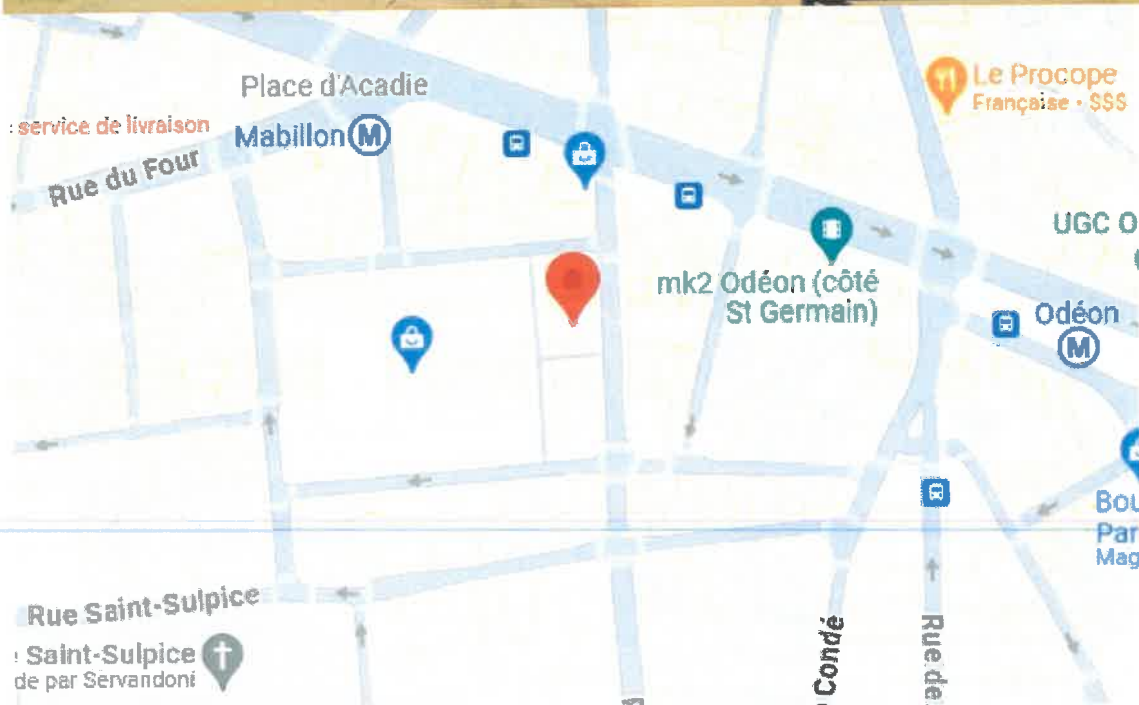


CAHIER DES CHARGES
CONDITIONS DE L'OFFRE

Par jugement en date du 07/12/2022, le Tribunal de Commerce de Paris a ouvert une procédure de Redressement Judiciaire au bénéfice de la **SAS LOULOU DE PARIS - 74 rue de Seine - 75006 PARIS**, procédure convertie en Liquidation Judiciaire par jugement du 27/12/2023. Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Xavier BROUARD, 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 LOULOU DE PARIS
Sis 74 rue de Seine - 75006 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 : Pratique de soins esthétiques, manucure, pédicure. Vente de tous produits de beauté et accessoires.

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 74 rue de Seine - 75006 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :
 - **Description du lieu d'exploitation :** Au rez-de-chaussée avec accès sur la rue de Seine à gauche de l'entrée commune, un local commercial avec accès des parties communes de l'immeuble. Une cave.
 - **Destination exclusive :** pratique de soins esthétiques, manucure, pédicure. Vente de tous produits de beauté et accessoires.
 - **Durée :** 9 années entières et consécutives du 10/04/2019 au 09/04/2028.
 - **Régime fiscal :** Soumis à la T.V.A
 - **Loyer annuel :** 32 400 € HT HC, payable par mois, à échoir (34 860 € au vu de l'appel de loyer ci-annexé).
 - **Révision :** Loyer indexé au vu de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE.
 - **Charges :** Provision mensuelle de 227 € incluant les charges de copropriété et la taxe foncière.

