

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

Par jugement en date du 21/12/2023, le Tribunal de Commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la SARL SHAI SUPER MARCHÉ - 133 Rue des Pyrénées - 75020 PARIS.

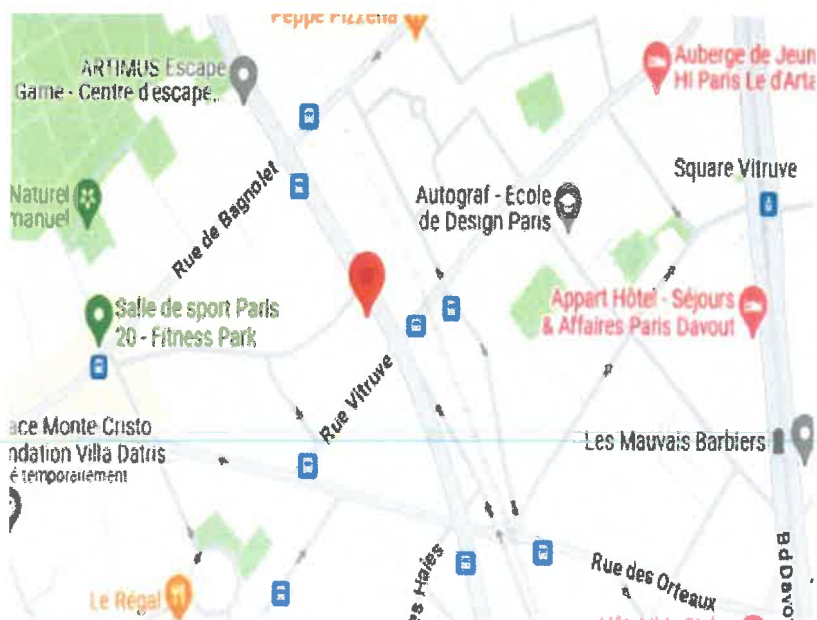
Ce même jugement a désigné la SELARL BDR & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Xavier BROUARD, aux fonctions de Liquidateur judiciaire.

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 SHAI SUPER MARCHÉ**  
**Enseigne GT.NS**  
**Sis 133 Rue des Pyrénées - 75020 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 : Alimentation générale

**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 133 Rue des Pyrénées - 75020 PARIS dont les caractéristiques sont les suivantes :

■ **Description du lieu d'exploitation :** En rez-de-chaussée de l'immeuble à gauche de l'entrée de l'immeuble, une boutique sur rue, deux caves, WC commun dans la cour.

■ **Destination :** Alimentation générale, téléphonique, transfert d'argent.

■ **Durée :** 01/03/2018 au 28/02/2027.

■ **Régime fiscal :** Soumis à la T.V.A.

■ **Loyer annuel :** 13 200 € payable par trimestre à échoir (15 926 € HT sous réserve selon application de l'indice).

■ **Révision :** Loyer indexé annuellement à la date anniversaire du bail, au vu de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

■ **Charges :** Montant de la provision indéterminée.

■ **Dépôt de garantie :** 3 300 € 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 du Commissaire de Justice ci-annexé et ci-après reproduit :

- Mobilier/Matériel : 1 000 €
- Stock : 1 500 €
- TOTAL : 2 500 €

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 2 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. »

---

## **⚠ 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, doit réaliser ses propres investigations afin de former son jugement sur la nature, la portée, la cohérence de ces 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](http://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.**

**I) Contenu de l'offre**

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

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

● **Personne physique**

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

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

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

● **Personne morale**

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

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

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

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

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

○ **Les actifs repris**

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

○ **Les revendications**

*Des revendications portant sur des biens meubles peuvent intervenir dans les 3 mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. par application de l'article L.624-9 du Code de commerce.*

*Dès lors, tout actif soumis à revendication est exclu du périmètre de reprise et l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de la restitution de ces biens.*

○ **Une offre ferme et définitive**

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



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

#### Le prix

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

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

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

En sus du prix, l'acheteur prendra à sa charge les frais (dont droits d'enregistrements) et honoraires afférents à la cession (en ce compris les frais de rédaction de l'acte de cession), ainsi que le coût de la procédure de purge de 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 & ASSOCIE** 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 le 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 rempli 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](mailto:contact@bdrmj.fr)

### 2) Délai et remise des offres

**Date limite de dépôt des offres : 02/02/2024 à 12 heures**

Les offres devront être déposées ou adressées à l'étude BDR & ASSOCIES – 34 rue Sainte Anne – 75001 PARIS (code de poste : 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 15/01/2024

  
**Xavier BROUARD**

#### Annexes :

- (1) Bail commercial**
- (2) 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 SARL SHAI SUPER MARCHÉ, 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 <b>pays ou un Etat dont le dispositif LAB-FT est absent ou déficient</b> ?		
8 – Résidez-vous à l'étranger et exercez-vous ou avez-vous exercé une des fonctions visées par l'article R.561-18 du code monétaire et financier ? (cf. annexe)		

**IDENTIFICATION DE L'OPERATION**

9 – Nature de l'opération :

10 – Objet de l'opération :

11 – Dans quel but faites-vous cette opération ?

