMUNE : 75016 PARIS

Désignation	Superficie
Local commercial	27.124
Arrière boutique	10.783
Toilettes	0.835
Total Loi Carrez	38.65 m²



NS

ECHELLE : 1/100ème
Dessiné par M. Lao Hou CHANG

Ce document n'est pas contractuel
Il s'agit d'un schéma général d'ensemble donné à titre indicatif
Il ne pourra en aucun cas servir de support pour un réaménagement
ou une quelconque exécution d'ouvrage

IMMEUBLE
 17 AVENUE BUGEAUD
 167 RUE DE LA POMPE
 75016 PARIS
 FRANCE

S.A.R.L. DI ROMANO
 167 RUE DE LA POMPE
 "ALEXANDRE IMMOBILIER"
 M. NAKACHE Stephane
 75116 PARIS

FACTURE : [REDACTED]
PROPRIETAIRE : [REDACTED]
CODE PROPRIETE : [REDACTED]
BAIL : [REDACTED]
LOCATAIRE : [REDACTED]
COMPTABILITE : [REDACTED]
RECouvreMENT : [REDACTED]

Période du 01/04/2023 AU 30/04/2023

CODE	DESIGNATION	TVA	MONTANTS HT	TTC
001	LOYER DU 01/04/2023 AU 30/04/2023	20,00%	2 208,62 €	2 650,34 €
002	PROVISION SUR CHARGES	0,00%	100,00 €	100,00 €
027	FRAIS DE GERANCE	20,00%	33,13 €	39,76 €
Montants exonérés HT				100,00 €
Montants HT soumis à TVA				2 241,75 €
TVA				448,35 €
TTC				2 790,10 €
Solde antérieur				0,00
Nouveau solde TTC				2 790,10 €

NET A PAYER

Veillez libeller votre règlement à l'ordre de [REDACTED] :

Aucun escompte prévu pour règlement anticipé. En application de la loi « LME », tout règlement postérieur à l'échéance indiquée donnera automatiquement lieu à des pénalités de retard égales à 1.5 fois le taux d'intérêt légal. Indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement (professionnel uniquement) : 40€

Coupon à joindre à votre chèque.
 Nous vous prions de bien vouloir vous acquitter de la somme de 2 790,10 Euros

S.A.R.L. DI ROMANO
 [REDACTED]

Référence : [REDACTED]
 01/04/2023 AU 30/04/2023 / 23006619



[REDACTED]

MORAND & MORAND

COMMISSAIRES - PRISEURS

DROUOT

INVENTAIRE DESCRIPTIF ET PRISEES DES ELEMENTS MOBILIERS du REDRESSEMENT JUDICIAIRE

**SARL à associé unique DI ROMANO
167 RUE DE LA POMPE
PARIS**

Dressé le 24 mars 2023 par :

**SELARL MORAND & MORAND
Commissaires Priseurs Judiciaires Associés
7 Rue Ernest Renan
75015 Paris**

A la requête de :

**Maître SELARLU ASCAGNE
Administrateur judiciaire
25BIS RUE JASMIN
75016 PARIS**

En vertu du jugement du 08 mars 2022 du Tribunal de Commerce
de PARIS

N° greffe : P202300671

N° DOSSIER : J2171



MORAND & MORAND

COMMISSAIRES-PRISEURS
— DROUOT —

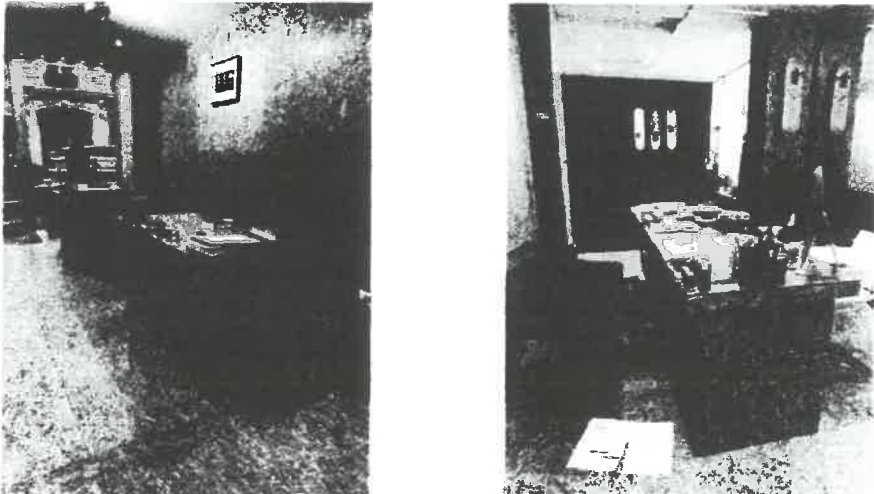
Dossier : J2171 SARL à associé unique DI ROMANO

RECAPITULATIF INVENTAIRE	Exploitation
TOTAL I - MATERIELS D'EXPLOITATION - MOBILIER - AGENCEMENT	2 200
TOTAL II - MATERIELS EN LOCATION	MEMOIRE
TOTAL III - MATERIELS APPARTENANT A DES TIERS	MEMOIRE
TOTAL IV - ELEMENTS INCORPORELS	MEMOIRE
TOTAL GENERAL	2 200

FAIT LE : 04 avril 2023

SIGNATURE :



I - MATERIELS D'EXPLOITATION - MOBILIER - AGENCEMENT		Exploitation
1.	<p>3 bureaux Simple en aggloméré 3 fauteuils assise Skai Petite table basse pied métallique plateau bois 3 fauteuils visiteurs Table basse base bois aggloméré plateau granit blanc Bahut bas stratifié 4 portes Machine à café Fontaine à eau 2 pièces encadrées</p> 	1 000
2.	<p>Ordinateur MAC modèle A1418 n° de série C02S328UGG78 Clavier APPLE</p>	1 200
TOTAL I - MATERIELS D'EXPLOITATION - MOBILIER - AGENCEMENT		2 200

II - MATERIELS EN LOCATION		Exploitation
3.	Live Box Matériel faisant l'objet d'un contrat de location Orange - Aucun document fourni	MEMOIRE
TOTAL II - MATERIELS EN LOCATION		MEMOIRE

III- MATERIELS APPARTENANT A DES TIERS		Exploitation
4.	Canapé cuir Marron (succession grand-père dirigeant) 4 Skates boards personnalisés Objet décoratif (forme) de couleur rose Selon les déclarations du dirigeant	MEMOIRE
TOTAL III - MATERIELS APPARTENANT A DES TIERS		MEMOIRE

IV - ELEMENTS INCORPORELS		Exploitation
A - ELEMENT INCORPOREL SEPRE		Exploitation
5.	Bail commercial Aucun document fourni malgré les demandes par courrier, réitérées par mail et téléphone	MEMOIRE
6.	clientèle et achalandage	MEMOIRE
B - FONDS DE COMMERCE		Exploitation
7.	Fonds de commerce de toutes activités se rattachant aux activités d'agence immobilière ainsi que toutes activités annexes. Toute transaction sur immeubles et fonds de commerce Composé : Titre I - MATERIEL D'EXPLOITATION - MOBILIER - AGENCEMENT 1,2 Titre III - ELEMENTS INCORPORELS A ELEMENTS INCORPORELS SEPARES 5,6 Situation géographique : Bon arrondissement État du local : Bon Agencement : Bon Matériel : Bon	
TOTAL IV - ELEMENTS INCORPORELS		MEMOIRE
TOTAL GENERAL		2 200