Ainsi, le coût des loyers et accessoires divers liés à ce bail est d'un montant total de 37 584 €

■ **Dépôt de garantie :** 8 100 € correspondant à 3 mois de loyer, sous toutes réserves.

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.

2. Éléments corporels :

Les matériels et agencements garnissant les locaux, selon inventaire ci-annexé et ci-après repris :

- Matériel d'exploitation : 11 190 €
- Stock : 1 500 €
- TOTAL : 12 690 €

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 employait 3 salariés à la date de la liquidation judiciaire.

La procédure de licenciement pour motif économique a été initiée.

Rappel des dispositions des articles L.1224-1, L.1224-2 et L.1233-45 du Code du Travail, reproduites ci-après :

Article L.1224-1 :

« Lorsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise ».

Article L.1224-2 :

« Le nouvel employeur est tenu, à l'égard des salariés dont les contrats de travail subsistent, aux obligations qui incombent à l'ancien employeur à la date de la modification, sauf dans les cas suivants :

1° Procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;

2° Substitution d'employeurs intervenue sans qu'il y ait eu de convention entre ceux-ci.

Le premier employeur rembourse les sommes acquittées par le nouvel employeur, dues à la date de la modification, sauf s'il a été tenu compte de la charge résultant de ces obligations dans la convention intervenue entre eux. »

Article L.1233-45 :

« Le salarié licencié pour motif économique bénéficie d'une priorité de réembauche durant un délai d'un an à compter de la date de rupture de son contrat s'il en fait la demande au cours de ce même délai.

Dans ce cas, l'employeur informe le salarié de tout emploi devenu disponible et compatible avec sa qualification. En outre, l'employeur informe les représentants du personnel des postes disponibles.

Le salarié ayant acquis une nouvelle qualification bénéficie également de la priorité de réembauche au titre de celle-ci, s'il en informe l'employeur. »

<u>Avertissements :</u>

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.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.**

1) 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 : 26/01/2024 à 12 heures

Les offres devront être déposées ou adressées à l'étude 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 14/01/2024

Xavier BROUARD



Annexes :

- (1) Bail commercial**
- (2) Appel de loyer novembre 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 SAS LOULOU DE PARIS, 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 – Etes-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 3, 6, 9

*Soumis au statut des baux commerciaux
(Articles L145-1 et suivants du code de commerce &
Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953)*

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La S au capital de
RCS PARIS: ayant son siège à Paris,
représentée par son gérant :

.....
qui a reçu mandat des associés de contracter aux conditions du bail
(procès verbal du 10 juin 2018)
domicilié au

LE BAILLEUR

D'une part,

ET

La Société par action simplifiée LOULOU DE PARIS , immatriculée au R.C.S sous le
numero : 849 563 432, avec un capital social de 1 000 euros .
Adresse du siège : 74 rue de Seine 75006 Paris.

Son gérant est M

....., résident fiscal au sens de la réglementation fiscale.

LE PRENEUR

D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, désignés ci-après, dépendant d'un immeuble, tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes et n'en pas vouloir une plus ample désignation.

DESIGNATION DES LOCAUX

Adresse : 74 rue de Seine 75006 Paris

DR M.G.

Désignation :

Lot N° 7: au rez-de-chaussée avec accès sur la Rue de Seine à gauche de l'entrée commune, un local commercial avec accès des parties communes de l'immeuble.

Lot N°60: dans le bâtiment, une cave N° 12

Affectation: Local commercial

I - REGIME JURIDIQUE

Le présent contrat est conclu en application des articles L145-1 et suivants du Code de commerce et du décret N°53-960 du 30.09.1953 portant statut des haux commerciaux.

En conséquence : Le bail commercial est établi pour une durée de 9 ans.

Le statut s'applique au preneur, personne physique ou morale, commerçant ou industriel inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés, ou artisan immatriculé au Répertoire des Métiers (*par extension légale, il s'applique également aux personnes titulaires de baux prévus à l'article 2 du décret du 30. 09.1953*).