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

12 – Origine des capitaux pour l'opération ?

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

Date :

Nom et prénom :

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

Signature :

## BAIL COMMERCIAL

### Entre les soussigné

la Société dénommée "C R" dont le siège social est : , immatriculée au registre du commerce  
de Paris sous le numéro : Représentée par son  
Ci-après dénommé "Le Bailleur", d'autre part,

Ci-après désigné "Le Preneur" et, d'autre part, *La SARL SHAI SUPER MARCHÉ représentée par sa  
Gérante M<sup>me</sup> BALASINGAN THARANI*  
Il est convenu que le bailleur sus-désigné donne à bail commercial par les présentes, qui accepte, les locaux ci-après décrits suivant les  
présentes conditions particulières et les conditions générales ainsi annexes qui font partie intégrante du présent contrat et seront visées et  
revêtues de la signature des parties contractantes.

### 1 - DESIGNATION DES LIEUX LOUES

En rez-de-chaussée de l'immeuble 133 rue des Pyrénées 75020 PARIS, à gauche de l'entrée de l'immeuble,  
- une boutique sur rue, lot n°1 représentant 33/1000ème du règlement de copropriété + eau représentant 1/18ème,  
- une cave, lot n° 19 avec accès direct dans la boutique représentant 5/1000ème du règlement de copropriété,  
- une cave, lot n° 21 représentant 1/1000ème du règlement de copropriété,  
- WC commun dans la cour,

### 2 - DUREE DU BAIL

Douze années, 3-6-9 : du *1<sup>er</sup> mars 2018* au *28 février 2027*  
Date d'entrée en jouissance : *1<sup>er</sup> mars 2018*

### 3 LOYER ANNUEL HORS TAXES

13 200euros (treize mille deux cents euros).  
Le loyer est payable par trimestre à échoir.

### 4 - DESTINATION ET ACTIVITE AUTORISEES.

Alimentation générale, téléphonique, transfert d'argent.

### 5 - INDEXATION

Le loyer sera indexé annuellement à la date anniversaire du bail.

Elle s'appliquera selon l'évolution en plus ou en moins de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par L'INSEE, dont l'indice  
de référence est celui du : 3ème trimestre 2017 soit 110,78.

L'indice de révision sera l'indice du même trimestre de chaque année suivante.

### 6 - CHARGES

Une provision basée sur les appels de fonds du syndic de l'immeuble sera facturée trimestriellement dans l'attente des ajustements  
annuelle.

### 7 - DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse ce jour, tend à titre de garantie pour le paiement des loyers que pour les réparations locatives éventuelles, la somme de  
3 300 euros (trois mille trois cent euros) représentant trois mois de loyer. A chaque variation de loyer, le dépôt de garantie sera ajusté pour  
toujours représenter trois mois de loyer.

### 8 - FRAIS - DROITS - HONORAIRES

Frais de bail : 1 000€ HT.

Indemnités compensatrice pour dépréciation de droit de bail : € HT. Cette indemnité n'est pas soumise à TVA, dans le cas  
contraire, celle-ci serait facturée au locataire qui pourra alors la récupérer sur sa déclaration de TVA.

### 9- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le locataire devra être à jour de la totalité de ses paiements de loyer, charges et autres taxes et impôts pour pouvoir céder son bail. En cas  
de non paiement des sommes dues, la totalité des frais d'huissier, de procédures et recouvrement en général seront à la charge du  
locataire. Le locataire fera son affaire de changer les serrures.

Il est ici précisé qu'il n'y a aucun moyen d'extraction à l'exception de l'imposte de la porte.

Fait à Paris le *1<sup>er</sup> mars 2018*

LE BAILLEUR

*Lu et approuvé*

en trois exemplaires

LE PRENEUR,

*LU ET APPROUVEE.*

*Gr. Tharani*

Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU ET APPROUVEE, BON POUR ACCORD"

*T.B*



## CONDITIONS GÉNÉRALES

### ARTICLE 1 - DESTINATION

La destination prévue à l'Article 4 des Conditions Particulières est consentie et acceptée à l'exclusion de toute autre utilisation. Le Bailleur conserve donc le droit de louer ou de vendre, à son gré, comme bon lui semble et à qui lui plaira, les autres locaux quels qu'ils soient, pouvant lui appartenir dans l'immeuble, pour toute utilisation compatible avec le Règlement de l'immeuble. Le preneur s'engage à respecter les prescriptions du Règlement de l'immeuble, et / ou Règlement de Copropriété s'il en existe un ainsi que toutes les prescriptions légales ou administratives.