Le local principal doit avoir, sauf cas d'extension légale prévus ci-avant, une destination commerciale, industrielle ou artisanale.

Le montant du loyer du bail originaire est librement fixé entre les parties.

II -DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux à usage commercial, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à l'activité visée ci-après :

ACTIVITÉ AUTORISÉE :

- Pratique de soins esthétiques , manucure, pédicure. Vente de tous produits de beauté et accessoires.

III - DUREE

Le présent bail commercial est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives, les dates d'effet et d'échéance étant indiquées ci-après :

Date d'effet :10 Avril 2019

Date d'échéance : 09 Avril 2028

Il est accordé par le bailleur au preneur une franchise de Loyer, charges comprises , du 10 avril 2019 au 30 Avril 2019.

D R M G

IV - RÉSILIATION - CONGÉ

PAR LE PRENEUR

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance (*article 3.1 -du décret du 30. 9.1953*)'

Toutefois, le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié, ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité pourra donner congé à tout moment, en agissant par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance (*art. 3.1 alinéa 4 du décret du 30.9.1953*)

Cette faculté est étendue, les mêmes cas (*retraite, invalidité*) à l'associé unique d'une E.U.R.L. ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L., lorsque la société est titulaire du bail (*article 38.2 du décret du 30. 9.1953*).

PAR LE BAILLEUR.

Le bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance, s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du décret du 30 septembre 1953 afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

V-LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel H.T. en principal de :

- 32 400 euros – Trente Deux Mille Quatre Cent euros -

Ce loyer sera augmenté de la taxe qui lui est applicable, soit: 20% de TVA.

Le loyer sera payable par mois, à échoir, et pour la première fois le 01 Mai 2019.

VI - IMPÔTS - TAXES - CHARGES

Indépendamment du loyer et de la taxe qui s'y applique (§ V "*Loyer*"), le preneur devra acquitter toutes les contributions et charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et justifier de ses paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

Il supportera la totalité de l'impôt foncier, la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe bureau et d'une manière générale toute nouvelle taxe qui pourrait frapper le bien loué.

Il devra, en outre, payer sa quote-part des frais d'entretien, services et toutes charges locatives de l'immeuble, majorée s'il y a lieu de la T.V.A., et rembourser, le cas échéant, l'ensemble des charges de copropriété telles qu'elles sont prévues pour le lot loué par le règlement de copropriété, à l'exception des charges relatives à des travaux de l'article 606 du Code Civil ainsi que les travaux de ravalement qui seront supportés par le Bailleur. Tous ces impôts, taxes et charges donnent lieu au versement d'une provision aux mêmes échéances que les termes de loyer.

MD MG

Le PRENEUR devra en tout état de cause supporter le coût de toutes interventions aux fins de « mise aux normes » dans le bien loué ou l'immeuble dont il dépend et qui seraient la conséquence d'une décision législative ou réglementaire

Chaque année, la provision est réajustée en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente, le bailleur devant adresser un mois avant l'échéance de régularisation un décompte des charges où apparaît la quote-part du preneur, pour faciliter l'apurement des comptes.

Cette provision mensuelle est fixée pour la première année à la somme indiquée ci-contre :

- 227 Euros – Deux Cent Vingt Sept euros – par mois.

Il est précisé que cette provision inclut les charges de copropriété et la taxe foncière.

VII - DÉPÔT DE GARANTIE

Le preneur verse ce jour, tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles, la somme indiquée ci-dessous :

- 8 100 euros – Huit Mille Cent euros.

Somme représentant : 3 mois de loyer.

Cette somme ne constitue pas un loyer d'avance. Elle est non productive d'intérêts ; elle sera restituée au preneur en fin de contrat, déduction faite des sommes qui pourraient être dues pour quelque cause que ce soit.

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

VIII- RÉVISION DU LOYER

La révision du loyer s'effectuera sur la valeur H.T. du loyer selon la périodicité prévue ci-après:

PAR INDEXATION ANNUELLE :

S'applique automatiquement et sans formalité, Clause d'échelle mobile (Art. 28 du décret du 30 Septembre 1953)

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 des loyers commerciaux.

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 l'avant dernier indice trimestriel publié à la signature des présentes, soit :

Indice de référence retenu : I.C du 4ème trimestre 2018 d'une valeur de 114,06

MD LF

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

IX- CONDITIONS GÉNÉRALES

Le BAILLEUR EST TENU des OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES

METTRE les locaux à la disposition du preneur, les tenir clos et couverts.

PRENDRE en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil ainsi que les dépenses de ravalement.

ASSURER au preneur une jouissance paisible des locaux et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés.

FOURNIR, le cas échéant un original du présent contrat à la personne, physique ou morale, qui se porte caution solidaire du preneur pour le paiement du loyer et de ses accessoires.

REMETTRE au locataire une copie certifiée du dernier règlement de copropriété.

FAIRE EXECUTER les diagnostics usuels en matière de baux commerciaux.

S'INTERDIRE, de louer ou d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente à celle du preneur dans des locaux dont il est propriétaire, situés dans le même immeuble que les locaux loués.

Le PRENEUR EST TENU des OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES:

JOUISSANCE - ÉTAT DES LIEUX:

Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoire dressé entre les parties et joint en annexe au présent bail. Ne pas occuper d'autres parties d'immeuble que les lieux loués.

Ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants et voisins de l'immeuble.

Ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses (*aucun produit explosif ou particulièrement inflammable, etc*)

N'exiger du bailleur aucune indemnité, ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble (*ventilation, chauffage, téléphone, rupture de canalisations de gaz; eau, électricité...*)

Le preneur devra fournir un projet des travaux envisagés le jour de la signature et obtenir l'accord du propriétaire.

PAIEMENT DU LOYER : Payer le loyer et les provisions sur charges aux termes convenus et indiqués, ci-avant.

Lu G

DB

Tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, d'objets mobiliers, marchandises et matériels en qualité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE : User des locaux suivant la destination prévue au bail et exploiter effectivement le fonds de commerce.

Respecter le règlement de copropriété.

ENTRETIEN. RÉPARATIONS : Effectuer ou faire effectuer, en temps ordinaire comme en cas d'urgence, l'entretien et les réparations locatives dès que nécessaire, de lui-même ou sur injonction du bailleur.

Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz, électricité, ramonage) et en justifier à première demande du bailleur.

Laisser le bailleur ou toute personne mandatée, visiter sur rendez-vous et 2 fois par an si nécessaire, les lieux loués pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions du présent bail.

ENSEIGNE / PLAQUE : Ne modifier et ne poser aucune enseigne ou plaque sans l'accord préalable et écrit du bailleur et celui de la copropriété s'il y a lieu, le preneur devant faire son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait.

TRAVAUX- TRANSFORMATIONS : Ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons, etc., sans le consentement préalable, exprès et par écrit du bailleur ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises de l'immeuble et sous la direction de l'architecte du bailleur, le tout aux frais du preneur.

Tous embellissements et améliorations resteront à l'expiration du bail la propriété du bailleur, à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif à la charge exclusive du preneur.

CESSION - SOUS-LOCATION : Occuper personnellement les lieux loués. Ne pouvoir en aucun cas, sous peine de résiliation du bail, sous-louer les lieux loués, même gratuitement en tout ou partie, ou y domicilier toute entreprise.

Le preneur qui entend céder son droit au présent bail ne pourra réaliser cette opération que pour la totalité des locaux loués et à la condition expresse d'avoir recueilli l'accord préalable et écrit du bailleur, qui devra, dans tous les cas, être appelé à l'acte de cession.

Enfin, en cas de cession de son droit au présent bail à un successeur dans son fonds de commerce, le preneur s'engagera dans l'acte de cession à rester garant à titre solidaire des preneurs successifs, pendant TROIS ANNEES A COMPTER DE LA CESSION INTERVENUE, pour le paiement des loyers et l'exécution de ses conditions,

Un exemplaire original de la cession devra être remis gratuitement au bailleur, dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.