### ARTICLE 2 - DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour la durée mentionnée à l'article 2 des Conditions Particulières. Conformément à la loi, le Preneur pourra user de sa faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur six mois au moins avant la date d'échéance par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. Le Bailleur peut en faire de même s'il entend invoquer les articles 10, 13 et 15 du décret du 30 septembre 1953.

### ARTICLE 3 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer stipulé à l'Article 3a des Conditions Particulières auquel s'ajoute les charges locatives, telles que définies à l'Article 6 des présentes.

Lesdits loyers et charges seront payables au Bailleur ou à son mandataire dans les conditions stipulées à l'Article 3b des Conditions Particulières. A titre exceptionnel et dans le cas de prise à bail en cours de terme civil, le premier terme portera sur la période allant de la date de commencement de la présente location jusqu'à la fin dudit terme. En cas de retard dans le paiement du loyer et / ou des charges. Le Preneur devra au Bailleur une indemnité calculée à jour le jour au taux de 2 % par mois de retard, tout mois commencé étant dû, sur le montant des sommes dues, sans faire obstacle à l'application des clauses ci-après prévues sous le titre « Clause Résolutoire ».

### ARTICLE 4 - INDEXATION

Le loyer a été établi sur la base de l'Indice National du Coût de la Construction publiée par l'INSEE mentionné à l'article 5 des Conditions Particulières. Le loyer sera réajusté de plein droit, en plus ou en moins, à la date anniversaire du Bail, sans l'accomplissement de formalité judiciaire ou extrajudiciaire, en fonction des variations dudit indice. Au cas où, pour une cause quelconque, un loyer trimestriel ne pourrait être indexé à une date d'échéance en raison d'allongement ou de retard dans la publication des indices, le Preneur paiera alors au Bailleur, pour cette échéance, un loyer calculé sur la base du dernier indice publié qui revêtra alors un caractère provisoire. Le redressement et, par suite, le règlement de toute différence devra intervenir dès qu'aura pu être fixé le montant des termes à indexer.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du Bailleur dès la publication des indices. Cette disposition constitue une essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti. Les parties reconnaissent que l'indice retenu est en relation directe avec l'objet du contrat et avec l'activité du Bailleur s'agissant de location de locaux édifiés ou achetés par ce dernier.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent, d'ores et déjà, à la décision de l'expert désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS, statuant en matière de Référé. Le nouvel indice adopté devra refléter, le plus exactement possible, le coût à l'échelon national.

### ARTICLE 5 - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du présent bail, le Preneur verse lors de la signature du bail au Bailleur, en plus du premier terme de loyer et charges payables d'avance, un dépôt de garantie déterminé à l'article 7 des Conditions Particulières.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement définitif de toute indemnité que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du Bail et à sa sortie des locaux.

Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt ; elle est remise au Bailleur à titre de nantissement en application des Articles 2071 et suivant du Code Civil.

Dans le cas de résiliation du Bail pour inexécution de ses conditions ou une cause quelconque imputable au Preneur, ce versement de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est convenu qu'en cas de variation du loyer en exécution de la clause ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée ou diminuée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer et, en suivant la même indexation déterminée à l'Article 5 des Conditions Particulières.

En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le Preneur versera, lors du paiement du premier terme augmenté, le complément du dépôt de garantie et, en cas de diminution du loyer, le Bailleur restituera au Preneur la somme en excédant au même moment.

### ARTICLE 6 - IMPÔTS ET CHARGES LOCATIVES

Le Preneur s'engage :

- A acquitter directement ses contributions personnelles mobilières, sa taxe locative, sa taxe professionnelle, le Preneur assumant également, d'un commun accord des parties, sa quote-part de tous impôts et taxes dont le Bailleur est redevable et portant sur l'immeuble loué, y compris l'impôt foncier ou le cas échéant, la taxe sur les bureaux ainsi que tout autre impôt ou taxe qui pourrait être et qui serait normalement à la charge du Bailleur.
- A supporter, en outre, la quote-part de la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que toutes impositions ou taxes nouvelles qui seraient mises à la charge des locataires, ou qui, étant en principe à la charge de l'immeuble, seraient afférentes à une prestation ou à un service dont profite le Preneur.
- A acquitter toute cotisation, frais et charges pouvant résulter de la situation de l'immeuble.

Les impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur mais qui, aux termes des paragraphes ci-dessus, sont à la charge du Preneur étant considérés par l'administration fiscale comme un supplément de loyer, au même titre que le loyer principal, feront l'objet d'une facturation complémentaire dont le montant sera exigible, au plus tôt, à la date à laquelle ces impôts devront être acquittés.

Le Preneur devra acquitter l'ensemble des charges de fonctionnement de l'immeuble qui comprendra notamment, les dépenses suivantes :

- le droit de bail et la taxe additionnelle ou TVA.
- Les impôts, taxes ou redevances de toute nature, y compris l'impôt foncier et la taxe sur les bureaux.
- Les primes d'assurance
- L'entretien et le nettoyage des parties et éléments communs de l'immeuble
- Le service des ascenseurs (entretien, force motrice)
- Les consommations d'eau chaude et froide, de gaz, d'électricité
- L'éclairage des parties communes et de ses parties privatives
- L'entretien et les réparations, y compris les dépenses de ravalement et/ou de réfections extérieures ayant un caractère obligatoire, y compris les grosses réparations prévues par l'Article 605 et l'Article 606 du Code Civil.

NC

T. 8



- Le personnel de maintenance et de sécurité de l'immeuble
- Le fonctionnement et l'entretien courant du chauffage ainsi que la climatisation
- Les honoraires de gestion sur les loyers, charges et taxes
- Le service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications, s'il y a lieu.
- Le service et l'entretien du restaurant d'entreprise (nettoyage divers, renouvellement du petit et gros matériel, etc...) ainsi que la fourniture des fluides, eau gaz, électricité, téléphone, nécessaires à une exploitation normale.

#### A / MODE DE PAIEMENT

Les charges de fonctionnement de l'immeuble feront, en même temps que le loyer principal et la même fréquence, l'objet d'appels forfaitaires, chacun d'eux correspondant à la quote-part du budget de fonctionnement établi par le gérant de l'immeuble. Au cours de l'exercice civil suivant, un réajustement en plus ou moins sera opéré par rapport aux frais réellement engagés.

Les appels forfaitaires se feront en même temps que le loyer auprès du Preneur, soit en fonction des surfaces louées, soit au prorata des tantièmes attribués aux locaux loués.

La régularisation annuelle se fera selon la nature des dépenses à l'aide des différentes clés de répartition auxquelles le Preneur reconnaît adhérer sans réserve.

#### B / FONDS DE ROULEMENT

Dans le cas où les charges de fonctionnement de l'immeuble donneraient lieu à la constitution d'un fond de roulement, représentant le quart du budget établi par le gérant de l'immeuble, dont le montant serait réajusté chaque année, en proportion de l'augmentation générale des charges, le Preneur verserait sa quote-part déterminée, soit en fonction des surfaces louées, soit au prorata des tantièmes attribués aux locaux loués. Cette avance de fonds ne sera en aucun cas productive d'intérêts.

#### ARTICLE 7 - OBLIGATIONS DU PRENEUR

Les parties pendant le cours du présent bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi des usages, ainsi que celles du présent bail.

#### A / ACTIVITÉ EXERCÉE DANS LES LIEUX LOUÉS

Le Preneur s'engage :

- A n'utiliser les lieux loués qu'à l'usage exclusif défini à l'article 4 des Conditions Particulières et ce, conformément à son activité sociale telle que mentionnée au même Article des mêmes Conditions Particulières.
- De plus, il ne pourra exiger aucune exclusivité ou réciprocité de la part du Bailleur en ce qui concerne les autres locataires ou occupants de l'immeuble.
- A maintenir les locaux loués en bon état permanent d'exploitation effective et normale.
- L'autorisation donné au Preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives qui pourrait lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.
- Le Preneur devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.
- Les notifications adressées au Bailleur, tous recours utiles, mais à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

#### B / ÉTAT DES LIEUX – ENTRETIEN

Le Preneur s'engage :