ASSURANCES : S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de preneur. Responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégât des eaux, catastrophes naturelles, émeutes, actes de terrorisme, etc, et en justifier à tout moment auprès du bailleur, sous peine de résiliation du bail. La police souscrite, dont le preneur, s'oblige à justifier au bailleur du paiement régulier des primes à première réquisition de sa part, devra l'être pour valeur de reconstruction des locaux à neuf.

Toutes indemnités dues à ce titre au preneur par toute compagnie d'assurance seront affectées au privilège du bailleur.

ma ✓

D B

Ces diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse de recours contre le bailleur.

Informez immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

X - CLAUSE(S) PARTICULIÈRE(S)

1 : Le preneur s'oblige au paiement au profit du bailleur d'un droit d'entrée dans les lieux d'un montant de Trente mille euros (30 000 €) payable par chèque de banque le jour de la signature.

Les Parties conviennent que le pas-de-porte ne constitue pas un complément de loyer mais la contrepartie de droits accordés par le bailleur au preneur en plus des droits spécifiquement attachés au statut des baux commerciaux, notamment le droit de préférence, la faculté de sous-louer les locaux pour des événements éphémères pour une durée maximale de quinze jours, et l'extension d'activités commerciales pouvant être exercées dans les locaux. A ce titre cette somme sera versée en une seule fois, elle sera définitivement acquise au bailleur y compris si le bail venait à prendre fin avant le terme contractuel pour quelque raison que ce soit.

2 : En cas de cessation du bail, le dépôt de garantie se compensera avec tous arriérés de loyers ou de charges dus au Bailleur.

3 : Si le Bailleur était obligé d'engager une procédure pour le recouvrement des loyers et des charges il lui serait dû une indemnité égale à 6 mois de loyers.

XI-CLAUSE PENALE CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de retard dans le paiement du loyer ou de toute autre somme, et à titre de clause pénale, les sommes impayées emporteront de plein droit intérêt au taux de 3% par trimestre.

Les parties conviennent expressément :

- qu'en cas de manquement par le preneur à l'une quelconque de ses obligations contractuelles, qui sont toutes de rigueur, et de même, en cas de violation des dispositions imposées au preneur par les textes légaux et réglementaires, et notamment par les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, et le décret du 30. 9.1953, le bail sera résilié de plein droit un mois après mise en demeure d'exécuter délivrée par exploit d'huissier resté sans effet : les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du preneur devenu occupant sans droit ni titre ordonnée par le juge.

Les frais d'acte engagés par le bailleur pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues incombent au preneur, conformément à l'article 32 de la loi n° 91-650 du 9.7.1991.

h h 

Tous les autres frais de commandement, procédure et contentieux pourront être mis à la charge du preneur par décision de justice conformément à l'article 700 du Code de Procédure Civile.

XII -FRAIS ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits, honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur qui s'y oblige expressément.

Tous pouvoirs sont donnés à la partie indiquée ci-contre qui, se propose d'enregistrer le présent bail dans le délai d'un Mois à compter de ce jour

(Le bailleur, son mandataire, le preneur)

XIII - HONORAIRES DU MANDATAIRE (le cas échéant)

Le preneur qui en aura seul la charge , s'engage à payer au mandataire les honoraires de location et de rédaction de bail prévus au mandat, le jour de la signature du bail.

XIV - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties élisent domicile : le preneur, dans les lieux loués et le bailleur, à son domicile indiqué en première page.

Il est attribué compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

XV PIÈCES ANNEXES

- État des lieux contradictoire
- Copie des extraits du règlement de copropriété
- Pièces justificatives, d'immatriculation au R.C.S. et/ ou au R.M.
- Diagnostics

no m b.