- A prendre les lieux dans l'état où il se trouveront lors de son entrée en jouissance. A cet effet, un état des lieux contradictoire sera établi au moment de la prise de possession des locaux.
- A tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état de réparations locatives et d'entretien, grosses et menues, y compris les grosses réparations prévues par les Articles 605 et 606 du Code Civil et de les rendre tels à l'expiration du bail.
- A maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement et de sécurité les installations électriques, mécaniques et autres faisant partie des lieux loués.
- A permettre au Bailleur, à son agent ou représentant, ou à son architecte durant les jours ouvrables y compris les jours fériés en cas d'urgence, le libre accès aux lieux loués, lui permettant notamment de vérifier l'état des immeubles ou des installations.
- A accepter qu'à défaut par lui d'avoir effectué les travaux d'entretien mis à sa charge, le Bailleur entreprenne – trente jours après une sommation restée infructueuse, sauf bien entendu, en cas d'urgence établi – en ses lieux et places, lesdits travaux à des prix compétitifs, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût au Bailleur avec tous frais et honoraires encourus, dans les quinze jours d'un appel qui serait adressé au Preneur par le Bailleur.
- D'informer immédiatement et par écrit le Bailleur ou son mandataire de toute réparation, dépréciation ou dégradation qui se seraient produites dans les lieux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en a connaissance, sous peine d'être tenu personnellement de lui payer le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre ou du retard apporté à la déclaration des assureurs.
- A avoir en fin de bail au cas où il ne serait pas renouvelé, à remettre au Bailleur les lieux loués en bon état de réparations et d'entretien dans les conditions prévues au présent Article, un état des lieux contradictoire – ou par défaut par voie d'huissier – sera établi dès libération desdits locaux.

#### C / CONDITIONS DE JOUISSANCE

Le Preneur s'engage :

- A ne pouvoir rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage.
- A satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et à se conformer à toutes prescriptions administratives d'hygiène et autres.
- A se conformer pour l'exécution de son activité commerciale aux lois, Règlements et prescriptions administratives notamment à la Réglementation concernant les matériels.
- A ne pouvoir installer dans les lieux loués aucun moteur autre que pour les besoins de bureaux, de mécanographie ou de manutention, sans l'autorisation préalable du Bailleur et à la condition Qu'ils soit munis d'un dispositif antiparasite.
- A ne poser aucune enseigne lumineuse ou autre, sans l'approbation préalable du Bailleur ; le Preneur devra se conformer à la réglementation en vigueur et assumer l'entretien de ces enseignes.
- A ne réaliser aucune installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'approbation préalable du Bailleur.
- A ne rien entreposer dans les voies de passage et parties communes ou dans les voies y conduisant.
- A se soumettre, le cas échéant, à tout règlement de sécurité susceptible de prévoir la désignation d'un responsable de sécurité par entreprise, de même qu'à toute prescription émise par la Société chargée de l'administration de l'immeuble.

M

2

T. B

- A ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure de 200 kg/m<sup>2</sup> sauf dispositions spécifiques au paragraphe 9 des Conditions Particulières.

## D / RESPONSABILITÉ ET RECOURS

Le Preneur déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur

- En cas de vol ou autre fait défectueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- En cas d'interruption de fournitures de prestations, notamment dans le service de l'eau ou de l'électricité, sauf carence persistante du Bailleur.
- En cas de modification ou de suspension du gardiennage.
- En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations d'humidité ou autres circonstances, sauf défectuosité dûment constatée de la construction, le Preneur devant s'assurer contre les risques sans recours contre le Bailleur.
- En cas d'agissement générateurs de responsabilités des autres locataires, de leur personnel, fournisseurs ou clients.
- A ne réclamer aucune indemnité au Bailleur en cas d'arrêt dans la distribution d'eau ou d'électricité, ou arrêt pour quelque cause que ce soit des installations afférentes audit immeuble, sauf carence persistante du Bailleur.
- Pour tous sinistres affectant les objets d'art et de valeur, ainsi que le matériel informatique.

## E / UTILISATION GÉNÉRALE DES PARTIES PRIVÉES ET COMMUNES

Le Preneur s'oblige expressément à respecter toutes les clauses et stipulations du présent bail, ainsi que les recommandations du Bailleur en vue d'assurer l'usage normal des locaux et sans, bien entendu, que cela puisse préjudicier aux droits reconnus au Preneur par le présent bail et ses suites et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc...)

De convention expresse entre les parties, le Preneur aura libre accès à toute heure du jour ou de la nuit aux lieux loués, sous réserve par le Preneur, de signaler son entrée et sa sortie, ainsi que celles de ces employés, au gardien de l'immeuble s'il en existe un.

Le Bailleur pourra, s'il estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes privées ou prendre toutes mesures à cette fin, comme le fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera changements ou modifications, tout en permettant au Preneur une utilisation et/ou un accès normal des locaux.

Le Bailleur se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter, éventuellement à ses frais, pendant la durée du présent bail et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, tous changements ou modifications aux surfaces communes : il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, tout en permettant au Preneur une utilisation et un accès normal des locaux loués.

## F / GARANTIES

Le Preneur s'engage à tenir les lieux constamment garnis de meubles d'une valeur suffisante pour répondre, à tout moment, du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charge découlant du présent bail.

## G / VISITE DES LIEUX

Le Preneur s'engage :

Sous réserve des droits de visite prévus ci-dessus, à laisser, dans le cas où le Bailleur désirerait vendre l'immeuble, visiter les lieux par toute personne munie d'une autorisation du Bailleur, ou qui agirait pour lui, tous les jours ouvrables, le samedi exclu de 9 h à 13 h et de 14 h à 18 h.

De même, à permettre la visite des lieux aux mêmes heures des jours ouvrables, à toute personne susceptible de prendre lesdits lieux en location à partir du jour où le Preneur aurait dénoncé le présent bail ou aurait laissé passer le délai légal sans faire de demande de renouvellement en vertu des lois en vigueur ou dans tous les cas de résiliation.

## H / DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Si les statuts de la Société Preneuse sont modifiés, celle-ci doit en avvertir le Bailleur immédiatement.

## ARTICLE 8 - EMBELLISSEMENTS

### A / TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT A CHARGE DU PRENEUR

Le Preneur s'engage à effectuer les travaux d'aménagements nécessaires devant lui permettre l'utilisation des lieux loués, et ce, dans un délai n'excédant par trois mois de la date de prise de possession des locaux.

En tout état de cause, ces travaux devront être préalablement approuvés par le Bailleur et exécutés aux risques et frais du Preneur, conformément aux normes de sécurité requises par les Administrations compétentes et au plan d'aménagement type ayant fait l'objet d'une autorisation de Bailleur.

Ces travaux devront être notamment dirigés par un Architecte ou un décorateur devant justifier à tout moment d'être assuré pour sa responsabilité civile et professionnelle et être à jour du versement des primes à sa charge.

Le Preneur devra, pour ces travaux, au cas où ils porteraient sur le gros œuvre, la plomberie ou l'électricité avant compteur, en vue d'assurer l'homogénéité et l'unité des responsabilités, recourir obligatoirement aux entreprises liées par contrat avec le Bailleur : le Bailleur restera étranger à tout contrat intervenu entre le Preneur et l'une de ces entreprises.

Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur de toute responsabilité pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose, provoqué directement ou indirectement par ces travaux.

En cas de non conformité, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires, prescrit par lettre recommandée avec accusé de réception du Bailleur, devront être accomplis dans un délai d'un mois aux frais du Preneur. Il en sera de même en cas de travaux exigés par l'administration en ce qui concerne le respect de l'hygiène, la sécurité ou l'environnement pour les lieux loués.

En ce qui concerne, les travaux de cloisonnement, le Preneur réalisera, à ses frais et sous sa responsabilité, les travaux de cloisonnement nécessaires à son implantation.

Il soumettra pour approbation au Bailleur, un plan de cloisonnement et un descriptif.

### B / RÉPARATIONS

Le Preneur s'engage :

A - En addition des travaux d'aménagement prévus ci-dessus à ne pouvoir faire, dans les lieux loués, aucun changement de distribution, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés également sous la surveillance de l'Architecte du Bailleur, dont le Preneur assumera les honoraires aux conditions prévues à l'Article 8-A. Tous travaux, changements, additions, installations, décors et embellissements considérés comme immeuble par nature ou destination, installations attachées au fond à perpétuelle demeure, au sens de l'Article 525 du Code Civil, que le Preneur pourrait faire dans les lieux loués, pendant le cours du bail, appartiendront, en fin de bail, au Bailleur, sans indemnité, à moins que ce dernier ne préfère, la remise des lieux loués en leur état primitif, et ce, aux frais du Preneur, même s'il en avait autorisé l'exécution.

NC 3

T. B



- b - A souffrir les grosses réparations qui deviendront nécessaires pendant la durée du présent bail, conformément à l'Article 1724 du Code Civil, sans aucune indemnité, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés, sans interruption, sauf cas de force majeure et qu'ils ne gênent par le libre accès des lieux loués.
- c - A supporter, 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 la jouissance des locaux et sauf son recours contre l'administration, l'Entrepreneur des travaux ou les Propriétaires voisins, s'il y a lieu.

## ARTICLE 9 - ASSURANCES

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés auprès de Compagnie notoirement solvables de la manière suivante :

### A / ASSURANCE DU BAILLEUR

Le Bailleur fera garantir, soit directement, soit par le syndic dans le cas d'un immeuble en copropriété, les risques suivants :

- l'incendie, l'explosion et la foudre
- les dégâts des eaux provenant de parties communes
- la chute d'appareils de navigation aérienne, le choc des véhicules, la tempête, l'ouragan et la grêle.