XVI - SIGNATURES DES PARTIES

Fait et signé à PARIS Le 05 Juin 2015

En TROIS originaux dont un pour l'enregistrement.
Et un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

RAYES NULS

Mots : *zéro*
Lignes : *zéro*

mb
DB

LE BAILLEUR

ou son mandataire

Signature(s) précédée de la mention manuscrite lu et approuvé


lu et approuvé



LE(S) PRENEUR(S)

Signature(s) précédée de la mention manuscrite lu et approuvé

"Lu et approuvé"



SCI STRAVINSKY

Au capital de 3.048,98 euros
67 av. du Général de Gaulle
92130 Issy les Moulineaux
RCS PARIS : B 332 712 736
SIRET : 332 712 736 00021
NAF : 6820B
TVA : FR72332712736

Le 1er novembre 2023

SAS LOULOU DE PARIS

74 rue de Seine
75006 PARIS

APPEL DE LOYER DU MOIS DE NOVEMBRE 2023

N° 2023/11

	En euros
Loyer pour la période selon contrat de bail (*)	2 905,00
Remise temporaire selon accord pour soutien économique	-340,00
Provision mensuelle pour charges locatives	227,00
S/total hors taxes	2 792,00
TVA sur location (20%)	558,40
Total	3 350,40

Bail commercial du 9 avril 2019.

Révision du loyer le 10 avril de chaque année selon l'évolution de l'indice ILC.

(*)	base 4ème trim. 2022 plafonnée à 3,5%	122,74
	base 4ème trimestre 2021	118,59
	base 4ème trimestre 2020	115,79
	base 4ème trimestre 2019	116,16
	base 4ème trimestre 2018	114,06

Règlement par virement à terme à échoir le 1er de chaque mois.

Coordonnées bancaires : FR76 3000 4007 5900 0102 2963 958

Une quittance vous sera délivrée à l'issue de votre règlement complet.

RECAPITULATIF EN EUROS

Valeur
d'exploitation

I **MATERIEL D'EXPLOITATION** 11 190

II **STOCK** 1 500

TOTAL DES ACTIFS EN PLEINE PROPRIETE 12 690

III **MATERIEL EN LOCATION** **mémoire**

I MATERIEL D'EXPLOITATION**SALON DE MANUCURE**

Trois fauteuils de pédicure (Spa avec hydromassage et massage de dos) SILVERFOX.

Modèle : 412 38.

Quatre tabourets de pédicure chromés recouverts de skaï crème. 6 000

Trois tables de manucurie en métal chromé, dessus en verre.

Six chaises en métal chromé recouvert de cuir rose.

Deux tabourets en métal chromé recouvert de cuir rose. 1 000

KARTELL, Anna CASTELLI.

Trois servantes COMONIBILI en plastique argenté, petit modèle.

Deux servantes COMONIBILI en plastique blanc, grand modèle.

Trois poubelles en plastique blanc.

Deux tables d'appoint à roulettes en plastique blanc. 800

Trois lampes à poser en métal laqué noir. 300

Trois sèche-vernis.

Trois repose-mains garnis d'alcantara gris.

Trois sècheurs UV. 400

Deux ponceuses à ongle électrique BEAUTY TRONIC, STARFIVE avec outillage. 800

Caisse enregistreuse TOWA avec écran tactile, tiroir-caisse. 1 000

BUREAU

Réfrigérateur LIEBHEER.

Micro-ondes MOULINEX.


Imprimante BROTHER. 100

Coffre-fort CHUBBSAFES. 200

Stérilisateur U.V. 160

~~Vidéosurveillance ALHUA avec deux caméras.~~

Ecran UNV. 400

<p>Fauteuil dactylo en skaï noir.</p> <p><u>II STOCK</u></p> <p>Consommables d'accessoires de manucurie-pédicurie : vernis gel, masque, dissolvant, crème de soins, cotons, gants, limes à ongles, vernis OPI, ESSIE, 1944, mouchoirs en papier, papier d'aluminium et divers.</p>	<p>30</p> <p>1 500</p>	
<p>TOTAL DES ACTIFS EN PLEINE PROPRIETE</p>	<p>12 690</p>	
 <p><u>III MATERIEL EN LOCATION</u></p> <p>Terminal bancaire INGENICO.</p> <p>PROPRIETAIRE : BANQUE POPULAIRE 226 boulevard Saint Germain 75006 PARIS</p> <p> *****</p> <p>Machine à café KRUPS.</p> <p>PROPRIETAIRE : NESPRESSO 75884 PARIS CEDEX 18</p>		