### B / ASSURANCE DU PRENEUR

Le Preneur fera garantir contre la totalité des risques et périls prévus ci-dessous et auprès de l'Assureur conseil de son choix :

- les meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposées, ainsi que toutes installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe.
- Sa responsabilité Civile vis-à-vis des tiers, du fait de son activité, de ses matériels et marchandises, de son personnel
- Les dommages consécutifs aux émeutes et mouvements populaires
- Sa privation de jouissance
- Le vol
- Le bris de glaces
- Le dégât des eaux dans le cadre des parties privatives ; la garantie s'étendra au recours des voisins et des tiers
- Sa responsabilité civile.

### C / ASSURANCE COMPLÉMENTAIRES

Il est expressément convenu que le Bailleur pourra, à tout moment, pendant la durée du bail, souscrire lui-même ou demander au Preneur de souscrire toutes autres assurances qui pourraient raisonnablement lui paraître nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus.

### D / PAIEMENT DES PRIMES

Le preneur devra assumer la charge de sa quote-part de toutes surprimes d'assurance du propriétaire, qui seraient dues par son activité exercée dans les locaux. Le propriétaire paiera sa quote-part correspondant au local vide sans activité..

## ARTICLE 10 - CESSIONS / SOUS-LOCATION

### A / CESSION

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail, qu'au successeur dans l'intégralité de son fonds de commerce, le Bailleur étant appelé à concourir à l'acte sous peine de nullité. Toute autre cession devra recueillir l'accord préalable, par écrit, du Bailleur.

Le Preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs ou successeurs, du paiement des loyers et charges échues ou à échoir et, de l'exécution des conditions du présent bail.

La cession ne pourra avoir lieu que si le locataire est à jour de tous ses paiements, charges, loyers et autres.

### B / SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra effectuer aucune sous location, sauf à toute société faisant partie du même groupe que le Preneur par des liens de filiation, au sens de l'Article 145 du Code Général des Impôts, les dits sous-locations ne pouvant intervenir qu'après l'accord expresse et par écrits du Bailleur qui ne pourra s'y opposer que pour des raisons sérieuses et légitimes.

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

Toute sous-location partielle devra préciser que l'ensemble des locaux objet du bail principal, forme un tout indivisible dans la commune intention des parties, et en tout état de cause les surfaces sous-louées ne pourront être supérieures à 50% (cinquante pour cent) des surfaces louées.

Par dérogation expresse à l'Article 22, alinéa 2 du décret n° 53-960 du TRENTE SEPTEMBRE MIL NEUF CENT CINQUANTE TROIS, il est précisé qu'à l'expiration du bail principal, le Bailleur ne sera pas tenu au renouvellement des contrats de sous-location partielle ou totale, le Preneur et sous sa responsabilité préalablement à la signature de tout contrat de sous-location, le Preneur s'engageant à imposer le respect de cette clause à tout sous-locataire éventuel.

Tous travaux de remise en état, consécutifs aux sous-locataires éventuelles, seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation des sous-locataires, mais aussi lors de leur départ.

## ARTICLE 11 - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

### A/ DESTRUCTION TOTALE

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

### B/ DESTRUCTION PARTIELLE

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :

- Au cas où le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devaient avoir une durée supérieure à 180 jours selon l'Architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité, ni de part ni d'autres, et ce, dans les 30 jours de la notification de l'avis de l'Architecture du Bailleur.
- Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînant pas un trouble sérieux dans l'exploitation du Preneur et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devrait être inférieure aux dire de l'Architecte du Bailleur, à 180 jours, comme au

cas où ni le Preneur ni le Bailleur n'ont demandé la résiliation du présent bail, en vertu de la clause ci-dessus, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit de \_\_\_\_\_ au remboursement de ces réparations, restaurations ou remplacements, tant auprès de la Compagnie d'Assurances que, le cas échéant, auprès de la Compagnie d'Assurances du Preneur.

- En raison de la privatisation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée par rapport à la durée de la privation de jouissance et à la proportion de cette privation par rapport aux locaux loués, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnité compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de sa Compagnie d'Assurances. La réduction de loyer, ci-dessus sera calculée, aux dires de l'expert choisi, d'un commun accord entre les parties ou à défaut, désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé.
- Dans cette hypothèse, le Preneur renonce, d'ores et déjà à tout recours vis-à-vis du Bailleur tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer, fixées comme il est dit ci-dessus.

#### ARTICLE 12 - TÉLÉPHONE

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription en son nom propre des abonnements pour les lignes téléphoniques et/ou les lignes de téléx ou télécopie ou tout autre moyen de communication qui sont nécessaires à l'exercice de son activité ainsi que de leur installation par une entreprise agréée par l'administration compétente.

#### ARTICLE 13 CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé que, à défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme ou accessoire à son échéance, ou en cas d'inexécution constatée d'une seule des Conditions du présent bail et 30 jours après un simple commandement de payer ou d'exécuter, fait à personne ou au domicile élu, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus et l'expulsion aura lieu immédiatement sur simple ordonnance de référé. Tout montant de loyer payé d'avance ainsi que le dépôt de garantie sera acquis par le bailleur à titre de premier dommages-intérêts sans préjudice de tous autres, dus aux agissements du Preneur. Tous frais de procédure, de poursuite ou de mesures conservatoires, ainsi que tous les frais de levée d'état et de notification, s'ils sont nécessaires, conformément à la loi du 17 mars 1909 resteront à la charge du preneur et seront considérés comme supplément et accessoires du loyer.

#### ARTICLE 14 - DISPOSITIONS FISCALES

Dans le cas d'option par le Bailleur pour l'assujettissement de ses loyers et prestations à la Taxe à la Valeur Ajoutée, le Preneur sera exonéré du paiement du droit annuel d'enregistrement perçu sur le montant des loyers, conformément à l'Article 208 du Code Général des Impôts. Le loyer se trouvera donc automatiquement assujéti à la Taxe à la Valeur Ajoutée aux taux en vigueur, lors de son échéance. Si toutefois, pour un motif quelconque (modification de la législation, non renouvellement par le Bailleur de son option sur l'assujettissement à la TVA) la présente location venait à être assujéti au droit d'enregistrement, le Preneur devrait, de plein droit, en supporter le remboursement.

- Dans le cas où le loyer serait soumis au droit annuel d'enregistrement, le Bailleur se réserve la possibilité d'opter à tout moment pour l'assujettissement de ses loyers à la TVA au taux en vigueur.

#### ARTICLE 15 - 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.

#### ARTICLE 16 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile au siège des sociétés qu'elles représentent respectivement. Pour l'exécution du présent et de ses suites, les parties font, d'un commun accord, attribution de compétence aux tribunaux de Paris.

FAIT A Paris le 1<sup>er</sup> mars 2018

LE BAILLEUR \*

*[Signature]*  
Lu et approuvé

en exemplaires

LE PRENEUR \*

"LU ET APPROUVÉ"  
G. Thureau

\* Faire précéder la signature de la mention manuscrite « LU ET APPROUVÉ ».

# PESTEL-DEBORD

COMMISSAIRE PRISEUR JUDICIAIRE

**Dossier:** J230327  
**Affaire:** SHAI SUPER MARCHÉ  
Enseigne GT.NS

## ETAT RECAPITULATIF

<b>1) 133 rue des Pyrénées - 75019 PARIS</b>	<b>Exploitation</b>
I - MOBILIER et MATERIEL .....	1 000 €
II - STOCK .....	1 500 €
<b>MONTANT DE LA PRESENTE ESTIMATION</b>	<b>2 500 €</b>

56, rue La Fayette, 75009 Paris  
Tél. + 33 (0)1 48 24 43 43  
contact@cpjudiciaire.com  
www.pestel-debord.com

SELAS PESTEL-DEBORD COMMISSAIRE DE JUSTICE COMMISSAIRE-PRISEUR JUDICIAIRE  
AU CAPITAL DE 900.400€ SIRET 53915263700069 T.V.A. FR92539152637



		Exploitation
<b>MOBILIER et MATERIEL</b>		
<b>133 rue des Pyrénées - 75019 PARIS</b>		
<u>BOUTIQUE</u>		
1	Gondoles autoportantes	100
2	3 vitrines réfrigérées à canettes, 1 porte vitrée chacune	300
3	2 congélateurs coffres à portes coulissantes	150
4	1 vitrine réfrigérée 3 niveaux	150
5	1 machine à café TASSIMO	30
6	1 chaîne hi-fi LG 1 extincteur 1 escabeau alu 5 marches	30
7	1 présentoir à légumes métallique 3 niveaux	30
8	1 système de caisse avec balance et tiroir-caisse 1 terminal bancaire SUMUP 1 calculatrice	60
9	1 système de vidéosurveillance, comprenant : caméras dômes, boîtier et moniteur à fixation murale	60
<u>REMISE</u>		
10	1 réfrigérateur table top Étagères 1 table ronde stratifiée blanche	90
<b>TOTAL MOBILIER et MATERIEL</b>		<b>1 000</b>

		Exploitation
<b>STOCK</b>		
<b>133 rue des Pyrénées - 75019 PARIS</b>		
11	Lot d'épicerie sèches (pâtes, riz, gateaux apéritif etc) Lot de boissons (eaux, soft, vins, bières et spiritueux) Lot de produits cosmétiques (gels douches, shampoings, etc)	1 500
<b>TOTAL STOCK</b>		<b>1 500</b>

		Exploitation
	<b>TOTAL GENERAL</b>	2 500









